

DONATZKY & PARTNERE

Advokat Kevin Mathas Kristensen
Trelleborggade 15, 1., 2150 Nordhavn

J.nr. 5378-008

Tvangsauktion over ejendommen matr.nr. 5a Agershvile, Vedbæk

Beliggende Vedbæk Strandvej 321, 2950 Vedbæk

onsdag den 11. juni 2025 kl. 10.00

ved Retten i Lyngby, retssal 3.6

INDHOLDSFORTEGNELSE

<u>Side</u>	<u>Bilag</u>
1-4	Salgsopstilling
5	Opgørelse af omkostninger til salgsopstillingens pkt. B
6-10	Justitsministeriets tvangsauktionsvilkår
11	Vejledning i brug af salgsopstilling
12-13	Beskrivelse af ejendommen samt billeder
14-23	Tingbogsattest
24-60	Servitutter
61-62	Opgørelse Totalkredit A/S
63-67	Restanceopgørelse Gældsstyrelsen
68-72	Restanceopgørelse Kommunen
73-127	Ejendomsdatarapport med bilag
128-133	BBR-meddelelse
134-137	Forureningsoplysninger
138	Råstofområder
139	Vejforsyningskort
140-160	Energimærke
161-233	Tilstandsrapporter
234-287	Elinstallationsrapporter
288-290	Opgørelse JFK Invest A/S

TVANGSAUKTION

over fast ejendom

J.nr. 5378-008 - Fogedrettens AS 7-18/2025

Ejendommens matr.nr.:	5 a, Agershvile, Vedbæk
beliggende:	Vedbæk Strandvej 321, 2950 Vedbæk
tilhørende:	Nick Jensen, Vedbæk Strandvej 321, 2950 Vedbæk Bernadette Louise Flindt, Vedbæk Strandvej 321, 2950 Vedbæk
Auktionstidspunkt:	11. juni 2025, kl. 10.00
Auktionssted:	Retten i Lyngby, Lyngby Hovedgade 96, 3. sal, 2800 Kgs. Lyngby
Rekvirent, hæftelse nr.:	nr. 3 og 5. Clearside Holding ApS
Ved advokat:	Kevin Mathas Kristensen, Trelleborggade 15, 1. 2150 Nordhavn

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Beboelsesejendom
Ejendomsværdi pr.:	01.10.2020 kr. 28.844.000 heraf grundværdi: kr 11.760.000
Vurdering i h.t.	
Retsplejelovens § 562:	Ikke foretaget.
Areal ifølge:	tingbogen 2.032 m2 heraf vej: 0 m2
Forsikringsforhold:	Ukendt, idet ejendommens ejer ikke har besvaret rekvirentens henvendelse herom på tidspunktet for udarbejdelsen af salgsopstillingen
Ejendomsskatter og afgifter for året 2025 andrager og omfatter:	Ukendt, idet ejendommens ejer ikke har besvaret rekvirentens henvendelse herom på tidspunktet for udarbejdelsen af salgsopstillingen
Forslag til særlige vilkår:	Iht. Rudersdal Kommune er der lån til indefrosset stigning i grundskyld med DKK 89.906,26

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

Se vedlagte beskrivelse.

Fremvisning:	Dato tilgår Tilmelding skal ske til rekvirenten på kmk@donatzky.com. Ejendomme fremvises udelukkende mod forudgående tilmelding. Er der ingen tilmeldte, aflyses fremvisningen
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter	Se vedlagte tingbog og servitutter

Prioritetsopgørelse

PANT- OG UDLÆGSHAVERE

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

	1. Fordring opgjort pr. auktionsdato	2. Restgæld på hæftelser, der kan forventes overtaget m/tillæg af uforfald.renter	3. Restancer og evt. ejerskifte- afdrag på hæftel- ser, der kan for- ventes overtaget.	4. Hæftelser der kræves ind- friet.
Transport				
Hæftelse nr. 1: Totalkredit A/S Realkreditpantebrev, opr. DKK 17.124.000 Der henvises til betingelserne i pantebrevet og til Totalkredit A/S' repræsentant på cba@enp-advokater.dk	17.488.117,49	16.951.408,52	583.097,55	0,00
I alt ved budsum kr.	17.488.117,49	16.951.408,52	583.097,55	0,00
Hæftelse nr. 2 Ejerpantebrev på DKK 14.000.000 Med tinglyst underpant for den fulde hovedstol til Sewohl Invest ApS ACVDH ApS JFK Invest A/S Kawas Holding ApS samt sekundært underpant for DKK 6.000.000 til Flex Funding A/S Flex Funding EIF ApS Rekvirenten har alene modtaget opgørelse fra JFK Invest A/S. Opgjort til	14.721.777,78			14.721.777,78
I alt ved budsum kr.	32.209.895,27	16.951.408,52	583.097,55	14.721.777,78
Hæftelse nr. 3 Ejerpantebrev på DKK 10.000.000 Med tinglyst primært underpant for den fulde hovedstol til Clearside Holdings ApS. Krav opgjort til samt sekundært underpant for DKK 6.000.000 til Flex Funding A/S Flex Funding EIF ApS Disse underpanthavere har ikke besvaret rekvirentens henvendelse, men der tilgår ikke provenu til disse, idet ejerpantebrevet er fuldt udnyttet af Clearside Holdings ApS	10.000.000,00			10.000.000,00
I alt ved budsum kr.	42.209.895,27	16.951.408,52	583.097,55	24.721.777,78
Hæftelse nr. 4 Ejerpantebrev på DKK 6.500.000 Med tinglyst fuldmagt og underpant for den fulde hovedstol til JFK Invest A/S Opgjort til	10.454.677,00			10.454.677,00
I alt ved budsum kr.	52.664.572,27	16.951.408,52	583.097,55	35.176.454,78
Transport	52.664.572,27	16.951.408,52	583.097,55	35.176.454,78

Afslutningsside

PANT- OG UDLÆGSHAVERE

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

Transport

Hæftelse nr. 5 Udlæg, DKK 18.356.747 foretaget af Clearside Holding ApS

Alene lyst i Nick Jensens tilhørende ideelle andel

	1. Fordring opgjort pr. auktionsdato	2. Restgæld på hæftelser, der kan forventes overtaget m/tillæg af uforfald.renter	3. Restancer og evt. ejerskifte- afdrag på hæftel- ser, der kan for- ventes overtaget.	4. Hæftelser der kræves ind- friet.
	52.664.572,27	16.951.408,52	583.097,55	35.176.454,78
	18.356.747,00			18.356.747,00
I alt ved budsum kr.	71.021.319,27	16.951.408,52	583.097,55	53.533.201,78
A. Total kr.	71.021.319,27	16.951.408,52	583.097,55	53.533.201,78

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages kr. 224.102,11
udover auktionsbudet, jfr. vilkårenes pkt. 6B:

Heraf kontant at betale inden 4 uger: kr. 224.102,11

Gæld, der kan overtages
(størstebeløbet - kontantbeløbet): kr. 0,00

om art og afvikling oplyses:

Det under B anførte størstebeløb fremkommer således:

- a. rekvirentens udlægs- og
auktionsomkostninger
(salærer og gebyrer m.v.) kr. 161.760,25
- b. rettighedshavernes
mødesalærer m.v. kr. 16.875,00 beregnet ud fra 9 mødende rettighedshavere

De under a og b nævnte beløb er
anslået ud fra det under sikker-
hedsstillelsen anførte auktions-
bud, jfr. nedenfor.

- c. restancer vedrørende:
4. andre offentlige bidrag kr.
5. vandafgifter kr.
6. brandforsikringsbidrag kr.
7. krav i h.t. leje- eller
brandsikringslovgivningen kr.
1. ejendomsskatter kr. 32.543,86
2. vejbidrag kr.
3. affaldsbidrag m.v. kr. 12.923,00

C. Afgifter m.v. til offentlige i anledning af auktionen: Se vedlagte Vejledning i brug af salgsoptilling.

Ved et auktionsbud på kr. **28.844.000** (beregnet efter ejendomsværdi eller sag-
kyndig vurdering, jf. retsplejelovens § 562) udgør sikkerhedsstillelsen, jfr. vilkårenes pkt. 7 kr. **7.435.102,11**

Denne salgsoptilling er udarbejdet den 14. maj 2025



Advokat Kevin Mathas Kristensen

Opgørelse over udlægs- og auktionsomkostninger

Auktionsgebyr	kr.	1.500,00
Fogedgebyr	kr.	750,00
Annoncering, anslået	kr.	6.000,00
Transport ifm. besigtigelse 9. maj 2025	kr.	199,00
Ejendomsdatarapport	kr.	105,00
Porto for fremsendelse af breve til panthaverne, anslået	kr.	500,00

Rekvirentsalær

Beregningsgrundlag:

Ejd. Værdi 28.844.000 heraf grund DKK 11.760.000	kr.	28.844.000,00
med tillæg af 25%	kr.	7.211.000,00
	kr.	<u>36.055.000,00</u>

Grundbeløb, jf. vejledende taktser af 8. december 2023	44.000,00	
med tillæg af 0,3% af beregningsgrundlaget,		
jf. ovenstående opgørelse	kr.	78.165,00
I alt	kr.	122.165,00
med tillæg af moms 25%	kr.	30.541,25
Rekvirentsalær i alt inkl. moms	kr.	<u>152.706,25</u>
		kr. 152.706,25

Til overførelse til	pkt. B) Størstebeløbet	kr.	161.760,25
----------------------------	-------------------------------	-----	------------

JUSTITSMINISTERIETS TVANGSAUKTIONSVILKÅR

Jf. justitsministeriets bekendtgørelse nr. 652 af 15. december 1978, som ændret ved bekendtgørelse nr. 121 af 31. marts 1982, bekendtgørelse nr. 866 af 18. december 1989 og bekendtgørelse nr. 896 af 21. december 1990 og bekendtgørelse nr. 519 af 17. juni 2003.

1 AUKTIONEN OMFATTER

- a. Auktionen omfatter ejendommen med eventuelle bygninger og - hvis fogedretten ikke tilkendegiver andet - driftsinventar og driftsmateriel, derunder maskiner og tekniske anlæg af enhver art, der hører til ejendommen, og ved landbrugsejendomme tillige ejendommens besætning, gødning, afgrøder m.v.

Ejendommen m.v. sælges, som den er ved auktionen med de rettigheder og forpligtelser, hvormed den tilhører den nuværende ejer.

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

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

2 SALGSOPSTILLING

Ejendommen og det tilbehør, der følger med, beskrives i en særlig salgsopstilling. Salgsopstillingen indeholder oplysning om ejendommens hæftelser og byrder og oplyser endvidere om andre forhold vedrørende ejendommen og auktionen, som må antages at være af væsentlig betydning for køber.

Salgsopstillingen udleveres på fogedrettens kontor.

3 SERVITUTTER M.V.

Fogedretten angiver under auktionen, i hvilket omfang de bydende ud over 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 FORPLIGTELSE

A.

Opfyldelse af auktionsbudet

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

Auktionsbudet opfyldes således:

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

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

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

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

Pantegælden forrentes fra datoen for den første auktion med den rente, der tilkommer hver enkelt panthaver.

Er der tale om en indekspanteret, beregnes renten på grundlag af restgælden som reguleret ved sidste ordinære indeksregulering.

Overstiger auktionsbuddet, hvad der kræves til dækning for panthaverne, tilfalder det overskydende beløb den hidtidige ejer af ejendommen. Beløbet forrentes med en årlig rente, der svarer til den fastsatte referencesats med et tillæg på 8 %. Som referencesats anses den officielle udlånsrente, som Nationalbanken har fastsat henholdsvis pr. den 1. januar og den 1. juli det pågældende år.



B.

Beløb, der skal betales ud over auktionsbudet

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

På auktionen oplyses et størsteløb for, hvad der skal betales, og hvilke krav og pligter, der kan overtages.

Af krav, der typisk skal udredes eller overtages ud over auktionsbudet, kan særligt nævnes:

- a. Auktionsrekvirentens udlægsomkostninger og omkostninger ved gennemførelse af auktionen, herunder salær til advokat samt honorar til en af fogedrettens 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 dødsbo, hvori gælden ikke er vedgået, betales dog altid fuldt rekvirentsalær.
- 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 ufyldstgjort panthaver, skal stempelafgiften dog først betales ved udstedelsen af auktionsskødet.

- d. Køberen betaler eventuel merværdiafgift (moms) og eventuelt arbejdsmarkedsbidrag 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 auktionens vilkårene.

Sikkerheden kan stilles ved deponering af penge eller børsnoterede værdipapirer, ved bankgaranti eller på anden måde, som godkendes af fogedretten.

Sikkerhedens størrelse skal svare til:

- a. Restancer m.v., jfr. pkt. 6A litra a,
- b. ¼ af de hæftelser, der kan kræves udbetalt jfr. pkt. 6A litra b, og
- c. størsteløbet, der skal betales ud over auktionsbudet, jfr. pkt. 6B.

Sikkerheden kan dog hverken være mindre end et års renteudgift af de overtagne prioriteter eller mindre end værdien af det tilhører, der medfølger ejendommen, med tillæg af ½ års lejeindtægt, hvis ejendommen helt eller delvis er udlejet. Ved bortforpagtede landbrugsejendomme dog med tillæg af 1 års forpagtningsafgift.

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

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

8 KØBERENS MISLIGHOLDELSE

Hvis køberen ikke opfylder auktionens vilkårene, 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 fyldstgjort. Bringer dette ikke køberens misligholdelse til ophør, kan der herefter kræves afholdt misligholdelsesauktion.



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

9 AUKTIONSSKØDE

Når køberen godtgør, at auktionsvilkårene er opfyldt, kan han kræve, at fogeden udsteder auktionsskøde til ham. Køberen skal tage skøde på ejendommen inden 1 år efter auktionen. Køberen betaler selv de omkostninger, der måtte være forbundet med udstedelse af skødet, dettes tinglysning, overtagelse af hæftelser samt slettelse af tingbogen af de rettigheder, der ikke opnåede dækning på auktionen.

10 AUKTIONSVILKÅRENES FRAVIGELIGHED

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

11 SÆRLIGE VILKÅR

(Evt. forslag til særlige vilkår fremgår af salgsopstillingen)



VEJLEDNING I BRUG AF SALGSOPSTILLING

1 PRIORITETSOPGØRELSEN

1.1 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.

1.2 Restgæld på hæftelser, der kan forventes overtaget med tillæg af uforfaldne renter

Indeholder restgæld, der kan overtages af auktionsskøberen, såfremt denne ikke er panthaver eller på anden måde berettiget, idet disse rettighedshavere kan have en særlig retsstilling, f.eks. i henhold til tvangsauktionsklausul. Realkreditlån kan principielt kræves indfriet, men køber vil normalt få tilladelse til at overtage disse lån. Disse lån skal derfor medtages i denne kolonne.

1.3 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.

1.4 Hæftelser, der kræves indfriet.

Indeholder beløb, der skal betales inden 6 måneder efter auktionens slutning.

2 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.

3 AFGIFTER M.V. TIL DET OFFENTLIGE, JFR. VILKÅRENE PKT. 6C:

Auktionsafgiften udgør 1.500 kr.

Udstedelsen af auktionsskødet er afgiftsfri.

Ved indlevering til tinglysning betales en registreringsafgift, som udgør 0,6%. Afgiften forhøjes til nærmeste 100 kr. Hertil lægges fast afgift på 1.850 kr.

Disse afgifter m.v. er ikke medtaget i størsteløbet, der skal erlægges udover auktionsbuddet i henhold til salgsopstillingen.

J.nr. 5378-009
9. maj 2025



Beskrivelse af ejendommen beliggende Vedbæk Strandvej 321, 2950 Vedbæk

Ifølge oplysningerne i BBR er ejendommen en beboelsesejendom med et boligareal på 556 m² samt en kælder på 287 m² beliggende på en grund på 2.032 m². Ejendommen, som er opført i 1877, er benævnt "Sølyst" og er beliggende tæt ved Øresund og med udsigt til Enrum Dam.

Ejendommen er opført med mursten, tagdækningsmaterielt er tegl (sortglaseret), og ejendommen opvarmes med oliefyr. Der henvises til oplysningerne om ejendommen i BBR vedrørende olietanke mv. Ejendommen indeholder desuden en pejs. Ejendommen vandforsynes via alment vandforsynings-selskab.

Ejendommens har egen indkørsel belagt med grus og med trappe op til selve bygningen. Indvendigt fremstår ejendommen velholdt og i original stand, idet ejendommens paneler, stuk og rosetter ses bibeholdt.

Bygningen består af 2 etager, ligesom ejendommen har en kælder.



Stuetagen: består indledningsvist af en hall med trappe til 1. salen. Fra hallen er der adgang til 2 toiletter, 2 store sofastuer, 1 spise-stue samt 1 stue en suite indrettet som bibliotek og TV-stue. Fra den ene stue er udgang til en træterrasse med udsigt til Enrum Dam.

Gulvene i stuerne er hovedsagligt belagt med trægulv (sildeben), mens toiletterne og hallen er belagt med sten.

Fra hallen er der desuden adgang til en længere gang, der giver adgang en trappe ned til ejendommens kælder, ligesom der herfra er adgang til ejendommens køkken. Køkkenet fremstår som et snedkerkøkken udført i mørkolieret træelementer med alt i hårde hvidevarer, herunder opvaskemaskine, køleskab, 2 ovne samt kogeplade og emhætte. Derudover er der en mindre spiseplads i køkkenet.

Første sal: består indledningsvist af en repos og herefter en fordelingsgang til 6 værelser samt 2 badeværelser. Gulvene er belagt med trægulv undtagen toiletterne, som er belagt med sten.

Kælderen: består af en række disponible rum, der dels er udnyttet som egentlige værelser samt aktivitetsrum. Gulvene er belagt med klinker og væg-til-væg-tæpper. I kælderen findes også to badeværelser, samt et pulterkammer med vaskesøjle.

Ejendommen er besigtiget den 9. maj 2025 af en ikke-fagkyndig person og ovennævnte oplysninger er delvis baseret på udskrift af BBR-registret samt oplysninger fra ejeren. Der indestås således ikke for oplysningerne rigtighed. Registrering i BBR skal beskrive de faktiske forhold, men udskriften er ikke bevis for at gældende love og regler er overholdt.





Tingbogsattest

Udskrevet: 12.05.2025 13:28:34

Ejendom:

Adresse: Vedbæk Strandvej 321
2950 Vedbæk

BFE-nummer: 2057430

Dato: 15.06.1960
Landsejerlav: Agershvile, Vedbæk
Matrikelnummer: 0005a
Areal: 2032 m2
Heraf vej: 0 m2

Adkomster

Dokument:

Dokumenttype: Skøde
Dato/løbenummer: 26.05.2005-19493-04

Adkomsthavere:

Navn: Bernadette Louise Flindt
Cpr-nr.: 020370-****
Ejerandel: 1 / 2

Navn: Nick Jensen
Cpr-nr.: 270763-****
Ejerandel: 1 / 2

Købesum:

Kontant købesum: 10.100.000 DKK
Købesum i alt: 10.100.000 DKK

Dato for overtagelse:

26.05.2005

Hæftelser

Dokument:

Dato/løbenummer: 29.09.2017-1009202648
Prioritet: 8
Dokumenttype: Realkreditpantebrev
Hovedstol: 17.124.000 DKK
Rentesats: -0,2399 %
Låntype: Obligationslån
Særlige lånevilkår: Refinansiering
Mulighed for afdragsfrihed
Inkonvertibel
Rentetilpasning

Kreditorer:

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

Debitorer:

Navn: Nick Jensen
Cpr-nr.: 270763-****

Navn: Bernadette Louise Flindt
Cpr-nr.: 020370-****

Dokument:

Dato/løbenummer: 10.03.2010-1000544721
Prioritet: 9
Dokumenttype: Ejerpantebrev
Hovedstol: 14.000.000 DKK
Særlige lånevilkår: Inkonvertibel
Rentetilpasning

Senest påtegnet:

Dato: 05.02.2025 11:00:16

Kreditorer:

Navn: Bernadette Louise Flindt
Cpr-nr.: 020370-****

Navn: Nick Jensen
Cpr-nr.: 270763-****

Debitorer:

Navn: Nick Jensen
Cpr-nr.: 270763-****

Navn: Bernadette Louise Flindt
Cpr-nr.: 020370-****

Fuldmagtsbestemmelser:

Fuldmagtshaver:

Navn: K/S PROPERTY PARTNERS

Cvr-nr.: 29009287

Underpant:

Dato/løbenummer: 03.07.2024-1015818104

Prioritet: 1

Underpantsbeløb: 14.000.000 DKK

Underpanthavere: Sewohl Invest ApS

40794778

ACVDH ApS

35472886

JFK INVEST A/S

18915073

KAWAS HOLDING APS

38277464

Underpant:

Dato/løbenummer: 05.02.2025-1016408418

Prioritet: 2

Underpantsbeløb: 6.000.000 DKK

Underpanthavere: FLEX FUNDING A/S

25619978

Flex Funding EIF ApS

43398571

Dokument:

Dato/løbenummer: 28.02.2024-1015512140

Prioritet: 10

Dokumenttype: Ejerpantebrev

Hovedstol: 10.000.000 DKK

Rentesats: 20 %

Senest påtegnet:

Dato: 05.02.2025 11:00:15

Kreditorer:

Navn: Bernadette Louise Flindt

Cpr-nr.: 020370-****

Navn: Nick Jensen

Cpr-nr.: 270763-****

Debitorer:

Navn: Bernadette Louise Flindt
Cpr-nr.: 020370-****

Navn: Nick Jensen
Cpr-nr.: 270763-****

Meddelelseshavere:

Navn: Clearside Holdings ApS
Cvr-nr.: 38451928

Fuldmagtsbestemmelser:

Fuldmagtshaver:
Navn: Clearside Holdings ApS
Cvr-nr.: 38451928
Fuldmagtshaver:
Navn: Clearside Holdings ApS
Cvr-nr.: 38451928

Underpant:

Dato/løbenummer: 28.02.2024-1015512141
Prioritet: 1
Underpantsbeløb: 10.000.000 DKK
Underpanthavere: Clearside Holdings ApS
38451928

Underpant:

Dato/løbenummer: 05.02.2025-1016408417
Prioritet: 2
Underpantsbeløb: 6.000.000 DKK
Underpanthavere: FLEX FUNDING A/S
25619978
Flex Funding EIF ApS
43398571

Dokument:

Dato/løbenummer: 25.10.2024-1016125681
Prioritet: 11
Dokumenttype: Ejerpantebrev
Hovedstol: 6.500.000 DKK
Rentesats: 20 %

Også tinglyst på:

Antal: 1

Kreditorer:

Navn: Bernadette Louise Flindt
Cpr-nr.: 020370-****

Navn: Nick Jensen
Cpr-nr.: 270763-****

Navn: Christian Hassel
Cpr-nr.: 230863-****

Debitorer:

Navn: Bernadette Louise Flindt
Cpr-nr.: 020370-****

Navn: Nick Jensen
Cpr-nr.: 270763-****

Navn: Christian Hassel
Cpr-nr.: 230863-****

Meddelelshavere:

Navn: JFK INVEST A/S
Cvr-nr.: 18915073

Fuldmagtsbestemmelser:

Fuldmagtshaver:
Navn: JFK INVEST A/S
Cvr-nr.: 18915073

Fuldmagtshaver:
Navn: JFK INVEST A/S
Cvr-nr.: 18915073

Fuldmagtshaver:
Navn: JFK INVEST A/S
Cvr-nr.: 18915073

Underpant:

Dato/løbenummer: 25.10.2024-1016125682
Prioritet: 1
Underpantsbeløb: 6.500.000 DKK
Underpanthavere: JFK INVEST A/S
18915073

Dokument:

Dato/løbenummer: 10.01.2025-1016331450
Prioritet: 12
Dokumenttype: Udlæg
Hovedstol: 18.356.747 DKK

Rentesats: 0 %

Kreditorer:

Navn: Clearside Holdings ApS
Cvr-nr.: 38451928

Debitorer:

Navn: Nick Jensen
Cpr-nr.: 270763-****

Anmærkninger:

Dato/løbenummer: 19370526-3285-04
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 28.02.2024-1015512140
Prioritet: 10
Dokumenttype: Ejerpantebrev
Hovedstol: 10.000.000 DKK
Rentesats: 20 %
Kreditor: Bernadette Louise Flindt
Kreditor: Nick Jensen

Dato/løbenummer: 25.10.2024-1016125681
Prioritet: 11
Dokumenttype: Ejerpantebrev
Hovedstol: 6.500.000 DKK
Rentesats: 20 %
Kreditor: Bernadette Louise Flindt
Kreditor: Nick Jensen
Kreditor: Christian Hassel

Dato/løbenummer: 19370714-6099-04
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19560821-8396-04
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19600121-802-04
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19610315-3053-04
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19740425-6408-04
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 20070308-6897-04
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 29.09.2017-1009202648
Prioritet: 8
Dokumenttype: Realkreditpantebrev

Hovedstol: 17.124.000 DKK
Rentesats: -0,2399 %
Låntype: Obligationslån
Særlige lånevilkår: Refinansiering
Mulighed for afdragsfrihed
Inkonvertibel
Rentetilpasning
Kreditor: TOTALKREDIT A/S

Dato/løbenummer: 10.03.2010-1000544721
Prioritet: 9
Dokumenttype: Ejerpantebrev
Hovedstol: 14.000.000 DKK
Særlige lånevilkår: Inkonvertibel
Rentetilpasning
Kreditor: Bernadette Louise Flindt
Kreditor: Nick Jensen

Tillægstekst:

Ideel andel
Alene lyst i debitors tilhørende ideelle andel.

Servitutter

Dokument:

Dato/løbenummer: 26.05.1937-3285-04
Prioritet: 1
Dokumenttype: Servitut

Ejendomsforhold:

Hegn

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Anmærkning
anm byrder

Tillægstekst
Dok om hegn, hegnsmur mv

Dokument:

Dato/løbenummer: 14.07.1937-6099-04
Prioritet: 2
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 11

Akt nr: 4_M_291

Færdsel:

Vejret

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om færdselsret mv

Dokument:

Dato/løbenummer: 21.08.1956-8396-04
Prioritet: 3
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 6

Akt nr: 4_M_291

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om fredning, af træer

Dokument:

Dato/løbenummer: 21.01.1960-802-04
Prioritet: 4
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 9

Akt nr: 4_M_291

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om bebyggelsesgrad og vilkår herfor mv,
overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv

Dokument:

Dato/løbenummer: 15.03.1961-3053-04
Prioritet: 5
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 9

Akt nr: 4_M_291

Ledninger:

Forsyning / afløb

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Dokument:

Dato/løbenummer: 25.04.1974-6408-04
Prioritet: 6
Dokumenttype: Servitut

Akt nr: 4_I_9

Færdsel:

Adgangsforhold

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om adgangsbegrænsning mv

Dokument:

Dato/løbenummer: 08.03.2007-6897-04
Prioritet: 7
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 9435

Akt nr: 4_AP_349

Forsyningspligt:

Tilslutningspligt

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok. vedr. tilslutningspligt til naturgas

Øvrige oplysninger

Ejendomsvurdering:

Ejendomsværdi: 28.844.000 DKK
Grundværdi: 11.176.000 DKK
Vurderingsdato: 01.01.2020
Kommunekode: 0230
Ejendomsnummer (BBR-nr.): 007369

Indskannet akt:

Akt nr: 4_AØ_234

40234

65.000,- ✓

9904761-800204 HS/CF

Stempel,	kr.	60.600,00
Afgift,	kr.	1.400,00
I alt	kr.	62.000,00

Matr.nr.: 5 a Agershvile, Vedbæk

Anmelder:

Beliggende: Vedbæk Strandvej 321
 2950 Vedbæk

Advokat Henrik Sjørslev
 Frederiksgade 21
 1265 København K
 Tlf.: 33 93 25 15

GENPART 187141 01 0000.0012 26.05.2005 TA
 6.200,00 K

ENDELIGT SKØDE

Undertegnede

Beluni Holding A/S 0000.0012 26.05.2005 TA
 GENPART 187141 01 55.800,00 K
 Vedbæk Strandvej 321
 2950 Vedbæk
 (herefter benævnt som sælger)

sælger, skøder og endeligt overdrager herved til

GENPART 190060 01 0000.0012 14.06.2005 TA
 3.000,00 K

medundertegnede

Bernadette Flindt og Nick Jensen
 Vedbæk Strandvej 321
 2950 Vedbæk
 (herefter benævnt som køber)

hver for halvdelen den sælger tilhørende ejendom matr.nr. 5 a Agershvile, Vedbæk, af areal ifølge tingbogen 2.032 m2, beliggende Vedbæk Strandvej 321, 2950 Vedbæk.

Ejendommen, der er beliggende i byzone og hidtil benyttet til helårsbeboelse, har ifølge meddelelse om årsregulering pr. januar 2003 en ejendomsværdi kr. 10.600.000, heraf grundværdi kr. 2.014.100.

Overdragelsen sker på følgende nærmere:

VILKÅR:

1.



Ejendommen sælges således som den er og forefindes, og som beset af køber med de på grunden

Advokatfirmaet Nordia

Stockholm Malmø Oslo København

Frederiksgade 21 DK-1265 København K Tel: +45 33 93 25 15 Fax: +45 33 93 25 10 cph@nordialaw.com www.nordialaw.com

værende bygninger med grund, mur- og nagelfast tilbehør, alle slags ledninger og installationer, hegn, træer, beplantninger samt alt ejendommens rette tilliggende og tilhørende.

Idet omfang det er installeret medfølger alt i vægge og gulve monteret badeværelsesudstyr, faste indvendige og udvendige lamper, pejse og brændeovne, postkasse, renovationsstativer, elradiatorer, el- og gasvandvarmere og FM/TV-antenner.

Endvidere medfølger alle hårde hvidevarer.

2.

Ejendommen, der sælges og overdrages fri for lejemål af enhver art overtages af køber den **31. december 2004**, fra hvilken dato ejendommen i enhver henseende henligger for købers regning og risiko. Risiko for brand er overgået fra købsaftalens dato, hvorfor køber i brandskadetilfælde til anordningsmæssig anvendelse oppebærer brandforsikringssummen for ejendommen.

3.

Sælger oplyser,

- at der sælger bekendt ikke findes skjulte fejl eller mangler ved ejendommen,
- at der sælger bekendt ikke verserer sager eller består uopfyldte krav fra det offentlige eller private vedrørende ejendommen,
- at sælger ikke har begæret ejendommen omvurderet eller indgivet klage over den fastsatte vurdering,
- at der sælger bekendt ikke indenfor de seneste 10 år, dog højst i sælgers ejertid, har været konstateret eller afhjulpet skader på grund af svamp- og /eller insektangreb,
- at der sælger bekendt ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder og/eller forpligtelser,
- at al forfalden gæld, af hvad art nævnes kan, vedrørende anlægsarbejder og tilslutninger til vej, fortov, fælles anlæg, fælles antenne, el, gas, vand, kloak, rensnings- og ledningsanlæg vil være betalt i forbindelse med handelens afslutning,
- at der sælger bekendt ikke er udført arbejder, afsagt kendelser eller truffet beslutninger af offentlige myndigheder, for hvilke udgifterne senere vil blive pålagt ejendommen,
- at de på ejendommen værende bygninger og medfølgende installationer, sælger bekendt er lovligt opført, indrettet og benyttet.

4.

Ejendommen overtages med de samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælger og tidligere ejere.

Ifølge tingbogsoplysning af 27. august 2002 er lyst følgende byrder og servitutter:

25.05.1937	Dokument om hegnsmur.
14.07.1937	Dokument om færdselsret.
21.08.1956	Dokument om fredning af træer.
21.01.1960	Dokument om bebyggelsesgrad og vilkår herfor m.v.
15.03.1961	Dokument om forsynings- og afløbsledninger.
25.04.1974	Dokument om adgangsbegrænsning.
16.02.1987	Lokalplan nr. 70

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad(e) i tingbogen.

5.

Købesummen er aftalt til **kr. 10.100.000,00** skriver kroner ti millioner ethundredetusinde kroner 00/100, hvilken købesum berigtiges således:

A. KONTANT UDBETALING:

Senest samtidig med underskrift af skødet deponeres i
 sælgers pengeinstitut, Amagerbanken Aktieselskab

kr. 3.671.997,71

B. OVERTAGNE PRIORITETER:

Køber overtager kontant lån med rentetilpasning
 optaget i Nykredit, oprindeligt stort EUR 861.000.

Restgælden er utinglyst nedbragt pr. 31.12. 2004
 til kr. 5.643.483,05

kr. 5.643.483,05

Køber overtager kontant lån med rentetilpasning
 optaget i Nykredit, oprindeligt stort EUR 117.000.

Restgælden er utinglyst nedbragt pr. 31.12.2004
 til kr. 784.519,24

kr. 784.519,24

Købesum i alt

kr. 10.100.000,00

6.

Med overdragelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse over ejendommens indtægter og udgifter, hvilken saldo berigtiges kontant.

Køber overtager ingen gæld udenfor købesummen. Eventuel forfalden gæld pr. overtagelsesdagen indfries af sælger i forbindelse med handlens berigtigelse.

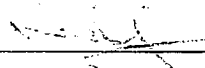
7.

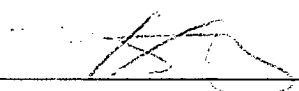
Omkostninger til stempel- og tinglysningsafgift vedrørende skøde samt honorar til advokat Henrik Sjørlev, Frederiksgade 21, 1265 København K, der berigtiger handelen, udredes af sælger.

*

Sælger, den 26/4 2005

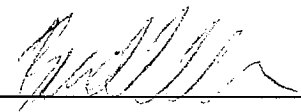
Som sælger:

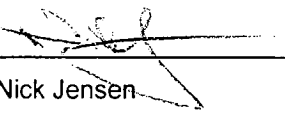

 f/Beluni Holding A/S Nick Jorden


 f/Beluni Holding A/S HENRIK SJØRLEV

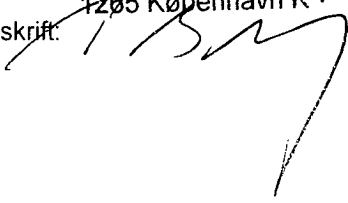
Køber, den 26/4 2005

Som køber:


 Bernadette Flindt


 Nick Jensen

Til vitterlighed om underskriftens ægthed, dateringens rigtighed og underskrives myndighed, for så vidt angår sælger

Navn: Peter Bojsen Nikolajsen
 Stilling: Advokat
 Bopæl: Frederiksgade 21
 1265 København K
 Personlig underskrift: 

Navn:
 Stilling:
 Bopæl:
 Personlig underskrift:

Forannævnede ejendom matr.nr. 5 A Agershvile
Vedboek er under løbenr. 08956-3 pr. 1/10-2003
vurderet til kontant ejendomsværdi 10.600.000 kr.
heraf kontant grundværdi 2.014.100 kr.

Ejendommen, der hverken udgør en landejendom eller omfatter nogen del af en sådan, er ikke i matriklen noteret som en del af en samlet ejendom.

SØLLERØD KOMMUNE, EJENDOMSKONTORET, den


Helle Hedberg

- 3 MAJ 2005

*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i Lyngby
* *** *** Tinglysningssafdelingen

Akt.nr.:
AØ 234

Påtegning på Skøde.
Vedrørende matr.nr. 5 A, Agershvile, Vedbæk
Ejendomsejer: Bernadette Flindt og Nick Jensen
Lyst første gang den: 26.05.2005 under nr. 19493
Senest ændret den : 26.05.2005 under nr. 19493

Skødet er endeligt

Retten i Lyngby den 10.06.2005

Birte Svendsen

4105

Side 10234

242572 (Ejendomsnr.)

Stempel- og retsafgift: Kr. 13/00 + 1.400 = 14.500

Ejerlav:
Agershvile, Vedbæk

Akt: skab nr.
(udfyldes af ting-
lysningskontoret)

Matr. nr. :
5 a

Anmelder:

Nykredit
LYNGBY

Navn:

Adr.:

Toftebæksvej 1 B
2800 Lyngby
Tlf. 45 96 05 96
Fax 45 96 05 99

Tlf. nr.:

Gade og husnr.:
Vedbæk Strandvej 321

Nykredit hæfter for stempeloplysninger.

Pålydende nyt lån

- Evt. forholdsmæssigt kurstab, nyt lån

- Indfrielsessum

- Omkostninger indfrieede lån

- Forholdsmæssige omkostninger nyt lån

Stempelpligtigt beløb

Ved beregningen er anvendt ☐ nominel værdi ☐ kursværdi.

Kr. Euro	117.000
Kr. Euro	0
Kr. Euro	0
Kr. Euro	0
Kr. Euro	0
Kr. Euro	117.000

Pantebrev

Kontantlån med rentetilpasning
Lånet er inkonverterbart

Debitors navn og bopæl:

Beluni Holding A/S
Vedbæk Strandvej 321
2950 Vedbæk

Kreditor: Nykredit A/S reg. nr. 176.717 København

Lånets størrelse	Årlig rente	Afdeling	Løbetid
Euro 117.000	4,3094 %	50	30 år

Rente og betalingsvilkår:

Renten er foreløbig ansat. Renten fastsættes ved lånets udbetaling. Renten ændres ved refinansiering af hele lånets restgæld.

Lånet tilbagebetales som et annuitetslån. Afdragsformen kan ændres efter aftale mellem debitor og Nykredit. Hele lånets restgæld refinansieres hvert år pr. 31. december, første gang den 31.12.2000. Refinansieringsandelen og hyppigheden kan ændres efter aftale mellem debitor og Nykredit.

Bidrag 0,1469 % kvartårlig af lånets restgæld.

Dette pantebrev kan ikke overdrages til eje eller pant eller gøres til genstand for individuel retsforfølgning.

NB. Bopælsforandring skal meddeles til kreditor. Ved forsinket betaling af renter eller afdrag kan kreditor forlange kapitalen indfriet, se sidste side, pkt. 9a.

Betalingstidspunkter:

Terminsydelsen på lånet forfalder (terminsdato)

11. marts	for terminsperioden
11. juni	for terminsperioden
11. september	for terminsperioden
11. december	for terminsperioden

1. januar - 31. marts
1. april - 30. juni
1. juli - 30. september
1. oktober - 31. december

Opsigelse:

Der henvises til pantebrevets "Særlige bestemmelser" og Justitsministeriets pantebrevsformular B.

Den pantsatte ejendom:Matr.nr. 5 a Agershvile, Vedbæk Areal m² 2.032heraf vej m²**Oprykkende panteret efter:**

Hovedstol kr. Kreditor

861.000 Nykredit Euro lån

Med hensyn til særlige vilkår for lån, der respekteres af dette pantebrev, henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Respekterede servitutter m.v. (henvisning til tingbogen er tilstrækkelig):

De før 30.12.1999 tinglyste med undtagelse af sådanne, der efter deres indhold respekterer dette pantebrev.

242572

Særlige bestemmelser for inkonverterbare nominallån

Vilkår for lånet

For lånet gælder Nykredits til enhver tid gældende vedtægter, lånevilkår samt almindelige forretningsbestemmelser for udlån. Debitor har sammen med lånetilbudet modtaget et eksemplar af de på tilbudstidspunktet gældende almindelige forretningsbestemmelser for udlån.

Det lånte beløb fremskaffes ved Nykredits salg af inkonverterbare stående obligationer med den størrelse og sammensætning, der er nødvendig for det konkrete lån under hensyn til dettes afdragsvilkår, løbetid, refinansieringsvilkår samt kursen på obligationerne.

Lånet udløber den 31. december i det år, der ligger 29 år efter lånets udbetaling. Udbetales lånet i perioden 1. december til 31. december, udløber lånet dog den 31. december i det år, der ligger 30 år efter lånets udbetaling. En eventuel restgæld ved lånets udløb forfalder til betaling den 11. december i udløbsåret.

Lånet er ydet uden supplerende lovbestemt sikkerhed, medmindre andet er anført.

Valuta

Lånene ydes i euro. Alle betalinger på lånene, herunder renter og indfrielsesbeløb og øvrige betalinger, kan med frigørende virkning alene erlægges i euro.

Lånene og dermed også lånenes valuta samt alle betalinger ifølge disse er til enhver tid underlagt de regler, der fastlægges af EU samt lovgivningen i Danmark. Sådanne reguleringer kan få indflydelse på lånene og disses forhold til andre valutaer.

Det forudsættes, at låntagere opretter relevante valutabetalingsfaciliteter til brug for betalingstransaktioner.

Debitors hæftelse

Debitor hæfter over for Nykredit såvel med det pantsatte som personligt for lånet.

Betalinger på lånet

Lånets afviklingsform er anført under "Rente- og betalingsvilkår".

Ved en renteperiode forstås tidsrummet fra lånets udbetaling henholdsvis ordinære refinansiering frem til tidspunktet for den efterfølgende refinansiering henholdsvis lånets udløb.

Debitor er, indtil lånet er fuldstændigt afviklet, forpligtet til at forrente og afdrage lånet samt betale bidrag ved kontant at indbetale ydelserne i overensstemmelse med vilkårene for lånet.

En ordinær terminsydelse består af rente, evt. afdrag og bidrag. Renten beregnes af den til enhver tid værende restgæld.

Renten er foreløbig ansat og fastsættes af Nykredit ved lånets udbetaling og eventuel senere refinansiering på basis af Nykredits salg af det nødvendige obligationsbeløb.

Ydelserne på lånet fastsættes således, at der opnås dækning for rente og indfrielse af de i anledning af lånet udstedte obligationer, bortset fra det beløb, der ved en renteperiodes udløb skal refinansieres samt bidrag, jf. dog afsnittet om refinansiering.

242572

Længden af lånets første terminsperiode fastsættes ved lånets udbetaling og bliver oplyst i forbindelse med udbetalingen. Lånets første terminsydelse betales som en forholdsmæssig ydelse regnet fra udbetalingsdagen frem til afslutningen af terminsperioden. I lånets sidste termin betales den fornødne ydelse til fuld afvikling af lånet

En terminsydelse skal betales kontant senest sidste rettidige betalingsdag. Sidste rettidige betalingsdag er fastsat til den sidste hverdag i forfaldsmåned, der ikke er en lørdag. Nykredit kan i øvrigt fastsætte betalingssted og -form for ydelser på lånet, og kan herunder fastsætte, at debtors anvendelse af visse betalingsformer kun kan ske mod betaling af et gebyr til Nykredit.

Nykredit forbeholder sig ret til at ændre sidste rettidige betalingsdag med indtil 5 hverdage, til imødegåelse af forlænget transaktionstid for valutabetalinger.

Bidrag

Som en del af ydelserne betales et bidrag, hvis størrelse og beregningsmåde fastsættes af Nykredit. Bidragets størrelse oplyses i forbindelse med udbetaling af lånet.

Nykredit kan på ethvert tidspunkt i lånets løbetid forhøje eller nedsætte størrelsen af bidraget og/eller ændre beregningsprincipperne for bidraget. Nykredit kan desuden fastsætte specielle bidragssatser og/eller beregningsprincipper for særlige lån eller grupper af lån. Meddelelse om ændringer i bidraget og/eller beregningsprincipperne herfor kan gives i en terminsopkrævning. Ændres bidraget, ændres terminsydelsen i forhold hertil.

Morarenter og gebyrer m.v.

Betales en terminsydelse ikke senest sidste rettidige betalingsdag, skal der betales morarenter. Tilsvarende gælder, hvis indfrielsesbeløb ikke betales rettidigt. Morarenten beregnes af det forfaldne beløb. Morarenten beregnes p.t. med 1,4% pr. påbegyndt måned regnet fra forfaldsdagen indtil betaling sker. Nykredit fastsætter beregningsprincippet og morarentesatsen, der begge kan ændres af Nykredit uden varsel.

Nykredit kan fastsætte regler om betaling af gebyrer for udsendelse af erindrings- og misligholdelsesbreve o.lign. samt for andre serviceydelser m.v. i forbindelse med lånet. Nykredit kan til enhver tid og uden varsel ændre størrelsen af fastsatte gebyrer samt fastsætte nye gebyrbelagte ydelser.

Nykredit kan i øvrigt bestemme, at der ved en eventuel refinansiering skal betales kurtage, kursskæring el.lign. samt gebyr. Debitor skal underrettes herom mindst 1 måned før et refinansieringstidspunkt.

Refinansiering

Lånets restgæld refinansieres som angivet under "Rente- og betalingsvilkår". Hvis hele lånets restgæld skal refinansieres på en gang, og lånet udbetales i december måned, sker 1. refinansiering 1 år senere end angivet, medmindre et bestemt tidspunkt for 1. refinansiering er aftalt.

Hvis der årligt skal refinansieres en del af lånets restgæld, og lånet udbetales i perioden 1. oktober - 31. december, sker første refinansiering i førstkomende kalenderår efter udbetalingsåret.

Nykredit fastsætter, hvilke obligationer en refinansiering skal ske på basis af og fastsætter i øvrigt vilkårene for refinansieringen.

For lån, hvor hele lånets restgæld skal refinansieres med aftalte mellemrum, kan det i tilfælde af særlige kursforhold ved lånets udbetaling og/eller refinansiering være nødvendigt, at Nykredit pr. 31. december i år, hvor der ikke skal ske refinansiering, udsteder yderligere obligationer i lånets løbetid, hvorved lånets obligationsrestgæld øges, og således at det er denne forøgede obligationsrestgæld, der skal afdrages henholdsvis indfries. En sådan udstedelse af yderligere obligationer medfører en ændring af lånets kontantrente set i forhold til den ved udbetalingen henholdsvis refinansieringen fastsatte kontantrente.

Hvis en sådan yderligere udstedelse af obligationer er nødvendig, vælger Nykredit, i hvilke fondskoder obligationerne skal udstedes.

242572

For lån, hvor der årligt skal refinansieres en andel af lånets restgæld, kan denne andel under særlige forhold være forskellig fra den aftalte.

Forudsat Nykredits accept kan debitor i forbindelse med en ordinær refinansiering ændre størrelsen af den del af lånets restgæld, der skal refinansieres samt aftale ændring af lånets afdragsform. Det kan herunder for lån, hvor hele restgælden refinansieres, aftales, at der fremover skal ske årlig refinansiering af en del af lånets restgæld. For lån i ejerboliger kan det ikke aftales, at lånet afdrages langsommere end et annuitetslån. Nykredit fastsætter, hvilke ændringer, der kan indgås aftale om. For lån, hvor der årligt skal ske refinansiering af en andel af lånets restgæld, vil ændringer normalt kun kunne gennemføres over en årrække. Indgås aftale om ændringer, vil dette medføre, at der frem til tidspunktet, hvor ændringerne er endeligt gennemført, ikke kan aftales yderligere ændringer, og at der i perioden vil blive refinansieret varierende andele af lånets restgæld.

Aftaler mellem debitor og Nykredit om ændringer i forbindelse med en refinansiering kan kun ske, hvis debitor underskriver et dokument med angivelse af de ændrede vilkår. En sådan aftale er endvidere betinget af, at aftale indgås inden de af Nykredit fastsatte frister herfor.

Indfrielse.

Uden for december måned eller i december måned, hvor der ikke sker refinansiering af hele eller en del af lånets restgæld, kan fuldstændig eller delvis ekstraordinær indfrielse alene ske ved indlevering af obligationer til Nykredit svarende til lånets obligationsrestgæld på indfrielsestidspunktet - eller ved delvis indfrielse - en til indfrielsen svarende del heraf samtidig med betaling af et kontantbeløb som nævnt nedenfor.

Fuldstændig eller delvis ekstraordinær indfrielse i en december måned, hvor hele eller dele af lånets restgæld skal refinansieres, kan kun ske, hvis det beløb, der skal refinansieres, eller en til indfrielsen svarende forholdsmæssig andel heraf, senest 30. november i indfrielsesåret er opsagt til indfrielse. Samtidig med indleveringen af obligationer skal refinansieringsbeløb eller den forholdsmæssige del heraf, der skal indfries, samt det neden for nævnte beregnede kontantbeløb, indbetales til Nykredit. Indfrielse af refinansieringsbeløbet eller den del heraf, der skal indfries, kan desuden ske ved indlevering af obligationer svarende hertil.

Hvis de på lånet frem til indfrielsestidspunktet betalte renter og afdrag er mindre end de frem til indfrielsestidspunktet påløbne renter på den bag lånet liggende obligationsrestgæld, skal der samtidig med indleveringen af obligationerne kontant indbetales dette beløb til Nykredit. Hvis de på lånet frem til indfrielsestidspunktet betalte renter og afdrag er større end de frem til indfrielsestidspunktet påløbne renter på den bag lånet liggende obligationsrestgæld, godtgøres debitor dette kontantbeløb. Ved delvis ekstraordinær indfrielse reguleres nævnte kontantbeløb forholdsmæssigt.

Ekstraordinær indfrielse kan ikke ske i de sidste 2 uger af december måned. Nykredit kan ændre denne frist.

Delvis ekstraordinær indfrielse kan kun ske forholdsmæssigt i de enkelte fondskoder bag lånet. Ved delvis indfrielse sker der en forholdsmæssig regulering af ydelsen

Ved indfrielse ved indlevering af obligationer skal disse være af samme fondskode som de på indfrielsestidspunktet bag lånet liggende obligationer.

Hele den del af lånet, der skal refinansieres, kan på et aftalt refinansieringstidspunkt indfries ved kontant betaling af det beløb, der kræves til indløsning af obligationsbeløbet til kurs pari. Sådan indfrielse forudsætter, at debitor senest den 30. november forud for refinansieringstidspunktet skriftligt har meddelt Nykredit, at hele eller den del af lånet, der skal refinansieres, opsiges. For lån, hvor der årligt skal ske refinansiering af en andel af lånets restgæld, vil en sådan indfrielse medføre, at andelen af lånet, der årligt skal refinansieres, ændres.

Ved ekstraordinær indfrielse med kontantbeløb kan Nykredit forlange sikkerhed for kontantbeløbets betaling. Nykredit kan forlange, at der stilles en efter Nykredits opfattelse betryggende sikkerhed for kontantbeløbets betaling.

Ved fuldstændig eller delvis ekstraordinær indfrielse pr. en anden dag end første dag i en terminsperiode skal der betales forholdsmæssig ydelse til indfrielsesdagen.

242572

Nykredit foretager en beregning af indfrielsesbeløb og en opgørelse af de obligationer, der skal indleveres i forbindelse med ekstraordinære indfrielser. Beregningen/opgørelsen foretages mod betaling af et gebyr. Ekstraordinær indfrielse kan kun ske mod betaling af et af Nykredit fastsat gebyr.

Forfald og opsigelse.

Lånet forfalder helt eller delvist til øjeblikkelig indfrielse uden varsel, hvis:

- ejendommen inden 2 år efter lånets udbetaling overgår til anden anvendelse, der ville have medført en anden låntype, lavere lånegrænse, lavere værdiansættelse, eller kortere løbetid end den, hvortil lånet er ydet. Debitor har pligt til at underrette Nykredit om ændret anvendelse. Ved forhåndslån regnes fristen fra det tidspunkt, hvor lånet overgik til endeligt lån,
- lånet er et forhåndslån, og garantibetingelserne ikke opfyldes, eller lånet for den pågældende ejendomskategori ikke efter endelig værdiansættelse og låneudmåling opnår sikkerhed inden for de i realkreditloven fastsatte maksimale lånegrænser, eller byggeriet ikke påbegyndes eller afsluttes inden henholdsvis 6 og 24 måneder efter låneudbetaling, jf. bekendtgørelse om realkreditinstitutters udlån mod midlertidig garanti m.v.,
- ejendommens lovlige anvendelse hviler på en ikke personlig dispensation med en restløbetid, der enten er ubestemt eller mindre end det tilbudte låns, og ejendommen inden lånets udløb overgår til en anden ejendomskategori. Debitor har pligt til at underrette Nykredit om ændret anvendelse.

Nykredit kan uden varsel opsiges lånet til øjeblikkelig indfrielse, hvis:

- debitor som ejer af bygning på lejet grund uden Nykredits forudgående samtykke fremlejer det lejede, opsiges, hæver, misligholder eller ændrer lejekontrakten med grundejeren,
- ejendommen uden Nykredits forudgående samtykke udlejes for en leje, der ikke giver dækning for terminsydelserne på dette og foranstående lån,
- det til ejendommen hørende driftsinventar og driftsmateriel - herunder maskiner og tekniske anlæg af enhver art - og for landbrugsejendomme den til ejendommen hørende besætning eller produktions- og leveringsrettigheder sælges eller pantsættes, således at pantet forringes væsentligt,
- debitor ikke inden en af Nykredit fastsat frist opfylder en af Nykredit fremsat begæring om fremsendelse af revideret årsregnskab,
- der i øvrigt foreligger omstændigheder, der efter Nykredits opfattelse vil forringe debtors evne til at opfylde sine forpligtelser efter låneaftalen.

Særlig opsigelsesgrund

Hvis lånsøger fortier eller afgiver urigtige oplysninger i låneansøgninger, skemaer m.v., og disse oplysninger har indflydelse på låneudmålingen eller værdiansættelsen, betragtes dette som en svigtende forudsætning for Nykredit, der uden varsel kan ophæve låneaftalen eller opsiges lånet til hel eller delvis indfrielse.

Fuldmagt

Debitor giver ved sin underskrift på pantebrevet Nykredit bemyndigelse til for debtors regning ved refinansiering at forsyne pantebrevet med påtegning om lånets vilkår, herunder hovedstol, rentevilkår og låntype og lade denne tinglyse.

Debitor giver ved sin underskrift på pantebrevet Nykredit bemyndigelse til at indhente oplysninger om ejendommen i Bygnings- og Boligregisteret (BBR), så længe Nykredit har pant i ejendommen.

Force majeure

Nykredit er ikke ansvarlig for skader, der skyldes lovforskrifter, foranstaltninger foretaget af myndigheder eller lignende, indtruffet eller truende krig, oprør, borgerlige uroligheder, terror, sabotage, naturkatastrofer og edb-driftsforstyrrelser. Nykredit er heller ikke ansvarlig for skader, der skyldes strejke, lock-out, boykot og blokade, uanset om Nykredit selv er part i konflikten, herunder at denne kun rammer dele af Nykredits funktioner.

Medvirken til retablering af lån ved låneomlægning.

Hvis omlægningen af lån i ejendommen ikke gennemføres som forudsat, kan Nykredit - uanset årsagen hertil - uden varsel kræve lånet/ene retableret i ejendommen i en panteretsstilling inden for rammerne for det/de indfrieede lån. Debitor er i så fald forpligtet til at medvirke til at tilpasse lånet/ene med hensyn til hovedstol, reguleret restgæld, afdragsprofil og løbetid.

Debitor giver Nykredit bemyndigelse til at underskrive de til retablering af prioritetsstilling m.v. nødvendige dokumenter, påtegninger m.v.

Kreditoplysninger

Debitor bekræfter ved sin underskift på pantebrevet at have modtaget kreditoplysninger i henhold til lov om kreditaftaler.

Gældsovertagelse ved ejerskifte.

Nykredit kan efter ansøgning bevilge gældsovertagelse af lånet til en ny ejer af den pantsatte ejendom, men Nykredit forbeholder sig ubegrænset ret til at afslå bevilling af gældsovertagelse.

Bygninger på lejet grund

Hvis den pantsatte ejendom er en bygning beliggende på lejet grund, pantsætter debitor til Nykredit udover ejendommen, desuden samtlige debtors rettigheder efter lejekontrakten på grunden, herunder bl.a. depositum, forudbetalt leje og afståelses-/fremlejeret.

Pantebrevet giver sikkerhed for skadesløs betaling af leje, indskud, depositum, inddrivelsesomkostninger eller anden pligtig ydelse efter lejekontrakten eller lejeloven, som Nykredit måtte blive afkrævet af grundejeren i henhold til den med debitor indgåede lejekontrakt, jf. pkt. 8 i Justitsministeriets pantebrevsformular B. Denne sikkerhed kan dog højst udgøre et beløb svarende til et års leje.

Hvis debitor på den lejede grund opfører yderligere bebyggelse eller erhverver ejendomsret til grunden, skal Nykredit inden 14 dage efter igangsætningen af byggeriet henholdsvis erhvervelsen have underretning herom, og på begæring være berettiget til at få panteretten udvidet i tilsvarende omfang og med samme prioritetsstilling som i den/de hidtidige bygninger. Hvis debitor ikke overholder disse forpligtelser, er Nykredit berettiget til uden varsel at opsige lånet til øjeblikkelig indfrielse.

I øvrigt gælder Justitsministeriets pantebrevsformular B (sidste side).

Hvis pantebrevet kun underskrives af debitor:
Jeg erklærer samtidig at være ugift, eller at
ejendommen ikke omfattes af § 18 i lov om
ægteskabets retsvirkninger.

Pantsætningen tiltrædes af medunderskrevne
ægtefælle. Hvis ægtefællen er medejer under-
skrives som debitor og pantsætter.

VEDBÅK den 9/2 19 2000

BELONI HOLDING A/S
NICK DENSEN

Debitors underskrift

Ægtefællens underskrift

Hvis en anden end debitor har endelig adkomst på ejendommen:
Som adkomsthaver tillader jeg herved, at pantebrevet tinglyses med ubetinget panteret.

den 19

Som endelig adkomsthaver

Til vitterlighed om underskriftens(ernes) ægthed, dateringens rigtighed og underskriverens(nes) myndig-
hed:

Navn

Navn

Stilling Flemming Hansen
Boligkonsulent
Adresse Mosegård Park 11
3500 Værløse

Stilling Finn Toelhøj
Boligrådgiver
Adresse Værebrovej 96, st. 7
2880 Bagsværd

Postnr./by

Postnr./by

JUSTITSMINISTERIETS PANTEBREVFORMULAR B

1. Debitor er personlig ansvarlig for opfyldelse af forpligtelserne efter dette pantebrev og underkastet de til enhver tid for realkreditinstituttet gældende vedtægter og bestemmelser fastsat i medfør af vedtægterne, herunder eventuelle bestemmelser om solidarisk ansvar.
2. Kapitalen er uopsigelig fra kreditors side. Debitor kan nedbringe eller indfri gælden kontant eller med obligationer efter reglerne i vedtægterne. Debitor er forpligtet til at acceptere en hel eller delvis omlægning af realkreditlånet til et lån, der ikke er et realkreditlån, ydet på tilsvarende vilkår, såfremt realkreditlånet er ydet i strid med bestemmelserne i realkreditlovens kapitel 4-6 eller regler udfærdiget i medfør af lovens kapitel 4-6.
3. Betalinger efter dette pantebrev skal ske portofrit på kreditors bopæl, som er anført på side 1, eller på et andet sted inden for landets grænser, der opgives af kreditor.
4. Erlægges kapital, ordinære eller ekstraordinære ydelser ikke rettidigt, svares morarenter m.v. efter de i vedtægterne fastsatte regler. Hvis forfaldsdagen eller sidste rettidige betalingsdag falder på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdagen den 5. juni, udskydes dagen til den følgende hverdag. På samme måde udskydes udløbsdagen for alle frister efter nærværende pantebrev. Indbetaling inden for ovennævnte frist til et pengeinstitut her i landet, bortset fra Grønland, til befordring til betalingsstedet er rettidig betaling.
5. Debitor har pligt til at underrette kreditor om bopælsforandring. Sådant underretning kan ikke ske på en betalingsblanket, såfremt det af blankettens tekst fremgår, at meddelelser til betalingsmodtageren ikke må gives på denne. Påkrav fra kreditor kan afsendes til eller fremsættes på den af debitor senest oplyste bopæl uanset bopælsforandring, medmindre kreditor er bekendt med debitors nye bopæl.
6. Pantet omfatter den faste ejendom med tilbehør efter tinglysningslovens §§ 37 og 38, indtægter, herunder leje og forpagtningsafgifter, samt erstatnings- og forsikringssummer.
7. Debitor forpligter sig til at holde pantet behørigt brandforsikret, således at betingelserne i Finanstilsynets bekendtgørelse om minimumsbetingelser for forsikringsselskabers tegning af bygningsbrandforsikring er opfyldt.
8. Kreditor har panteret for krav ifølge pantebrevet på betaling af kapital, renter og andre ydelser af tilsvarende karakter - herunder administrationsbidrag, indskud, bidrag til fonds og kautionsforsikringspræmier - samt morarenter. Kreditor har endvidere panteret for omkostninger, som med føje er afholdt ved inddrivelse, berigtigelse af gældsovertagelse samt til varetagelse af kreditors interesse i tilfælde af retsskridt mod pantet fra anden side.
9. Uanset pantebrevets uopsigelighed kan kreditor forlange kapitalen indfriet i følgende tilfælde:
 - a. hvis renter eller afdrag ikke betales senest sidste rettidige betalingsdag. Det er dog en betingelse for, at kapitalen kan forlanges indfriet, at debitor ikke har betalt renter og afdrag senest 7 dage efter, at skriftligt påkrav herom er afsendt eller fremsat. Kreditors påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at kapitalen kan forlanges indfriet, hvis renter og afdrag ikke betales inden fristens udløb, jf. herved pkt. 4.
 - b. hvis bygninger af væsentlig betydning for pantets værdi nedrives, uden at der er stillet betryggende sikkerhed,
 - c. hvis pantet, uden at der efter påkrav stilles betryggende sikkerhed, vanrøgtes eller i øvrigt væsentligt forringes, herunder ved at ejendommen kondemneres, eller for erhvervsejendomme ved at driften standses for længere tid,
 - d. hvis debitor nægter kreditor eller dennes fuldmægtig adgang til at efterse pantet,
 - e. hvis debitor ikke på opfordring godtgør, at pantet er behørigt brandforsikret, og
 - f. hvis pantet eller for pantesikkerheden væsentlige dele heraf skifter ejer. Vedtægterne indeholder regler om anmeldelse af ejerskifte og eventuel mulighed for gældsovertagelse.

*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i Lyngby
* *** *** Tinglysningsafdelingen

Akt.nr.:
AØ 234

Påtegning på Pantebrev. EUR 117
Vedrørende matr.nr. 5 A, Agershvile, Vedbæk
Ejendomsejer: Beluni Holding A/S 17000977
Lyst første gang den: 18.02.2000 under nr. 4105
Senest ændret den : 18.02.2000 under nr. 4105

Anm:
Pantebrev Nykredit m/rentetilpasning, EUR 861.000
Navneændringsbevis og udskrift fra Erhvervs og selskabsstyrelsen forevist.

Retten i Lyngby den 18.02.2000

Susanne Midjord

242572 (Ejendomsnr.)

Side 41
AØ 234

Stempel- og retsafgift: Kr. 27.162

Ejerlav:
Agershvile, Vedbæk

Akt: skab nr.
(udfyldes af ting-
lysningskontoret)

Matr. nr. :
5 a

Anmelder:

Nykredit
LYNGBY

Navn:

Adr.:

Tlf. nr.:

Toftebæksvej 1 B
2800 Lyngby
Tlf. 45 96 05 96
Fax 45 96 05 99

Gade og husnr.:
Vedbæk Strandvej 321

Nykredit hæfter for stempeloplysninger.

Pålydende nyt lån

- Evt. forholdsmæssigt kurstab, nyt lån

- Indfrielsessum

- Omkostninger indfrie lån

- Forholdsmæssige omkostninger nyt lån

Stempelpligtigt beløb

Ved beregningen er anvendt ☒ nominel værdi ☐ kursværdi.

Kr. 6.400.932
Kr.
Kr. 4.593.954
Kr. 69.309
Kr. 6.824
Kr. 1.730.845

Pantebrev

Kontantlån med rentetilpasning
Lånet er inkonverterbart

Debitors navn og bopæl:

Tvær Invest ApS
Vedbæk Strandvej 321
2950 Vedbæk

Kreditor:

Nykredit A/S reg. nr. 176.717 København

Lånets størrelse	Årlig rente	Afdeling	Løbetid
Euro 861.000	2,9816 %	50	30 år

Rente og betalingsvilkår:

Renten ændres ved refinansiering af hele lånets restgæld.

Lånet tilbagebetales som et annuitetslån. Afdragsformen kan ændres efter aftale mellem debitor og Nykredit. Hele lånets restgæld refinansieres hvert år pr. 31. december, dog første gang den 31.12.1999. Refinansieringsandelen og hyppigheden kan ændres efter aftale mellem debitor og Nykredit.

Bidrag 0,1441 % kvartårlig af lånets restgæld.

Dette pantebrev kan ikke overdrages til eje eller pant eller gøres til genstand for individuel retsforfølgning.

NB. Bopælsforandring skal meddeles til kreditor. Ved forsinket betaling af renter eller afdrag kan kreditor forlange kapitalen indfriet, se sidste side, pkt. 9a.

Betalingstidspunkter:

Terminsydelsen på lånet forfalder (terminsdato)

11. marts	for terminsperioden
11. juni	for terminsperioden
11. september	for terminsperioden
11. december	for terminsperioden

1. januar - 31. marts
1. april - 30. juni
1. juli - 30. september
1. oktober - 31. december

Opsigelse:

Der henvises til pantebrevets "Særlige bestemmelser" og Justitsministeriets pantebrevsformular B.

Den pantsatte ejendom:Matr.nr. 5 a Agershvile, Vedbæk Areal m² 2.032heraf vej m²**Oprykkende panteret efter:**

Hovedstol kr. Kreditor

Ingen

Med hensyn til særlige vilkår for lån, der respekteres af dette pantebrev, henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Respekterede servitutter m.v. (henvisning til tingbogen er tilstrækkelig):

De før 05.03.1999 tinglyste med undtagelse af sådanne, der efter deres indhold respekterer dette pantebrev.

242572

Særlige bestemmelser for inkonverterbare nominallån

Vilkår for lånet

For lånet gælder Nykredits til enhver tid gældende vedtægter, lånevilkår samt almindelige forretningsbestemmelser for udlån. Debitor har sammen med lånetilbudet modtaget et eksemplar af de på tilbudstidspunktet gældende almindelige forretningsbestemmelser for udlån.

Det lånte beløb fremskaffes ved Nykredits salg af inkonverterbare stående obligationer med den størrelse og sammensætning, der er nødvendig for det konkrete lån under hensyn til dettes afdragsvilkår, løbetid, refinansieringsvilkår samt kursen på obligationerne.

Lånet udløber den 31. december i det år, der ligger 29 år efter lånets udbetaling. Udbetales lånet i perioden 1. december til 31. december, udløber lånet dog den 31. december i det år, der ligger 30 år efter lånets udbetaling. En eventuel restgæld ved lånets udløb forfalder til betaling den 11. december i udløbsåret.

Lånet er ydet uden supplerende lovbestemt sikkerhed, medmindre andet er anført.

Valuta

Lånene ydes i euro. Alle betalinger på lånene, herunder renter og indfrielsesbeløb og øvrige betalinger, kan med frigørende virkning alene erlægges i euro.

Lånene og dermed også lånenes valuta samt alle betalinger ifølge disse er til enhver tid underlagt de regler, der fastlægges af EU samt lovgivningen i Danmark. Sådanne reguleringer kan få indflydelse på lånene og disses forhold til andre valutaer.

Det forudsættes, at låntagere opretter relevante valutabetalingsfaciliteter til brug for betalingstransaktioner.

Debitors hæftelse

Debitor hæfter over for Nykredit såvel med det pantsatte som personligt for lånet.

Ved sin underskrift på dette pantebrev indtræder debitor i det personlige gældsansvar på eventuelle yderligere lån i ejendommen til Nykredit. Debitor er bekendt med, at der til disse lån - afhængig af i hvilke serier, lånene er ydet i - kan være knyttet solidarisk hæftelse sammen med andre debitorer i serierne, og at serierne, sammen med andre serier, kan hæfte solidarisk for hinandens forpligtelser.

Betalinger på lånet

Lånets afviklingsform er anført under "Rente- og betalingsvilkår".

Ved en renteperiode forstås tidsrummet fra lånets udbetaling henholdsvis ordinære refinansiering frem til tidspunktet for den efterfølgende refinansiering henholdsvis lånets udløb.

Debitor er, indtil lånet er fuldstændigt afviklet, forpligtet til at forrente og afdrage lånet samt betale bidrag ved kontant at indbetale ydelserne i overensstemmelse med vilkårene for lånet.

En ordinær terminsydelse består af rente, evt. afdrag og bidrag. Renten beregnes af den til enhver tid værende restgæld.

Renten er foreløbig ansat og fastsættes af Nykredit ved lånets udbetaling og eventuel senere refinansiering på basis af Nykredits salg af det nødvendige obligationsbeløb.

Ydelserne på lånet fastsættes således, at der opnås dækning for rente og indfrielse af de i anledning af lånet udstedte obligationer, bortset fra det beløb, der ved en renteperiodes udløb skal refinansieres samt bidrag, jf. dog afsnittet om refinansiering.

Længden af lånets første terminsperiode fastsættes ved lånets udbetaling og bliver oplyst i forbindelse med udbetalingen. Lånets første terminsydelse betales som en forholdsmæssig ydelse regnet fra udbetalingsdagen frem til afslutningen af terminsperioden. I lånets sidste termin betales den fornødne ydelse til fuld afvikling af lånet

En terminsydelse skal betales kontant senest sidste rettidige betalingsdag. Sidste rettidige betalingsdag er fastsat til den sidste hverdag i forfaldsmåned, der ikke er en lørdag. Nykredit kan i øvrigt fastsætte betalingssted og -form for ydelser på lånet, og kan herunder fastsætte, at debtors anvendelse af visse betalingsformer kun kan ske mod betaling af et gebyr til Nykredit.

Nykredit forbeholder sig ret til at ændre sidste rettidige betalingsdag med indtil 5 hverdage, til imødegåelse af forlænget transaktionstid for valutabetalinger.

Bidrag

Som en del af ydelserne betales et bidrag, hvis størrelse og beregningsmåde fastsættes af Nykredit. Bidragets størrelse oplyses i forbindelse med udbetaling af lånet.

Nykredit kan på ethvert tidspunkt i lånets løbetid forhøje eller nedsætte størrelsen af bidraget og/eller ændre beregningsprincipperne for bidraget. Nykredit kan desuden fastsætte specielle bidragssatser og/eller beregningsprincipper for særlige lån eller grupper af lån. Meddelelse om ændringer i bidraget og/eller beregningsprincipperne herfor kan gives i en terminsopkrævning. Ændres bidraget, ændres terminsydelsen i forhold hertil.

Morarenter og gebyrer m.v.

Betales en terminsydelse ikke senest sidste rettidige betalingsdag, skal der betales morarenter. Tilsvarende gælder, hvis indfrielsesbeløb ikke betales rettidigt. Morarenten beregnes af det forfaldne beløb. Morarenten beregnes p.t. med 1,4% pr. påbegyndt måned regnet fra forfaldsdagen indtil betaling sker. Nykredit fastsætter beregningsprincippet og morarentesatsen, der begge kan ændres af Nykredit uden varsel.

Nykredit kan fastsætte regler om betaling af gebyrer for udsendelse af erindrings- og misligholdelsesbreve o.lign. samt for andre serviceydelser m.v. i forbindelse med lånet. Nykredit kan til enhver tid og uden varsel ændre størrelsen af fastsatte gebyrer samt fastsætte nye gebyrbelagte ydelser.

Nykredit kan i øvrigt bestemme, at der ved en eventuel refinansiering skal betales kurstage, kursskæring el.lign. samt gebyr. Debitor skal underrettes herom mindst 1 måned før et refinansieringstidspunkt.

Refinansiering

Lånets restgæld refinansieres som angivet under "Rente- og betalingsvilkår". Hvis hele lånets restgæld skal refinansieres på en gang, og lånet udbetales i december måned, sker 1. refinansiering 1 år senere end angivet, medmindre et bestemt tidspunkt for 1. refinansiering er aftalt.

Hvis der årligt skal refinansieres en del af lånets restgæld, og lånet udbetales i perioden 1. oktober - 31. december, sker første refinansiering i førstkommande kalenderår efter udbetalingsåret.

Nykredit fastsætter, hvilke obligationer en refinansiering skal ske på basis af og fastsætter i øvrigt vilkårene for refinansieringen.

For lån, hvor hele lånets restgæld skal refinansieres med aftalte mellemrum, kan det i tilfælde af særlige kursforhold ved lånets udbetaling og/eller refinansiering være nødvendigt, at Nykredit pr. 31. december i år, hvor der ikke skal ske refinansiering, udsteder yderligere obligationer i lånets løbetid, hvorved lånets obligationsrestgæld øges, og således at det er denne forøgede obligationsrestgæld, der skal afdrages henholdsvis indfries. En sådan udstedelse af yderligere obligationer medfører en ændring af lånets kontantrente set i forhold til den ved udbetalingen henholdsvis refinansieringen fastsatte kontantrente.

Hvis en sådan yderligere udstedelse af obligationer er nødvendig, vælger Nykredit, i hvilke fondskoder obligationerne skal udstedes.

242572

For lån, hvor der årligt skal refinansieres en andel af lånets restgæld, kan denne andel under særlige forhold være forskellig fra den aftalte.

Forudsat Nykredits accept kan debitor i forbindelse med en ordinær refinansiering ændre størrelsen af den del af lånets restgæld, der skal refinansieres samt aftale ændring af lånets afdragsform. Det kan herunder for lån, hvor hele restgælden refinansieres, aftales, at der fremover skal ske årlig refinansiering af en del af lånets restgæld. For lån i ejerboliger kan det ikke aftales, at lånet afdrages langsommere end et annuitetslån. Nykredit fastsætter, hvilke ændringer, der kan indgås aftale om. For lån, hvor der årligt skal ske refinansiering af en andel af lånets restgæld, vil ændringer normalt kun kunne gennemføres over en årrække. Indgås aftale om ændringer, vil dette medføre, at der frem til tidspunktet, hvor ændringerne er endeligt gennemført, ikke kan aftales yderligere ændringer, og at der i perioden vil blive refinansieret varierende andele af lånets restgæld.

Aftaler mellem debitor og Nykredit om ændringer i forbindelse med en refinansiering kan kun ske, hvis debitor underskriver et dokument med angivelse af de ændrede vilkår. En sådan aftale er endvidere betinget af, at aftale indgås inden de af Nykredit fastsatte frister herfor.

Indfrielse.

Uden for december måned eller i december måned, hvor der ikke sker refinansiering af hele eller en del af lånets restgæld, kan fuldstændig eller delvis ekstraordinær indfrielse alene ske ved indlevering af obligationer til Nykredit svarende til lånets obligationsrestgæld på indfrielsestidspunktet - eller ved delvis indfrielse - en til indfrielsen svarende del heraf samtidig med betaling af et kontantbeløb som nævnt nedenfor.

Fuldstændig eller delvis ekstraordinær indfrielse i en december måned, hvor hele eller dele af lånets restgæld skal refinansieres, kan kun ske, hvis det beløb, der skal refinansieres, eller en til indfrielsen svarende forholdsmæssig andel heraf, senest 30. november i indfrielsesåret er opsagt til indfrielse. Samtidig med indleveringen af obligationer skal refinansieringsbeløb eller den forholdsmæssige del heraf, der skal indfries, samt det neden for nævnte beregnede kontantbeløb, indbetales til Nykredit. Indfrielse af refinansieringsbeløbet eller den del heraf, der skal indfries, kan desuden ske ved indlevering af obligationer svarende hertil.

Hvis de på lånet frem til indfrielsestidspunktet betalte renter og afdrag er mindre end de frem til indfrielsestidspunktet påløbne renter på den bag lånet liggende obligationsrestgæld, skal der samtidig med indleveringen af obligationerne kontant indbetales dette beløb til Nykredit. Hvis de på lånet frem til indfrielsestidspunktet betalte renter og afdrag er større end de frem til indfrielsestidspunktet påløbne renter på den bag lånet liggende obligationsrestgæld, godtgøres debitor dette kontantbeløb. Ved delvis ekstraordinær indfrielse reguleres nævnte kontantbeløb forholdsmæssigt.

Ekstraordinær indfrielse kan ikke ske i de sidste 2 uger af december måned. Nykredit kan ændre denne frist.

Delvis ekstraordinær indfrielse kan kun ske forholdsmæssigt i de enkelte fondskoder bag lånet. Ved delvis indfrielse sker der en forholdsmæssig regulering af ydelsen

Ved indfrielse ved indlevering af obligationer skal disse være af samme fondskode som de på indfrielsestidspunktet bag lånet liggende obligationer.

Hele den del af lånet, der skal refinansieres, kan på et aftalt refinansieringstidspunkt indfries ved kontant betaling af det beløb, der kræves til indløsning af obligationsbeløbet til kurs pari. Sådan indfrielse forudsætter, at debitor senest den 30. november forud for refinansieringstidspunktet skriftligt har meddelt Nykredit, at hele eller den del af lånet, der skal refinansieres, opsiges. For lån, hvor der årligt skal ske refinansiering af en andel af lånets restgæld, vil en sådan indfrielse medføre, at andelen af lånet, der årligt skal refinansieres, ændres.

Ved ekstraordinær indfrielse med kontantbeløb kan Nykredit forlange sikkerhed for kontantbeløbets betaling. Nykredit kan forlange, at der stilles en efter Nykredits opfattelse betryggende sikkerhed for kontantbeløbets betaling.

Ved fuldstændig eller delvis ekstraordinær indfrielse pr. en anden dag end første dag i en terminsperiode skal der betales forholdsmæssig ydelse til indfrielsesdagen.

Nykredit foretager en beregning af indfrielsesbeløb og en opgørelse af de obligationer, der skal indleveres i forbindelse med ekstraordinære indfrielse. Beregningen/opgørelsen foretages mod betaling af et gebyr. Ekstraordinær indfrielse kan kun ske mod betaling af et af Nykredit fastsat gebyr.

Forfald og opsigelse.

Lånet forfalder helt eller delvist til øjeblikkelig indfrielse uden varsel, hvis:

- ejendommen inden 2 år efter lånets udbetaling overgår til anden anvendelse, der ville have medført en anden låntype, lavere lånegrænse, lavere værdiansættelse, eller kortere løbetid end den, hvortil lånet er ydet. Debitor har pligt til at underrette Nykredit om ændret anvendelse. Ved forhåndslån regnes fristen fra det tidspunkt, hvor lånet overgik til endeligt lån,
- lånet er et forhåndslån, og garantibetingelserne ikke opfyldes, eller lånet for den pågældende ejendomskategori ikke efter endelig værdiansættelse og låneudmåling opnår sikkerhed inden for de i realkreditloven fastsatte maksimale lånegrænser, eller byggeriet ikke påbegyndes eller afsluttes inden henholdsvis 6 og 24 måneder efter låneudbetaling, jf. bekendtgørelse om realkreditinstitutters udlån mod midlertidig garanti m.v.,
- ejendommens lovlige anvendelse hviler på en ikke personlig dispensation med en restløbetid, der enten er ubestemt eller mindre end det tilbudte låns, og ejendommen inden lånets udløb overgår til en anden ejendomskategori. Debitor har pligt til at underrette Nykredit om ændret anvendelse.

Nykredit kan uden varsel opsiges lånet til øjeblikkelig indfrielse, hvis:

- debitor som ejer af bygning på lejet grund uden Nykredits forudgående samtykke fremlejer det lejede, opsiges, hæver, misligholder eller ændrer lejekontrakten med grundejeren,
- ejendommen uden Nykredits forudgående samtykke udlejes for en leje, der ikke giver dækning for terminsydelserne på dette og foranstående lån,
- det til ejendommen hørende driftsinventar og driftsmateriel - herunder maskiner og tekniske anlæg af enhver art - og for landbrugsejendomme den til ejendommen hørende besætning eller produktions- og leveringsrettigheder sælges eller pantsættes, således at pantet forringes væsentligt,
- debitor ikke inden en af Nykredit fastsat frist opfylder en af Nykredit fremsat begæring om fremsendelse af revideret årsregnskab,
- der i øvrigt foreligger omstændigheder, der efter Nykredits opfattelse vil forringe debtors evne til at opfylde sine forpligtelser efter låneaftalen.

Særlig opsigelsesgrund

Hvis lånsøger fortier eller afgiver urigtige oplysninger i låneansøgninger, skemaer m.v., og disse oplysninger har indflydelse på låneudmålingen eller værdiansættelsen, betragtes dette som en svigtende forudsætning for Nykredit, der uden varsel kan ophæve låneaftalen eller opsiges lånet til hel eller delvis indfrielse.

Fuldmagt

Debitor giver ved sin underskrift på pantebrevet Nykredit bemyndigelse til for debtors regning ved refinansiering at forsyne pantebrevet med påtegning om lånets vilkår, herunder hovedstol, rentevilkår og låntype og lade denne tinglyse.

Debitor giver ved sin underskrift på pantebrevet Nykredit bemyndigelse til at indhente oplysninger om ejendommen i Bygnings- og Boligregisteret (BBR), sålænge Nykredit har pant i ejendommen.

242572

Force majeure

Nykredit er ikke ansvarlig for skader, der skyldes lovforskrifter, foranstaltninger foretaget af myndigheder eller lignende, indtruffet eller truende krig, oprør, borgerlige uroligheder, terror, sabotage, naturkatastrofer og edb-driftsforstyrrelser. Nykredit er heller ikke ansvarlig for skader, der skyldes strejke, lock-out, boykot og blokade, uanset om Nykredit selv er part i konflikten, herunder at denne kun rammer dele af Nykredits funktioner.

Medvirken til retablering af lån ved låneomlægning.

Hvis omlægningen af lån i ejendommen ikke gennemføres som forudsat, kan Nykredit - uanset årsagen hertil - uden varsel kræve lånet/ene retableret i ejendommen i en panteretsstilling inden for rammerne for det/de indfrieede lån. Debitor er i så fald forpligtet til at medvirke til at tilpasse lånet/ene med hensyn til hovedstol, reguleret restgæld, afdragsprofil og løbetid.

Debitor giver Nykredit bemyndigelse til at underskrive de til retablering af prioritetsstilling m.v. nødvendige dokumenter, påtegninger m.v.

Kreditoplysninger

Debitor bekræfter ved sin underskift på pantebrevet at have modtaget kreditoplysninger i henhold til lov om kreditaftaler.

Gældsovertagelse ved ejerskifte.

Nykredit kan efter ansøgning bevilge gældsovertagelse af lånet til en ny ejer af den pantsatte ejendom, men Nykredit forbeholder sig ubegrænset ret til at afslå bevilling af gældsovertagelse.

Bygninger på lejet grund

Hvis den pantsatte ejendom er en bygning beliggende på lejet grund, pantsætter debitor til Nykredit udover ejendommen, desuden samtlige debtors rettigheder efter lejekontrakten på grunden, herunder bl.a. depositum, forudbetalt leje og afståelses-/fremlejeret.

Pantebrevet giver sikkerhed for skadesløs betaling af leje, indskud, depositum, inddrivelsesomkostninger eller anden pligtig ydelse efter lejekontrakten eller lejeloven, som Nykredit måtte blive afkrævet af grundejeren i henhold til den med debitor indgåede lejekontrakt, jf. pkt. 8 i Justitsministeriets pantebrevsformular B. Denne sikkerhed kan dog højst udgøre et beløb svarende til et års leje.

Hvis debitor på den lejede grund opfører yderligere bebyggelse eller erhverver ejendomsret til grunden, skal Nykredit inden 14 dage efter igangsætningen af byggeriet henholdsvis erhvervelsen have underretning herom, og på begæring være berettiget til at få panteretten udvidet i tilsvarende omfang og med samme prioritetsstilling som i den/de hidtidige bygninger. Hvis debitor ikke overholder disse forpligtelser, er Nykredit berettiget til uden varsel at opsige lånet til øjeblikkelig indfrielse.

I øvrigt gælder Justitsministeriets pantebrevsformular B (sidste side).

Hvis pantebrevet kun underskrives af debitor:
Jeg erklærer samtidig at være ugift, eller at
ejendommen ikke omfattes af § 18 i lov om
ægteskabets retsvirkninger.

Pantsætningen tiltrædes af medunderskrevne
ægtefælle. Hvis ægtefællen er medejer under-
skrives som debitor og pantsætter.

VEDBæk den 17/5 1999

TVÆR INVEST ApS

NICK JENSEN

Debitors underskrift

Ægtefællens underskrift

Hvis en anden end debitor har endelig adkomst på ejendommen:
Som adkomsthaver tillader jeg herved, at pantebrevet tinglyses med ubetinget panteret.

_____ den _____ 19__

Som endelig adkomsthaver

Til vitterlighed om underskriftens(ernes) ægthed, dateringens rigtighed og underskriverens(nes) myndig-
hed:

Navn

Flemming Hansen

Stilling

Boligkonsulent
Mosegård Park 11
3500 Værløse

Adresse

Postnr./by

Navn

Finn Toelhøj

Stilling

Boligrådgiver
Værebrovej 96, st. 7
2880 Bagsværd

Adresse

Postnr./by

Der er herved, for ca. kr. 6.400.000, givet pany i en ejerbolig eller
et fritidshus til sikkerhed for lån til erhvervelse den 01.01.1999.
Ejendommen overdrages ikke mellem ægtefæller.

Vedbæk, DEN 17/5-99

sign.

Tvær Invest ApS

Nick Jensen

242572

JUSTITSMINISTERIETS PANTEBREVFORMULAR B

1. Debitor er personlig ansvarlig for opfyldelse af forpligtelserne efter dette pantebrev og underkastet de til enhver tid for realkreditinstituttet gældende vedtægter og bestemmelser fastsat i medfør af vedtægterne, herunder eventuelle bestemmelser om solidarisk ansvar.
2. Kapitalen er uopsigelig fra kreditors side. Debitor kan nedbringe eller indfri gælden kontant eller med obligationer efter reglerne i vedtægterne. Debitor er forpligtet til at acceptere en hel eller delvis omlægning af realkreditlånet til et lån, der ikke er et realkreditlån, ydet på tilsvarende vilkår, såfremt realkreditlånet er ydet i strid med bestemmelserne i realkreditlovens kapitel 4-6 eller regler udfærdiget i medfør af lovens kapitel 4-6.
3. Betalinger efter dette pantebrev skal ske portofrit på kreditors bopæl, som er anført på side 1, eller på et andet sted inden for landets grænser, der opgives af kreditor.
4. Erlægges kapital, ordinære eller ekstraordinære ydelser ikke rettidigt, svares morarenter m.v. efter de i vedtægterne fastsatte regler. Hvis forfaldsdagen eller sidste rettidige betalingsdag falder på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdagen den 5. juni, udskydes dagen til den følgende hverdag. På samme måde udskydes udløbsdagen for alle frister efter nærværende pantebrev. Indbetaling inden for ovennævnte frist til et pengeinstitut her i landet, bortset fra Grønland, til befordring til betalingsstedet er rettidig betaling.
5. Debitor har pligt til at underrette kreditor om bopælsforandring. Sådan underretning kan ikke ske på en betalingsblanket, såfremt det af blankettens tekst fremgår, at meddelelser til betalingsmodtageren ikke må gives på denne. Påkrav fra kreditor kan afsendes til eller fremsættes på den af debitor senest oplyste bopæl uanset bopælsforandring, medmindre kreditor er bekendt med debtors nye bopæl.
6. Pantet omfatter den faste ejendom med tilbehør efter tinglysningslovens §§ 37 og 38, indtægter, herunder leje og forpagtningsafgifter, samt erstatnings- og forsikringssummer.
7. Debitor forpligter sig til at holde pantet behørigt brandforsikret, således at betingelserne i Finanstilsynets bekendtgørelse om minimumsbetingelser for forsikringssselskabers tegning af bygningsbrandforsikring er opfyldt.
8. Kreditor har panteret for krav ifølge pantebrevet på betaling af kapital, renter og andre ydelser af tilsvarende karakter - herunder administrationsbidrag, indskud, bidrag til fonds og kautionsforsikringspræmier - samt morarenter. Kreditor har endvidere panteret for omkostninger, som med føje er afholdt ved inddrivelse, berigtigelse af gældsovertagelse samt til varetagelse af kreditors interesse i tilfælde af retsskridt mod pantet fra anden side.
9. Uanset pantebrevets uopsigelighed kan kreditor forlange kapitalen indfriet i følgende tilfælde:
 - a. hvis renter eller afdrag ikke betales senest sidste rettidige betalingsdag. Det er dog en betingelse for, at kapitalen kan forlanges indfriet, at debitor ikke har betalt renter og afdrag senest 7 dage efter, at skriftligt påkrav herom er afsendt eller fremsat. Kreditors påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at kapitalen kan forlanges indfriet, hvis renter og afdrag ikke betales inden fristens udløb, jf. herved pkt. 4.
 - b. hvis bygninger af væsentlig betydning for pantets værdi nedrives, uden at der er stillet betryggende sikkerhed,
 - c. hvis pantet, uden at der efter påkrav stilles betryggende sikkerhed, vanrøgtes eller i øvrigt væsentligt forringes, herunder ved at ejendommen kondemneres, eller for erhvervsejendomme ved at driften standses for længere tid,
 - d. hvis debitor nægter kreditor eller dennes fuldmægtig adgang til at efterse pantet,
 - e. hvis debitor ikke på opfordring godtgør, at pantet er behørigt brandforsikret, og
 - f. hvis pantet eller for pantesikkerheden væsentlige dele heraf skifter ejer. Vedtægterne indeholder regler om anmeldelse af ejerskifte og eventuel mulighed for gældsovertagelse.

*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i Lyngby
* *** *** Tinglysningsafdelingen

Akt.nr.:
AØ 234

Påtegning på Pantebrev. Dkk 861.000
Vedrørende matr.nr. 5 A, Agershvile, Vedbæk
Ejendomsejer: Tvær Invest ApS
Lyst første gang den: 02.06.1999 under nr. 21846
Senest ændret den : 02.06.1999 under nr. 21846

Anm:
Pantebrev Realkredit Danmark, Dkk 4.687.000
Skadesløsbrev Spar Nord-København, Dkk 2.000.000

Retten i Lyngby den 17.06.1999

Mie Heding

19739

Afgift 151.400,00 ✓

Akt: Skab **Ap**
(udfyldes af tinglysningskontoret)

nr. **234**

SE-nr.: 11 84 34 25

Ejerlav og matr. nr.

Agershvile, Vedbæk
5 a

Anmelder

Amagerbanken
Amagerbrogade 25
2300 København S.
Tlf. 32 66 66 66/ah erhverv

Gade og husnr.

Vedbæk Strandvej

Ejerpantebrev (fast ejendom)

Debitors(ers) navn(e) og bopæl(e)

Bernadette Louise Flindt
Vedbæk Strandvej 321
2950 Vedbæk

Nick Jensen
Vedbæk Strandvej 321
2950 Vedbæk

giver

Kreditor

mig/os selv eller den, til hvem nærværende pantebrev måtte blive overdraget, panteret i nedennævnte ejendom uden personlig hæftelse.

Beløbets størrelse

DKK 10.000.000,00
skrives DKK ENTIMILLIONER 00/100

Rente og betalingsvilkår

Ved tvangsauktion over den pantsatte ejendom, forrentes ejerpantebrevet fra tvangsauktionstidspunktet til betaling finder sted.
Renten udgør 13,000 pct. pr. år over Nationalbankens diskonto på tvangsauktionstidspunktet.

Opsigelse

Med 14 dages varsel kan såvel kreditor som debitor opsiges gælden.

De(n) pantsatte ejendom(me)

MATRIKELNR. 5 a
Agershvile, Vedbæk

BELIGGENDE Vedbæk Strandvej

*
*
*
*
*
*
*

*
*
*
*
*
*
*

NB! Bopælsforandring skal meddeles til kreditor.

Ved forsinket betaling af renter og afdrag kan kreditor forlange kapitalen indfriet, se vedlagte pantebrevsformular A, side 4 / sidste side, punkt 9a.

VEDR. MATR. 5 a
Agershvile, Vedbæk

MØNT	OPR.BELØB.	% P.A.	TYPE	KREDITOR/TEKSTOPLYSNINGER
EUR	861.000,00		002	Nykredit, ktl. m/rentetilpasn.
EUR	117.000,00		002	Nykredit, ktl. m/rentetilpasn.

Respekterede servitutter m.v.

MED HENSYN TIL DE EJENDOMMEN NU PÅHVILENDE SERVITUTTER OG ANDRE BYRDER
HENVISES TIL EJENDOMMENS BLAD I TINGBOGEN.

Særlige bestemmelser

Meddelelser ifølge retsplejelovens kapitel 51 og andre meddelelser, der efter loven skal sendes til pantekreditor, bedes sendt til:

Amagerbanken
Amagerbrogade 25
2300 København S
Tlf. 32 66 66 66
CVR.nr. 15 77 39 28

der i øvrigt bemyndiges til på mine/vore vegne at underskrive påtegninger af enhver art på nærværende pantebrev, herunder kvitterings-, transport-, moderations- og relaxationspåtegninger.

I tilfælde af, at den pantsatte ejendom eller væsentlige dele deraf skifter ejer, kan kreditor uanset ovenstående opsigelsesbestemmelser forlange kapitalen indfriet straks. Den i ejerpantebrevets sædvanemæssige tekst, Justitsministeriets pantebrevsformular A, punkt 10, indeholdte tvangsauktionsklausul gælder ikke for dette ejerpantebrev.

Underskrifter

I øvrigt gælder Justitsministeriets pantebrevsformular A (side 4 /sidste side).

K. B. B.

, den

28/4-2005

For så vidt ejerpantebrevet alene underskrives af debitor, erklærer denne samtidig at være ugift, eller at ejendommen ikke omfattes af lov om ægteskabets retsvirkninger § 18.

For så vidt debitor er gift, erklærer medunderskrevne ægtefælle samtykke i pantsætningen. Er ægtefællen medejer, underskrives som debitor og pantsætter.

x

Bernadette Flindt
Bernadette Flindt

x

Nick Jensen
Nick Jensen

Vitterlighedspåtegning

Til vitterlighed om ægte underskrift/underskrifter, dateringens rigtighed og udstederens/udstedernes myndighed.

Navn

Navn

Annette Hansen

Stilling

Marianne Sørensen

Stilling

Prokurist

Adresse

Prokurist

Adresse

Englandsvej 88, 4.th.
2300 København S.

Postnr./by

Bonnesvej 3A
2670 Greve

Postnr./by

Underskrift

Marianne Sørensen

Underskrift

Annette Hansen

Tinglysningspåtegning

Justitsministeriets pantebrevsformular A

1. Betalinger efter dette pantebrev skal ske portofrit på kreditors bopæl, som er anført på side 1, eller på et andet sted inden for landets grænser, der opgives af kreditor.
2. Alle betalinger er rettidige, når de sker senest 7 dage efter forfaldsdagen, for terminsbetalinger senest 7 dage efter første terminsdag.

Hvis forfaldsdagen eller sidste rettidige betalingsdag falder på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdagen den 5. juni, udskydes dagen til den følgende hverdag. På samme måde udskydes udløbsdagen for alle frister efter nærværende pantebrev.

Indbetaling inden for ovennævnte frist til et pengeinstitut her i landet, bortset fra Grønland, til befordring til betalingsstedet er rettidig betaling.
3. Ophævet.
4. Debitor har pligt til at underrette kreditor om bopælsforandring.

Sådan underretning kan ikke ske på en betalingsblanket, såfremt det af blankettens tekst fremgår, at meddelelser til betalingsmodtageren ikke må gives på denne.

Påkrav fra kreditor, herunder opsigelse, kan afsendes til eller fremsættes på den af debitor senest oplyste bopæl uanset bopælsforandring, medmindre kreditor er bekendt med debtors nye bopæl.

Bliver kreditor opmærksom på, at en opsigelse som følge af bopælsforandring ikke er kommet frem til debitor, skal kreditor straks give debitor meddelelse om opsigelsen, såfremt debtors nye bopæl fremgår af folkeregisteret eller anden let tilgængelig kilde.
5. Pantet omfatter den faste ejendom med tilbehør efter tinglysningslovens §§ 37 og 38, indtægter, herunder leje og forpagtningsafgifter, samt erstatnings- og forsikringssummer.
6. Debitor forpligter sig til at holde pantet behørigt brandforsikret, således at betingelserne i Finanstilsynets bekendtgørelse om minimumsbetingelser for forsikringsselskabers tegning af bygningsbrandforsikring er opfyldt.
7. Kreditor har panteret for krav ifølge pantebrevet på betaling af kapital, renter og andre ydelser af tilsvarende karakter - herunder administrationsbidrag og kautionsforsikringspræmier - morarenter og gebyr efter pkt. 8.

Kreditor har endvidere panteret for omkostninger, som med føje er afholdt ved opsigelse, inddrivelse, berigtigelse af gældsovertagelse samt til varetagelse af kreditors interesse i tilfælde af retsskridt mod pantet fra anden side.

For så vidt angår udenretlige inkassoomkostninger, har kreditor panteret for de omkostninger, der kan kræves betalt i overensstemmelse med reglerne i lov om renter ved forsinket betaling mv. og den i medfør af loven udstedte bekendtgørelse om udenretlige inddrivelsesomkostninger i anledning af forsinket betaling.
8. Kapitalen forfalder ikke ved ejerskifte, medmindre andet er vedtaget i pantebrevet. Kreditor skal underrettes om ethvert ejerskifte og kan forlange, at den nye ejer berigtiger gælds- overtagelse samt afholder omkostningerne derved.

Underrettes kreditor ikke om ejerskifte senest 3 uger efter, at endeligt skøde er tinglyst uden frist og udleveret fra tinglysningskontoret, kan han, når hele kapitalen indestår, uanset ejerskifte, forlange et gebyr på 2% af pantebrevets restgæld, dog højst 300 kr.

Hvis det er vedtaget i pantebrevet, at kapitalen helt eller delvis forfalder ved ejerskifte, skal betaling ske inden samme frist, dog senest 3 måneder efter ejendommens endelige overtagelse, jf. pkt. 9 f.
9. Uanset uopsigelighed eller opsigelsesfrist kan kreditor forlange kapitalen indfriet i følgende tilfælde:
 - a) hvis renter eller afdrag ikke betales senest sidste rettidige betalingsdag. Det er dog en betingelse for, at kapitalen kan forlanges indfriet, at debitor ikke har betalt renter og afdrag senest 7 dage efter, at skriftligt påkrav herom er afsendt eller fremsat.

Kreditors påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at kapitalen kan forlanges indfriet, hvis renter og afdrag ikke betales inden fristens udløb, jf. herved pkt. 2,
 - b) hvis bygninger af væsentlig betydning for pantets værdi nedrives, uden at der er stillet betryggende sikkerhed,
 - c) hvis pantet i øvrigt væsentligt forringes eller vanrægtes, uden at der efter påkrav stilles betryggende sikkerhed,
 - d) hvis debitor nægter kreditor eller dennes fuldmægtig adgang til at efterse pantet,
 - e) hvis debitor ikke på opfordring godtgør, at pantet er behørigt brandforsikret, og
 - f) hvis et aftalt ejerskifteafdrag ikke betales rettidigt, jf. pkt. 8.
10. Medmindre andet er aftalt, forbliver pantebrevet indestående i ejendommen i tilfælde af tvangsauktion, hvad enten denne skyldes misligholdelse af pantebrevet eller af andre forpligtelser, hvis restancer og øvrige forfaldne ydelser i henhold til auktionsvilkårene betales inden udløbet af de i disse fastsatte frister.

Pantebrevets bestemmelser om misligholdelse, herunder bestemmelserne i pkt. 9, og bestemmelser om, at pantegælden helt eller delvis forfalder ved ejerskifte, kan i så fald ikke påberåbes af kreditor. Hvis auktionskøberen sælger ejendommen inden 1 år efter den endelige tvangsauktion, betragtes dette ikke som ejerskifte.

*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i Lyngby
* *** *** Tinglysningssafdelingen

Akt.nr.:
AØ 234

Påtegning på Ejerpantebrev med medd. Dkk 10.000.000
Vedrørende matr.nr. 5 A, Agershvile, Vedbæk
Ejendomsejer: Bernadette Flindt og Nick Jensen
Lyst første gang den: 30.05.2005 under nr. 19739
Senest ændret den : 30.05.2005 under nr. 19739
Storkunde opkrævning - Dkk 151.400

Retten i Lyngby den 14.06.2005

Jeanne Sjøholm

19739

AØ Side 234

Allonge til ejerpantebrev stort kr. 10.000.000
udstedt af Nick Jensen og Bernadette Louise Flindt
med pant i ejendommen matr.nr. 5 a Agershvile, Vedbæk

side 6

Retsafgift: 121.400
Afregnes via storkundeordning

Anm.: AMAGERBANKEN
Amagerbrogade 25
2300 København S
tlf. 32 66 66 66/ah erhverv
cvr.nr. 11843425

Nærværende ejerpantebrev forhøjes herved med kr. 8.000.000 til

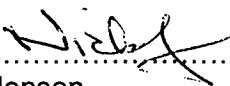
i alt kr. 18.000.000,00
skriver kr. attenmillioner 00/100

Med hensyn til de ejendommen nu påhvilende servitutter og andre byrder henvises til ejendommen blad i tingbogen.

Ejerpantebrevets øvrige vilkår og bestemmelser forbliver uændret gældende.

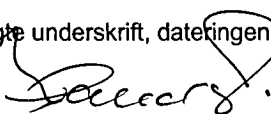
Ejerpantebrevet består af i alt 6 sider.

København, den 14/2 - 2007


.....
Nick Jensen


.....
Bernadette Louise Flindt

Til vitterlighed om ægte underskrift, datekingens rigtighed og udstedernes myndighed:

Underskrift 

Navn
Stilling **Jørgen Brændstrup**
Adresse **Bankdirektør**
Roskildevej 51, 2.
2000 Frederiksberg
Postnr. /by

.....
Annette Hansen
Prokurist
Englandsvej 88, 4.th.
2300 København S.
.....

*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i Lyngby

* *** *** Tinglysningsafdelingen

Akt.nr.:

AØ 234

Påtegning på Ejerpantebrev med medd. Dkk 18.000.000

Vedrørende matr.nr. 5 A, Agershvile, Vedbæk

Ejendomsejer: Bernadette Flindt og Nick Jensen

Lyst første gang den: 30.05.2005 under nr. 19739

Senest ændret den : 16.02.2007 under nr. 5700

Storkunde opkrævning - Dkk 121.400

Nu lyst for Dkk 18.000.000

Retten i Lyngby den 06.03.2007

Ib Thiersen

3285
26.5.37
Justitsministeriets genpartspapir. Til skøder, skadesbreve, kvitteringer til udslettelse og andre påtegninger m. m. (vedr. fast ejendom).

Mtr. nr., ejerlav, sogn:
(I København kvarter)
eller (i de sønderjydske lands-
dele) bd. og bl. i tingbogen,
art. nr., ejerlav, sogn.

5^{ag}

Stempel:

kr.

øre

Akt: Skab ~~nr. 297~~
(udfyldes af dommerkontoret)
Side 58

af

Aggershvile

Købers }
Kreditors } bopæl:

A Ø 234

Gade og hus nr.:

14404

14.12.60.

Anmelder:

P. HEDEMANN JENSEN
SAGFØRER
SKINDERGADE 23 - KBH. K.
CENTRAL (011) 1654

P Å T E G N I N G

på

deklaration vedrørende matr. nr. 5^{ag} af Aggershvile tinglyst
26. maj 1937.

Bestemmelserne i nærværende deklaration ændres til, at omtalte hegnsmur uden udgift for det offentlige skal bringes ned på højst 2,20 m, når som helst bygningskommissionen og kommunalbestyrelsen måtte forlange det.

Vedsket... den *10. Dec.* 1960

Julius Pedersen
Ejer af matr. nr. 5 a af Aggershvile.

Indført i Dagbogen for Retskreds Nr. 3, Københavns Amts
nordre Birk, den *14. Dec. 1960*

Lyst Samtidig annulleres foranstaaende Retsanmærkning.

- Annem: 1) 12/6 1959 l. Pkter. til *P. Hansen* 160.500 Kr. 6⁷⁰
2) 12/6 1959 l. Pkter. til *H. Hansen* 160.500 Kr. 6⁷⁰
3) 26/6 1959 l. Pkter. til *Det. Højst.* 26.100 Kr.
4) 26/8 1959 l. Pkter. til *H. Hansen* 57.000 Kr.
5) 7/10 1960 l. Pkter. til *Det. Højst.* 15.000 Kr.
6) 7/10 1960 l. Pkter. til *P. Hansen* 35.000 Kr. 6⁷⁰
7) 7/10 1960 l. Pkter. til *H. Hansen* 35.000 Kr. 6⁷⁰
8) 7/10 1960 l. Pkter. til *H. Hansen* 33.000 Kr. 6¹² 70
9) Ejendommen er beboet med *Friskiller og Bygder*

Genpartens Rigtighed bekræftes.

3283
26/5 37
Justitsministeriets Genpartpapir. Til Skøder, Skadesløsbreve, Kvitteringer til Udslettelse og andre Paategninger m. m. (vedr. fast Ejendom).

Mtr. Nr., Ejerslav, Sogn: 5^a af Aggers-
(i København Kvarter) hvile, Vedbæk
eller (i de sønderjydske Lands- Sogn.
dele) Bd. og Bl. i Ting-
bogen, Art. Nr., Ejerslav,
Sogn.

Købers }
Kreditors } Bopæl:

Gade og Hus Nr.:
(hvor saadant findes)

Anmelderens Navn og Bopæl (Kontor):
Søllerød Kommunes
Bygningsinspektorat,
Holte.

Stempel: 2 Kr. Øre.

DEKLARATION.

Undertegnede Ejer af Ejendommen Matr. Nr. 5^a af Aggershvile, Vedbæk Sogn, erklærer herved paa egne og efterfølgende Ejeres Vegne - i Anledning af, at jeg med Dispensation fra § 47 i Bygningsreglementet for Søllerød Kommune langs nævnte Ejendoms Skel mod Strandvejen opfører en Hegnmur, der paa en Strækning af 15 m regnet fra Hovedbygningens sydlige Facade gøres 3 m høj - jfr. B.J.Nr. 29/37 i Bygningsinspektoratets Arkiv - at denne Mur i Tilfælde af min Død eller Fraflytning fra Ejendommen paa Ejersens Bekostning skal bringes i Overensstemmelse med Bygningsreglementet.

Nærværende Deklaration vil for min Regning være at stemple og tinglyse som servitutstiftende paa Matr. Nr. 5^a af Aggershvile, Vedbæk Sogn, og der gives herved Søllerød Kommunes Bygningskommission Paataleret overfor den saaledes stiftede Servitut. Denne Deklaration maa ikke aflyses uden Samtykke fra Sjællands Stiftamt.

Angaaende de Ejendommen allerede paahvilende Servitutter og Byrder henvises til Ejendommens Blad i Tingbogen.

Sølyst, Vedbæk, ... den 20/5. 1937.

sign. Christian Holm

Ejer af Matr. Nr. 5^a af Aggershvile.

Indført i Dagbogen for Retskreds Nr. 2, Københavns Amts
nordre Birk, den 26. Maj 1937.

Lyst. Tingbog: Bd. 4 Bl. 394

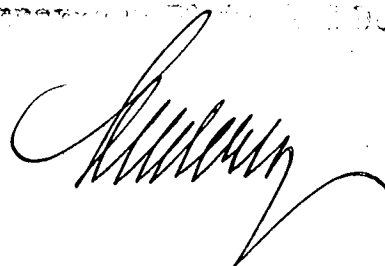
Akt: Skab M Nr. 291

Anm: 1918 11/9 1. P. O. til Søllerød Kommune m. Prt. iflg.

Lov 128 19/4 1909 2330 Kr. 53 Øre a 4 1/2 %

*md.
jul*

Godkendt af Retskræfterne den 1. Oktober 1937.



Kevin Mathas Kristensen

Fra: Clara Bager - enp-advokater I/S <cba@enp-advokater.dk>
Sendt: 9. maj 2025 13:19
Til: Kevin Mathas Kristensen; Kevin Mathas Kristensen
Emne: 39547 - Tvangsauktion over Vedbæk Strandvej 321, 2950 Vedbæk - 5378-008
Vedhæftede filer: Signaturbevis.txt

Til Kevin Mathas Kristensen

Herved fremsendes anmeldelse af Totalkredit A/S tilgodehavende ifm. tvangsauktionen over Vedbæk Strandvej 321, 2950 Vedbæk.

Vi ønsker desuden at få oplyst når rekvirenten besigtiger ejendommen, idet Totalkredit ønsker at have en vurderingsmand med.

1. <u>Fordring</u> opgjort pr. auktionsdato	2. <u>Restgæld</u> På hæftelser, der kan forventes overtaget med tillæg af uforfaldne renter	3. <u>Restancer</u> Og eventuelt ejerskifteafdrag på hæftelser, der kan forventes overtaget	4. <u>Hæftelser</u> der kræves indfriet
kr. 17.488.117,49	kr. 16.951.408,52	kr. 583.097,55	

Med venlig hilsen

Clara Bager
 Stud.jur


enp advokater

Bemærk: Jeg er kun til at træffe 2 dage om ugen grundet studier.

Elisagårdsvej 5, st.th.
 (indgang via Elisagårdsvej 7)
 4000 Roskilde
 Tel: 4635 4017

Web: www.enp-advokater.dk
 Sikker mail: reception@enp-advokater.dk

Vi gør opmærksom på, at i det omfang vi pr. mail modtager persondata, betragtes dette som et samtykke til at indsamle, behandle og opbevare disse i relation til sagsbehandling hos ENP advokater I/S. Samtykke kan til enhver tid tilbagekaldes og data kan til enhver tid kræves rettet, såfremt det oplyste ikke er korrekt.

Afsender: Skatteforvaltningen, Nykøbingvej 76, Bygning 45, 4990 Sakskøbing

Donatzky & Partnere Advokatfirma P/S
Trelleborggade 15, 1
2150 Nordhavn
Att.: Kevin Mathas Kristensen



Postboks 18
4930 Maribo

+45 70 15 73 04
gældst.dk

DokumentID 37186064480000000
SkyldnerID 3718606496

6. maj 2025

Gældsopgørelse i forbindelse med tvangsauktion

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

Matrikelnummer: 5 A AGERSHVILE, VEDBÆK

BFE-nummer: 2057430

Adresse: VEDBÆK STRANDVEJ 321, 2950 VEDBÆK

Flere fordringer kan have fortrinsret

I bedes kontakte Rudersdal 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: 6.229,41 kr.

Vi har beregnet rente på gælden frem til 11. juni 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:

- 3718606496
- Indbetalingsdatoen til jer. Den er vigtig, da vi bruger den som valørdato i vores registrering.
- VEDBÆK STRANDVEJ 321, 2950 VEDBÆK

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

Bernadette Louise Flindt
Vedbæk Strandvej 321
2950 Vedbæk



Postboks 18
4930 Maribo

+45 70 15 73 04
gaeldst.dk

DokumentID 37186064480000000
SkyldnerID 3718606496

6. maj 2025

Gældsopgørelsen er kun sendt til Donatzky & Partnere Advokatfirma P/S

Dette brev er ikke sendt til Bernadette Louise Flindt

Venlig hilsen

Anette Jensen

Opgørelse for Bernadette Louise Flindt pr. den 6. maj 2025
Nick Jensen

Rudersdal kommune	Restgæld
Ejendomsbidrag, fortrinsret, fast ejendom for 01.07.2024 - 31.12.2024	3.910,00
230-0007369 <i>Rest/mad 240 L beh. hver 14. dag</i>	
Renter, fortrinsret, fast ejendom for 02.07.2024 - 01.08.2024	23,46
Renter, fortrinsret, fast ejendom for 02.08.2024 - 01.09.2024	23,46
Renter, fortrinsret, fast ejendom for 02.09.2024 - 01.10.2024	23,46
Rente, Inddrivelse for 01.10.2024 - 06.05.2025	165,38
	<u>4.145,76</u>
Ejendomsbidrag, fortrinsret, fast ejendom for 01.07.2024 - 31.12.2024	1.876,50
230-0007369 <i>Grundtakst genbrugsordning, individuelle</i>	
Renter, fortrinsret, fast ejendom for 02.07.2024 - 01.08.2024	11,26
Renter, fortrinsret, fast ejendom for 02.08.2024 - 01.09.2024	11,26
Renter, fortrinsret, fast ejendom for 02.09.2024 - 01.10.2024	11,26
Rente, Inddrivelse for 01.10.2024 - 06.05.2025	79,37
	<u>1.989,65</u>
Ejendomsbidrag, fortrinsret, fast ejendom for 01.07.2024 - 31.12.2024	52,00
230-0007369 <i>Grundtakst farligt affald</i>	
Renter, fortrinsret, fast ejendom for 02.07.2024 - 01.08.2024	0,31
Renter, fortrinsret, fast ejendom for 02.08.2024 - 01.09.2024	0,31
Renter, fortrinsret, fast ejendom for 02.09.2024 - 01.10.2024	0,31
Rente, Inddrivelse for 01.10.2024 - 06.05.2025	2,20
	<u>55,13</u>
Samlet beløb pr. opgørelsesdato	<u><u>6.190,54</u></u>
Beregnet rente frem til den 11. juni 2025	38,87
Samlet gæld inklusive rente beregnet frem til den 11. juni 2025	<u>6.229,41</u>

Alle beløb i ovenstående opgørelse er i danske kroner, medmindre andet er anført.

Har du stiftet gæld i udlandet, kan vi i nogle tilfælde inddrive den. Vi inddriver gælden fra den dato, du 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.

Du kan på vores hjemmeside få svar på:

- hvordan du kan se, om din 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/gaeld-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. Renten 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.

Kevin Mathas Kristensen

Fra: e-mail borgerbetal <Inkasso@rudersdal.dk>
Sendt: 28. april 2025 10:43
Til: Kevin Mathas Kristensen
Emne: VS: Vedbæk Strandvej 321, 2950 Vedbæk - Anmodning om oplysning til brug for tvangsauktion - 5378-008
Vedhæftede filer: Restance vedr. ejendomsskat og ejendomsbidrag.pdf; Signaturbevis.txt
Kategorier: Legis365

Hej Kevin.

Jeg har vedhæftet restanceopgørelsen her.

Vedr. indefrysning af ejendomsskat skyldes der:
44.953,13 for Bernadette og kr. 44.953,13 for Nick.

Venlig hilsen

Helene Ølsted Møller
Sagsbehandler



Koncernøkonomi | Budget, Regnskab og Controlling | Øverødvej 2 | 2840 Holte
Tlf. 46 11 13 55
www.rudersdal.dk

Fra: Kevin Mathas Kristensen <kmk@donatzky.com>
Sendt: 24. april 2025 12:08
Til: e-mail Teknik og Miljø <teknikogmiljoe@rudersdal.dk>
Emne: FW: Vedbæk Strandvej 321, 2950 Vedbæk - Anmodning om oplysning til brug for tvangsauktion - 5378-008

Jeg hører ligeledes gerne Rudersdal Kommune, om der er fortrinsberettiget krav i form af forsyninger til ejendommen (affald, spildevand mv.)

Med venlig hilsen
Kevin Mathas Kristensen
Advokat



Trelleborggade 15, 1., 2150 Nordhavn
Tel (+45) 3311 1010
Mob (+45) 6163 5446
www.donatzky.com

Fortrolige filer og oplysninger kan sendes til mig [her](#).

Denne e-mail kan indeholde fortrolig information, der alene er tiltænkt adressaten.
Hvis du har modtaget denne e-mail ved en fejl, beder vi dig venligst informere os herom og undlade at dele eller kopiere denne.

Klik på linket for **vejledning om parkering** i forbindelse med møde på kontoret
<https://donatzky.com/kontakt/>

From: Kevin Mathas Kristensen

Sent: Thursday, April 24, 2025 12:06 PM

To: oekonomi@rudersdal.dk

Subject: Vedbæk Strandvej 321, 2950 Vedbæk - Anmodning om oplysning til brug for tvangsauktion - 5378-008

Til Rudersdal Kommune

Der er begæret tvangsauktion over ovennævnte ejendom. Tvangsauktionen er berammet til foretagelse onsdag den 11. juni 2025 kl. 10.00 i Retten i Lyngby.

Til brug for udarbejdelse af salgsopstillingen beder jeg Rudersdal Kommune oplyse, hvorvidt der er fortrinsstillede afgifter/ejendomsbidrag, der skal medtages i størstebeløbet. I bedes desuden oplyse om eventuelle indefrosne ejendomsskatter vedrørende ejendommen.

På forhånd tak.

Bh.
Kevin

Med venlig hilsen

Kevin Mathas Kristensen

Advokat



Trelleborggade 15, 1., 2150 Nordhavn

Tel (+45) 3311 1010

Mob (+45) 6163 5446

www.donatzky.com

Fortrolige filer og oplysninger kan sendes til mig [her](#).

Denne e-mail kan indeholde fortrolig information, der alene er tiltænkt adressaten.

Hvis du har modtaget denne e-mail ved en fejl, beder vi dig venligst informere os herom og undlade at dele eller kopiere denne.

Klik på linket for **vejledning om parkering** i forbindelse med møde på kontoret
<https://donatzky.com/kontakt/>

Læs om dine rettigheder og behandling af dine personoplysninger:
[Sådan behandler vi dine data](#)

Opkrævning
Øverødvej 2
2840 HolteNick Jensen
Vedbæk Strandvej 321
DK-2950 VEDBÆK

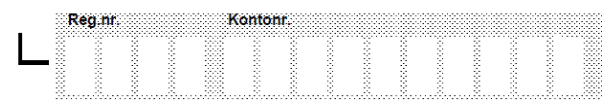
Udsendelsesdato: 28.04.2025

CPR/CVR-NR:

Dokumentnr: 002300320431

Restanceopgørelse

Ejendomsbidrag	Dokumentnr.	Betalingsdato	Beløb
Renovation	130000518081	01.07.2024	52,00
Renovation	130000518081	01.07.2024	3.910,00
Renovation	130000518081	01.07.2024	1.876,50
Rente for perioden 02.08.2024-01.09.2024 0.6% af 52,00		02.08.2024	0,31
Rente for perioden 02.08.2024-01.09.2024 0.6% af 3.910,00		02.08.2024	23,46
Rente for perioden 02.08.2024-01.09.2024 0.6% af 1.876,50		02.08.2024	11,26
Rente for perioden 02.09.2024-01.10.2024 0.6% af 52,00		02.09.2024	0,31
Rente for perioden 02.09.2024-01.10.2024 0.6% af 3.910,00		02.09.2024	23,46
Rente for perioden 02.09.2024-01.10.2024 0.6% af 1.876,50		02.09.2024	11,26
Rente for perioden 02.07.2024-01.08.2024 0.6% af 52,00		18.07.2024	0,31



INDBETALINGSKORT

Kan betales i pengeinstitut eller Netbank

KVITTERING

KA71

Ved kontant betaling i pengeinstitut med terminal er det udelukkende pengeinstituttets kvitteringstryk der er bevis for hvilket beløb der er indbetalt.

Nick Jensen Vedbæk Strandvej 321 DK-2950 VEDBÆK	Kreditnummer og beløbsmodtager 89040604 Opkrævning Øverødvej 2 2840 Holte	Kreditnummer og beløbsmodtager 89040604 Opkrævning Øverødvej 2 2840 Holte
Tilmelding til BetalingsService PBS-nr: Deb.grp.nr: Kundenr: Kroner Øre	Underskrift ved overførsel fra konto Betalingsdato 12.05.2025 Dag Maned Ar	Kvittering Kroner Øre
39.237,45	12.05.2025	39.237,45

Til maskinel aflæsning - Undgå venligst at skrive i nedenstående felt

FIK 752 (06-01)

KMD OGFIKSAP 3. udg. 04.2008

+71<010766666744796 +89040604<

Rente for perioden 02.07.2024-01.08.2024 0.6% af 3.910,00	18.07.2024	23,46	
Rente for perioden 02.07.2024-01.08.2024 0.6% af 1.876,50	18.07.2024	11,26	
Gebyr for rykker nr. 1000169703 den 01.08.2024	13.08.2024	250,00	
Gebyr for rykker nr. 1000171363 den 15.08.2024	27.08.2024	250,00	
Gebyr for rykker nr. 1000171893 den 29.08.2024	10.09.2024	250,00	
Total for Ejendomsbidrag		6.693,59	
Ejendomsskat	Dokumentnr.	Betalingsdato	Beløb
Ratebetaling 2023 vedr. rate 01 Ejendom: 007369			
Rottebekæmpelse			
	140000443515	02.01.2023	
Rente for perioden 01.01.2023-31.01.2023 0.4% af 484,00		03.01.2023	1,93
Rente for perioden 01.01.2023-31.01.2023 0.4% af 1.816,35		03.01.2023	7,26
Rente for perioden 01.07.2023-31.07.2023 0.4% af 35.144,81		04.07.2023	140,58
Rente for perioden 01.07.2023-31.07.2023 0.4% af 1.816,35		04.07.2023	7,27
Rente for perioden 01.07.2023-31.07.2023 0.4% af 1.581,00		04.07.2023	6,32
Ejendomsskat	110000031921	05.07.2013	30.889,71
Gebyr ejendomsskat	150000232465	05.01.2017	1.000,00
Gebyr ejendomsskat	150000232465	05.01.2017	240,79
Gebyr		28.02.2023	250,00
Total for Ejendomsskat			32.543,86

I alt**39.237,45****Ejendommens ejer: Nick Jensen****Deres j.nr. 2707630399**

Under henvisning til jeres skrivelse af 24.04.2025, opgøres restancen jf. ovenstående

Restancen er opgjort på den 28.04.2025

Der tages forbehold for, at sagen kan være oversendt til Gældsstyrelsen, og der i den forbindelse kan være yderligere omkostninger. Henvendelse om dette skal ske til Gældsstyrelsen.

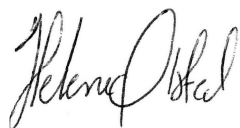
Morarente udgør 0,4 % pr. påbegyndt måned af restancen.

Modregning

Alle restancer til Rudersdal Kommune registreres hos Gældsstyrelsen jf. lov om inddrivelse til det offentlige § 8, stk. 1. Registreringen vil blive slettet, når gælden er indfriet.

Modregning vil ske i ydelser der udbetales af det offentlige og som giver ret til modregning i den aktuelle udbetaling. Modregning vil ske uanset en eventuel afdragsordning og betragtes som et ekstraordinært afdrag.

Med venlig hilsen



Helene Møller



EJENDOMS DATA RAPPORT

Vedbæk Strandvej 321,
2950 Vedbæk

Rapport købt 02/05 2025
Rapport færdig 02/05 2025

Side 73

For ejendommen Vedbæk Strandvej 321, 2950 Vedbæk

Ejendommens adresse..... Vedbæk Strandvej 321, 2950 Vedbæk
Kommune..... Rudersdal
Ejendomstype..... Beboelse.
Ejerforhold..... Privatpersoner eller interessentskab
Antal bestemte fast ejendomme..... 1
Antal matrikelnumre..... 1
Samlet grundareal..... 2032 m²
Samlet bebygget areal..... 287 m²
Samlet boligareal..... 556 m²
Samlet erhvervsareal..... 0 m²

Omfattede bestemt fast ejendomme

2057430

Omfattede matrikelnumre

Matr.nr.: 5a, Agershvile, Vedbæk

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 ejendomsdatabaser](#) 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

Vedbæk Strandvej 321,
2950 Vedbæk

Rapport købt 02/05 2025
Rapport færdig 02/05 2025

Vedrørende oplysninger i rapport

Side 74

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

Vedbæk Strandvej 321,
2950 Vedbæk

Rapport købt 02/05 2025
Rapport færdig 02/05 2025

Indhold

Side 75

Resumé.....	5
-------------	---

Dette afsnit indeholder alle svar i ejendomsrapporten.

Bygninger.....	10
BBR-meddelelsen.....	10
Energimærkning.....	10
Tilstandsrapport.....	11
Elinstallationsrapport.....	12
Byggesag.....	12
Byggeskadeforsikring.....	13
Olietanke.....	14
Fredede bygninger.....	14
Bevaringsværdi.....	15
Flexboligtilladelse.....	16

Økonomi.....	17
Ejendoms- og grundværdi.....	17
Ejendomsskat.....	17
Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat.....	19

Planer.....	21
Zonestatus.....	21
Lokalplaner.....	21
Landzonetilladelser.....	23
Kommuneplaner.....	23
Spildevandsplaner.....	27
Varmeplaner.....	29
Varmeforsyning.....	29
Vejforsyning.....	31
Vejdirektoratets projekter.....	31
Hovedstadsområdets transportkorridorer.....	31
Landsplandirektiv "Baltic Pipe".....	32
Landsplandirektiv "Udviklingsområder".....	33
Råstofplaner.....	34

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

Jordforurening.....	39
Jordforureningsattest.....	39
Kortlagt jordforurening.....	39
Områdeklassificering.....	40
Påbud iht. jordforureningsloven.....	40

Natur, skov og landbrug.....	Side 76 42
Fredskov.....	42
Majoratsskov.....	42
Beskyttet natur.....	43
Internationale naturbeskyttelsesområder.....	44
Landbrugspligt.....	45
 Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer.....	46
Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer.....	46
Beskyttede sten- og jorddiger.....	47
Skovbyggelinjer.....	47
Sø- og åbeskyttelseslinjer.....	48
Kirkebyggelinjer.....	48
Klitfredningslinje.....	49
Strandbeskyttelseslinje.....	49
 Om ejendomsdatarapporten.....	51

Følgende bilag kan hentes:

- Tilstandsrapport_2057430_665942
 - Tilstandsrapport_2057430_712222
 - Tilstandsrapport_2057430_748385
 - Energimaerkning_2057430_311036849
 - BBR-meddelelse - 2057430 - Rudersdal
 - Elinstallationsrapport_2057430_2082720
 - Elinstallationsrapport_2057430_2158828
 - Raastofplanskort
 - Vejforsyningskort
 - Jordforureningsattest_2057430
-



EJENDOMS DATA RAPPORT

Vedbæk Strandvej 321,
2950 Vedbæk

Rapport købt 02/05 2025

Rapport færdig 02/05 2025

Resumé

Side 77

Bygninger

BBR-meddelelsen

Findes der en BBR-meddelelse for ejendommen?..... Ja, se bilag
Oplysninger er indhentet d. 2. maj 2025

Energimærkning

Hvad er ejendommens energimærke?..... Se detaljeret besvarelse
Oplysninger er indhentet d. 2. maj 2025

Tilstandsrapport

Findes der en tilstandsrapport for ejendommen?..... Ja, se bilag
Oplysninger er indhentet d. 2. maj 2025
Bemærk: Tilstandsrapporten er kun tilgængelig for ejer og/eller fuldmagtshaver.

Elinstallationsrapport

Findes der en elinstallationsrapport for ejendommen?..... Ja, se bilag
Oplysninger er indhentet d. 2. maj 2025
Bemærk: Elinstallationsrapport er kun tilgængelig for ejer og/eller fuldmagtshaver.

Byggesag

Er der igangværende byggesag for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 2. maj 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. 2. maj 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. 2. maj 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. 2. maj 2025

Bevaringsværdi

Er der angivet en bevaringsværdi for ejendommen?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 2. maj 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. 2. maj 2025

Økonomi

Ejendoms- og grundværdi

Hvad er ejendommens værdi ifølge den offentlige vurdering?..... 28.844.000 kr.

Oplysninger er indhentet d. 2. maj 2025

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

Ejendomsskat

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

Oplysninger er indhentet d. 2. maj 2025

Bemærk: Indfrosne 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 indefrysning på ejendommen?..... 26.585,22 kr

Oplysninger er indhentet d. 2. maj 2025

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

Planer**Zonestatus**

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

Oplysninger er indhentet d. 2. maj 2025

Lokalplaner

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

Oplysninger er indhentet d. 2. maj 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. 2. maj 2025

Kommuneplaner

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

Oplysninger er indhentet d. 2. maj 2025

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

Spildevandsplaner

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

Oplysninger er indhentet d. 2. maj 2025

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

Varmeplaner

Foreligger der varmeplaner for ejendommen?..... Ja

Oplysninger er indhentet d. 2. maj 2025

Varmeforsyning

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

Oplysninger er indhentet d. 2. maj 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. 2. maj 2025

Vejdirektoratets projekter

Er ejendommen beliggende nær Vejdirektoratets projekter?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 2. maj 2025

Hovedstadsområdets transportkorridorer

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor hovedstadsområdets transportkorridorer?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 2. maj 2025

Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor arealreservationen for Baltic Pipe?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 2. maj 2025

Landsplandirektiv "Udviklingsområder"

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor et udviklingsområde?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 2. maj 2025

Råstofplaner

Er ejendommen beliggende i et råstofområde?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 2. maj 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. 2. maj 2025

Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Er der registreret tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 2. maj 2025

Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Er der registreret påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 2. maj 2025

Medlemskab af spildevandsforsyning

Er der registreret medlemskab af spildevandsforsyningsselskab på ejendommen?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 2. maj 2025

Aktuel vandforsyning

Er der aktuel vandforsyning registreret for ejendommen?..... Ja
 Oplysninger er indhentet d. 2. maj 2025

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

Findes der på ejendommen vandindvindingsanlæg/-boringer, hvortil der er udstedt påbud eller givet
 koeanbefaling?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 2. maj 2025

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Er ejendommen beliggende i et område med drikkevandsinteresser?..... Ja
 Oplysninger er indhentet d. 2. maj 2025

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Jordforurening

Jordforureningsattest

Findes der jordforureningsattest for ejendommen?..... Ja, se bilag
Oplysninger er indhentet d. 2. maj 2025

Kortlagt jordforurening

Er der kortlagt jordforurening for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 2. maj 2025

Områdeklassificering

Er ejendommen beliggende i et område klassificeret som er lettere forurenet?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 2. maj 2025

Påbud iht. jordforureningsloven

Er der på ejendommen registreret påbud iht. jordforureningsloven i arealinformationssystemet (DAI)?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 2. maj 2025

Natur, skov og landbrug

Fredskov

Er ejendommen pålagt fredskovspligt?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 2. maj 2025

Majoratsskov

Er der noteret majoratsskov på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 2. maj 2025

Beskyttet natur

Er der beskyttede naturtyper eller beskyttede vandløb på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 2. maj 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. 2. maj 2025
Internationale naturbeskyttelsesområder består af hhv. Fuglebeskyttelsesområder, Habitatområder samt Ramsarområder.

Landbrugspligt

Er ejendommen pålagt landbrugspligt?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 2. maj 2025

Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer

Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer

Er der registreret fredede fortidsminder/fortidsmindebeskyttelseslinjer på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 2. maj 2025

Beskyttede sten- og jorddiger

Er der beskyttede sten- eller jorddiger på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 2. maj 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?..... Ja

Oplysninger er indhentet d. 2. maj 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. 2. maj 2025

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

Kirkebyggelinjer

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

Oplysninger er indhentet d. 2. maj 2025

Klitfredningslinje

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

Oplysninger er indhentet d. 2. maj 2025

Strandbeskyttelseslinje

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

Oplysninger er indhentet d. 2. maj 2025



EJENDOMS DATA RAPPORT

Vedbæk Strandvej 321,
2950 Vedbæk

Rapport købt 02/05 2025

Rapport færdig 02/05 2025

Bygninger

Side 82

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. 2. maj 2025

BBR meddelelse..... Se bilag BBR-meddelelse - 2057430 - Rudersdal

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

BFE-nummer 2057430

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. 2. maj 2025

Dato for indberetning af energimærke..... 05-02-2014

Husnummer..... 321

Bygningsnummer..... 1

Energiklasse..... G

Energimærkerapport..... Se bilag Energimaerkning_2057430_311036849

Energimærket er gyldigt indtil..... 05-02-2024

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

BFE-nummer 2057430

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?..... Ja, se bilag

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

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

Tilstandsrapport

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

Oplysninger er indhentet d. 2. maj 2025

Tilstandsrapport - 665942

Løbenummer..... H-15-03482-0220
 Dato for indberetning..... 18-06-2015
 Tilstandsrapport..... Se bilag Tilstandsrapport_2057430_665942
 Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
 BFE-nummer 2057430

Tilstandsrapport - 712222

Løbenummer..... H-14-03482-0148
 Dato for indberetning..... 21-09-2014
 Tilstandsrapport..... Se bilag Tilstandsrapport_2057430_712222
 Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
 BFE-nummer 2057430

Tilstandsrapport - 748385

Løbenummer..... H-14-01828-0013
 Dato for indberetning..... 10-02-2014
 Tilstandsrapport..... Se bilag Tilstandsrapport_2057430_748385
 Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
 BFE-nummer 2057430

Kontaktoplysninger

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

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

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

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

Elinstallationsrapport

En elinstallationsrapport indeholder resultatet af gennemgangen af bygningens el-installationer. Ved gennemgangen vurderes elinstallationernes funktionsdygtighed og hvorvidt de opfylder de krav, som var gældende, da de blev udført eller ændret. Udover elinstallationsrapporten skal sælger for at anvende huseftersynsordningen have en bygningssagkyndig til at udarbejde en tilstandsrapport med resultatet af en gennemgang af bygningernes synlige skader og tegn på skader. Se Tilstandsrapport. Huseftersynsordningen er frivillig, men er en forudsætning for at sælger kan undgå at hæfte for skjulte skader ved boligen, og for at køber kan tegne en ejerskifteforsikring.

Oplysninger er indhentet d. 2. maj 2025

Elinstallationsrapport - 2082720

Dato for indberetning..... 23-06-2015

Elinstallationsrapport..... Se bilag Elinstallationsrapport_2057430_2082720

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 2057430

Elinstallationsrapport - 2158828

Dato for indberetning..... 11-02-2014

Elinstallationsrapport..... Se bilag Elinstallationsrapport_2057430_2158828

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 2057430

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Sikkerhedsstyrelsen

Adresse..... Esbjerg Brygge 30, 6700 Esbjerg

Telefonnummer..... 33732000

Email..... sik@sik.dk

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

Byggesag

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

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

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

Byggesag

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Byggeskadeforsikring

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

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

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

Byggeskadeforsikring BBR

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

Oplysninger er indhentet d. 2. maj 2025

Bygning 1

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 2057430

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. 2. maj 2025

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

Status..... Ingen byggeskadeforsikring registreret.

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 2057430

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. 2. maj 2025

TekniskAnlaeg - 1

Nummer for teknisk anlæg..... 1
 Etableringsår..... 1977
 Størrelsesklasse..... 6.000 l - 100.000 l
 Indhold..... Mineralske olieprodukter
 Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
 BFE-nummer 2057430

TekniskAnlaeg - 2

Nummer for teknisk anlæg..... 2
 Etableringsår..... 1961
 Størrelsesklasse..... 6.000 l - 100.000 l
 Sløjfning..... Tanken er afblændet
 Indhold..... Mineralske olieprodukter
 Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
 BFE-nummer 2057430

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Fredede bygninger

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

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

Fredede bygninger

Der er ca. 7.100 fredede bygninger i Danmark. Størstedelen af dem er privatejede. Ejeren af en fredet ejendom har pligt til at holde bygningen i forsvarlig stand. Det betyder, at fredningsværdierne skal opretholdes, og at taget, ydervæggene, dørene og vinduerne som minimum skal være tætte og i orden. Alle fredede bygninger er fredet både ind- og udvendigt. Når en bygning er fredet skal der søges om tilladelse hos Slots- og Kulturstyrelsen til alle bygningsarbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse. Både små og store ændringer kræver tilladelse. Lige fra en tagomlægning eller flytning af en skillevæg, til opsætning af et skilt på facaden.

Undtaget er dog de typer af bygningsarbejder, som fremgår af "Underretningsbekendtgørelsen" nr. 1588 af 28. juni 2021.

Der ydes ikke erstatning i forbindelse med bygningsfredning, men fredede bygninger er omfattet af flere direkte og indirekte støtteordninger.

Registreringen af de fredede bygninger er Slots- og Kulturstyrelsens ansvar, og den finder sted i henhold til lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger samt bymiljøer.

Kontaktoplysninger

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

Bevaringsværdi

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

I Slots- og Kulturstyrelsens register "Fredede og Bevaringsværdige Bygninger" (FBB) er der p.t. knap 360.000 bygninger, hvis bevaringsværdi er blevet vurderet på baggrund af arkitektur, kulturhistorie, miljømæssig påvirkning, originalitet og tilstand. Vurderingen gælder alene bygningernes ydre.

En del af disse bygninger er udpeget som bevaringsværdige i kommuneplanen eller i en lokalplan efter planlovens og bygningsfredningslovens regler. Det betyder, at der vil være begrænsninger på mulighederne for at rive bygningen ned (kommuneplanen) og evt. også på mulighederne for at ændre bygningens ydre (lokalplan).

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

Bevaringsværdi

I Slots- og Kulturstyrelsens register "Fredede og Bevaringsværdige Bygninger" (FBB) er der p.t. knap 360.000 bygninger, hvis bevaringsværdi er blevet vurderet på baggrund af arkitektur, kulturhistorie, miljømæssig påvirkning, originalitet og tilstand. Hvert af disse forhold vurderes på en skala fra 1-9 og sammenfattes til en samlet bevaringsværdi for bygningen. Vurderingen af bevaringsværdien bygger på et helhedsindtryk af bygningens kvalitet og tilstand. Værdierne 1-3 regnes for en høj værdi, 4-6 for middel værdi og 7-9 for lav værdi. Når der sker ændringer med bygningen, kan karaktererne ændre sig, og der bliver muligvis behov for at korrigere bevaringsværdien.

En del af disse bygninger med bevaringsværdi er udpeget som bevaringsværdige i kommuneplanen eller i en lokalplan efter planlovens og bygningsfredningslovens regler. Det betyder, at der vil være begrænsninger på mulighederne for at rive bygningen ned (kommuneplanen) og evt. også på mulighederne for at ændre bygningens ydre (lokalplan). Kontakt kommunen for at finde ud af om bygningen er udpeget som bevaringsværdig.

Oplysninger er indhentet d. 2. maj 2025

Bygning 4799042

Bevaringsværdi..... 2
 Bygningsadresse..... Vedbæk Strandvej 321
 Bygningens nummer i BBR..... 4799042
 Link til bygningen i FBB..... <https://www.kulturarv.dk/fbb/bygningvis.pub?bygning=4799042>
 Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
 BFE-nummer 2057430

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. 2. maj 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 2057430

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen



EJENDOMS DATA RAPPORT

Vedbæk Strandvej 321,
2950 Vedbæk

Rapport købt 02/05 2025

Rapport færdig 02/05 2025

Økonomi

Side 89

Ejendoms- og grundværdi

Hvad er ejendommens værdi ifølge den offentlige vurdering?..... 28.844.000 kr.

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

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

Ejendoms- og grundværdi

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

Oplysninger er indhentet d. 2. maj 2025

Vurderingsår..... 2020 år
Dato for seneste vurdering eller ændring..... 01-01-2020
Ejendomsværdi..... 28.844.000 kr.
Grundværdi..... 11.176.000 kr.
Fradrag..... 0 kr.
Stuehus grundværdi..... 0 kr.
Stuehusværdi..... 0 kr.

Kontaktoplysninger

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

Ejendomsskat

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 Ejendomsdatarapporten.

Ejendomsskat

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

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

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

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

Læs mere om:

de nye boligskatteregler på <https://www.vurderingsportalen.dk/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. 2. maj 2025

Vurderingsejendom - Rudersdal

BFE-nr.....	2057430
VurderingsejendomID.....	393958
Vurderingsår.....	2024
Vurderingsoprettelsesdato.....	04-01-2024
Vurderingskategori.....	Ejebolig til vurdering i lige aar
Vurderingsunderkategori.....	Ejendom til helaarsbeboelse i lige aar
Vurderingstype.....	Foreløbig
Indkomstår.....	2025

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 2057430

Ejendomsværdiskat

Kan på nuværende tidspunkt kun fremsøges via forskudsopgørelsen.

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 2057430

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

Beskatningsgrundlag.....	1,5 kr.
Kommunepromille.....	9,5 ‰
Beløb.....	142.522,8 kr.
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre	
BFE-nummer 2057430	

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 indefrysningsslån på ejendommen?..... 26.585,22 kr

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. 2. maj 2025

BFE-nr.....	2057430
Samlet indefrysningsbeløb.....	26.585,22 kr
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre	
BFE-nummer 2057430	

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Vurdst Styrelsen
Adresse..... Ny Østergade 9-11, 4000 Roskilde
Telefonnummer..... 72221616
Email..... vurdst@vurdst.dk
Web..... <https://www.vurdst.dk>



EJENDOMS DATA RAPPORT

Vedbæk Strandvej 321,
2950 Vedbæk

Rapport købt 02/05 2025

Rapport færdig 02/05 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 byggeri, mens der i byzone ofte er lokalplaner, der fastsætter regler om bebyggelse og anvendelse af arealer.

Zonestatus

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

Oplysninger er indhentet d. 2. maj 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. 5a Agershvile, Vedbæk

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. 2. maj 2025

Plan - For et villaområde i den sydlige del af Vedbæk

Planens navn.....For et villaområde i den sydlige del af Vedbæk

Plannummer..... 70

Planstatus..... Vedtaget

Dato for offentliggørelse af planforslag..... 18-12-1985

Dato for vedtagelse af plan..... 18-06-1986

Dato for ikrafttrædelse af plan..... 08-07-1986

Dato for start af offentliggørelsesperioden..... 11-02-1986

Dato for slut på offentliggørelsesperioden.....	20-04-1986
Er det sandt, at zonen ikke reguleres af planens bestemmelser?.....	Ja
Er det sandt, at bebyggelsesomfang ikke reguleres af planens bestemmelser?.....	Nej
Er det sandt, at udstykning ikke reguleres af planens bestemmelser?.....	Ja
Er det sandt, at områdeanvendelsen ikke reguleres af planens bestemmelser?.....	Ja
Maksimal bebyggelsesprocent.....	22 %
Maksimalt antal etager.....	2
Er der udarbejdet en VVM-redegørelse.....	Nej
Link til plandokument.....	https://dokument.plandata.dk/20_1206265_1720443192033.pdf
Har planen en kompleksitet der ikke entydigt kan beskrive anvendelse, omfang og udstykning?.....	Nej
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre	
Matr. nr. 5a Agershvile, Vedbæk	

Plan - Tillæg til lokalplaner ved Strandvejen

Planens navn.....	Tillæg til lokalplaner ved Strandvejen
Plannummer.....	298
Planstatus.....	Vedtaget
Dato for offentliggørelse af planforslag.....	20-03-2024
Dato for vedtagelse af plan.....	26-06-2024
Dato for ikrafttrædelse af plan.....	02-07-2024
Dato for start af offentliggørelsesperioden.....	21-03-2024
Dato for slut på offentliggørelsesperioden.....	16-05-2024
Er det sandt, at zonen ikke reguleres af planens bestemmelser?.....	Ja
Er det sandt, at bebyggelsesomfang ikke reguleres af planens bestemmelser?.....	Ja
Er det sandt, at udstykning ikke reguleres af planens bestemmelser?.....	Ja
Er det sandt, at områdeanvendelsen ikke reguleres af planens bestemmelser?.....	Ja
Link til plandokument.....	https://dokument.plandata.dk/20_11204774_1719913583739.pdf
Særlige forhold.....	Se § 4 matrikulære forhold.
Har planen en kompleksitet der ikke entydigt kan beskrive anvendelse, omfang og udstykning?.....	Nej
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre	
Matr. nr. 5a Agershvile, Vedbæk	

Plan - Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger og de røde porte

Planens navn.....	Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger og de røde porte
Plannummer.....	264
Planstatus.....	Vedtaget
Dato for offentliggørelse af planforslag.....	28-08-2019
Dato for vedtagelse af plan.....	01-04-2020
Dato for ikrafttrædelse af plan.....	06-04-2020
Dato for start af offentliggørelsesperioden.....	11-09-2019
Dato for slut på offentliggørelsesperioden.....	20-11-2019
Er det sandt, at zonen ikke reguleres af planens bestemmelser?.....	Ja
Er det sandt, at bebyggelsesomfang ikke reguleres af planens bestemmelser?.....	Ja
Er det sandt, at udstykning ikke reguleres af planens bestemmelser?.....	Ja
Er det sandt, at områdeanvendelsen ikke reguleres af planens bestemmelser?.....	Ja
Link til plandokument.....	https://dokument.plandata.dk/20_9677241_1586077301499.pdf
Har planen en kompleksitet der ikke entydigt kan beskrive anvendelse, omfang og udstykning?.....	Nej
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre	
Matr. nr. 5a Agershvile, Vedbæk	

Kontaktoplysninger

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. 2. maj 2025

Plan - Kommuneplan 2021

Planens navn..... Kommuneplan 2021
 Kommune..... Rudersdal
 Planstatus..... Vedtaget
 Dato for vedtagelse af plan..... 30-06-2021
 Dato for ikrafttrædelse af plan..... 22-07-2021
 Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/11_10085665_1626949516580.pdf
 Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
 Matr. nr. 5a Agershvile, Vedbæk

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. 2. maj 2025

Plan - Enrumdammen

Planens navn..... Enrumdammen
 Plannummer..... Ve.B5
 Kommuneplanid på den kommuneplan, rammen vedrører..... 10085665
 Navn på plandistrikt..... Vedbæk
 Planstatus..... Vedtaget
 Dato for vedtagelse af plan..... 30-06-2021
 Dato for ikrafttrædelse af plan..... 22-07-2021
 Generel anvendelse..... Boligområde
 Fremtidig planzone..... Byzone
 Er det sandt, at bebyggelsesomfang ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Nej
 Maksimal bebyggelsesprocent..... 22 %
 Maksimalt antal etager..... 2
 Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/11_10085665_1626949516580.pdf
 Minimums udstykningsstørrelse..... 1.000 m²
 Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
 Matr. nr. 5a Agershvile, Vedbæk

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. 2. maj 2025

Plan - Planstrategi 2024

Planens navn..... Planstrategi 2024
 Kommune..... Rudersdal
 Planstatus..... Vedtaget
 Omfang af revision..... Delvis revision af områder eller planemner
 Dato for vedtagelse af plan..... 26-02-2025
 Dato for ikrafttrædelse af plan..... 17-03-2025
 Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/70_11372067_1742206471770.pdf
 Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
 Matr. nr. 5a Agershvile, Vedbæk

Plan - Planstrategi 2019

Planens navn..... Planstrategi 2019
 Kommune..... Rudersdal
 Planstatus..... Vedtaget
 Omfang af revision..... Fuld revision
 Dato for vedtagelse af plan..... 20-11-2019
 Dato for ikrafttrædelse af plan..... 19-12-2019
 Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/70_9648139_1576746342512.pdf
 Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
 Matr. nr. 5a Agershvile, Vedbæk

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. 2. maj 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5a Agershvile, Vedbæk

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. 2. maj 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5a Agershvile, Vedbæk

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. 2. maj 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5a Agershvile, Vedbæk

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. 2. maj 2025

Kloakopland - J060

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

Navn på område med kloakopland..... J060

Eksisterende kloaktype for området..... Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5a Agershvile, Vedbæk

Kloakopland - J110

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

Navn på område med kloakopland..... J110

Eksisterende kloaktype for området..... Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5a Agershvile, Vedbæk

Kloakopland - J100D

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

Navn på område med kloakopland..... J100D

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

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5a Agershvile, Vedbæk

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kloakopland, forslag

Se forklaring under "Kloakopland, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 2. maj 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 5a Agershvile, Vedbæk

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. 2. maj 2025

Vedtaget: J100D

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

Navn på område..... J100D

Type af mulighed for udtræden..... Mulighed for udtræden for både spildevand og regnvand

Link til plan.... https://spildevandsplan2017.rudersdal.dk/files/media/2020/44/tillaeg_02_til_spildevandsplan_2017vedtaget.pdf

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 5a Agershvile, Vedbæk

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Udtræden af spildevandsforsyning, forslag

Se forklaring under "Udtræden af spildevandsforsyning, vedtagne".

Oplysninger er indhentet d. 2. maj 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. 5a Agershvile, Vedbæk

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Renseklasse

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

Oplysninger er indhentet d. 2. maj 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 5a Agershvile, Vedbæk

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Varmeplaner

Foreligger der varmeplaner for ejendommen?..... Ja

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).

Varmeplaner

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

Oplysninger er indhentet d. 2. maj 2025

Varmeplan - Varmeplan 2023-2035 for Rudersdal Kommune

Varmeplan ID..... 11270581

Navn på varmeplansområde..... Individuel Varmeforsyning/ Fase 3 (gule områder) 2028-

Navn på varmeplan..... Varmeplan 2023-2035 for Rudersdal Kommune

Dato for vedtagelse af varmeplanen..... 14-12-2022

Link til varmeplan.... https://www.rudersdal.dk/files/media/2022/50/varmeplan_2023-2035_for_rudersdal_kommune.pdf

Forsyningsform..... Individuel varmeforsyning

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 5a Agershvile, Vedbæk

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Varmeforsyning

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

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

Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. Forsyningsområde, Område med forsyningsforbud samt Område med tilslutningspligt.

Aktuel varmforsyning kan ses af BBR meddelelsen.

Forsyningsområde, vedtaget

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

Oplysninger er indhentet d. 2. maj 2025

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

Navn på forsyningsområde..... HMN Naturgas

Forsyningsform..... Individuel naturgasforsyning

Forsyningselskab..... Evida Nord A/S

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 5a Agershvile, Vedbæk

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Område med forsyningsforbud, vedtaget

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

Oplysninger er indhentet d. 2. maj 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 5a Agershvile, Vedbæk

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. 2. maj 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 5a Agershvile, Vedbæk

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

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. 2. maj 2025

Kort over vejforsyning..... Se bilag Vejforsyningskort

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5a Agershvile, Vedbæk

Kontaktoplysninger

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

Vejdirektoratets projekter

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

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

Vejdirektoratets projekter

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

Kontaktoplysninger

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

Hovedstadsområdets transportkorridorer

Transportkorridorene 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

Transportkorridorene i hovedstadsområdet er arealreservationer, der skal sikre, at fremtidige motorveje og baner m.m. kan placeres i mindst mulig konflikt med bymæssig bebyggelse. Transportkorridorene 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 strækingsanlæg, som ikke er kendt eller besluttet detaljeret endnu.

Arealreservationerne rummer imidlertid også eksisterende motorvejsstrækninger, hvor de fungerer som en støjdæmpende afstandszon til støjfølsom bebyggelse, samt naturgas- og højspændingsledninger med sikkerhedszone omkring.

Transportkorridorene 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 transportkorridorene indgå som en landsplanmæssig interesse i kommune- og lokalplanlægning samt landzoneadministration.

Oplysninger er indhentet d. 2. maj 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5a Agershvile, Vedbæk

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Erhvervsstyrelsen

Adresse..... Langelinie Alle 17, 2100 København Ø

Telefonnummer..... 35291000

Email..... planloven@erst.dk

Web..... <https://planinfo.dk/landsplanlaegning/fingerplanen>

Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

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

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

Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

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

Oplysninger er indhentet d. 2. maj 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5a Agershvile, Vedbæk

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. 2. maj 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5a Agershvile, Vedbæk

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. 2. maj 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5a Agershvile, Vedbæk

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Råstofplaner

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

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

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

Råstofplaner

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Regionen



EJENDOMS DATA RAPPORT

Vedbæk Strandvej 321,
2950 Vedbæk

Rapport købt 02/05 2025
Rapport færdig 02/05 2025

Side 107

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. 2. maj 2025

Matr. nr.: 5a, Agershvile, Vedbæk

Afløbsforhold..... Afløb til offentligt kloaksystem

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 2057430

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

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

-

Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

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

-

Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Medlemskab af spildevandsforsyning

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

-

Medlemskab af spildevandsforsyning

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Aktuel vandforsyning

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

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

Aktuel vandforsyning

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

Oplysninger er indhentet d. 2. maj 2025

Matr. nr.: 5a, Agershvile, Vedbæk

Vandforsyning..... Alment vandforsyningsanlæg

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 2057430**Kontaktoplysninger**

Administrativ myndighed..... Kommunen

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

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

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

Påbud/dispensationer/anbefalinger vedr. vandindvindingsanlæg/-boringer

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

Oplysninger er indhentet d. 2. maj 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
 Matr. nr. 5a Agershvile, Vedbæk

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. 2. maj 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. 5a Agershvile, Vedbæk

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. 2. maj 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 5a Agershvile, Vedbæk

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen



EJENDOMS DATA RAPPORT

Vedbæk Strandvej 321,
2950 Vedbæk

Rapport købt 02/05 2025

Rapport færdig 02/05 2025

Jordforurening

Side 111

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. 2. maj 2025

Jordforureningsattest..... Se bilag Jordforureningsattest_2057430

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 2057430

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. 2. maj 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5a Agershvile, Vedbæk

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. 2. maj 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5a Agershvile, Vedbæk

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. 2. maj 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. 5a Agershvile, Vedbæk

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Påbud iht. jordforureningsloven

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

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

Påbud iht. jordforureningsloven

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

Oplysninger er indhentet d. 2. maj 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen



EJENDOMS DATA RAPPORT

Vedbæk Strandvej 321,
2950 Vedbæk

Rapport købt 02/05 2025
Rapport færdig 02/05 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. 2. maj 2025

Er matrikelnummeret pålagt fredskovspligt?..... Nej

Matrikelnummer..... 5a

Ejerlav..... Agershvile, Vedbæk

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 2057430

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Miljøstyrelsen

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

Telefonnummer..... 72544000

Email..... mst@mst.dk

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

Majoratsskov

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

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

Majoratsskov

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

Oplysninger er indhentet d. 2. maj 2025

5a, Agershvile, Vedbæk

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

Matrikelnummer..... 5a

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 2057430

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. 2. maj 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 5a Agershvile, Vedbæk

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. 2. maj 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 5a Agershvile, Vedbæk

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

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. 2. maj 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5a Agershvile, Vedbæk

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. 2. maj 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5a Agershvile, Vedbæk

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. 2. maj 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5a Agershvile, Vedbæk

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. 2. maj 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 2057430

Kontaktoplysninger

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



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, jorddækkede ruiner af bygninger og veje m.m.

Ifølge museumsloven må man ikke foretage ændringer af fredede fortidsminder. En ændring kan beskrives som alle fysiske indgreb i selve fortidsmindet. Det vil sige, at ingen tiltag, der indebærer en påvirkning af fortidsmindets indhold og overflade, er tilladt.

Mange fredede fortidsminder er tinglyst på en given ejendom og vil derfor fremgå af ejendommens papirer. Et fortidsminde skal dog ikke være tinglyst for at være fredet. En del fortidsminder er alene pga. deres synlighed i landskabet fredet, uanset om de er registreret af Slots- og Kulturstyrelsen. Andre typer af fortidsminder vil først være fredet, når ejer har fået meddelelse herom fra Slots- og Kulturstyrelsen.

Lovgivningen er i udgangspunktet restriktiv, og for at opnå dispensation skal ændringen kunne betragtes som et særligt tilfælde. I disse tilfælde er det Fortidsmindeenheden i Center for Kulturarv, Slots- og Kulturstyrelsen, der har bemyndigelse til at dispensere fra beskyttelsen og give tilladelse til ændringer.

Oplysninger er indhentet d. 2. maj 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5a Agershvile, Vedbæk

Kontaktoplysninger

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

Fortidsmindebeskyttelseslinjer

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

Linjens placering fremgår af et vejledende kort, der er offentligt tilgængelige på Miljøportalen www.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. 2. maj 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5a Agershvile, Vedbæk

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. 2. maj 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5a Agershvile, Vedbæk

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Skovbyggelinjer

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

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. 2. maj 2025

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

Type..... Gældende

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5a Agershvile, Vedbæk

Kontaktoplysninger

Sø- og åbeskyttelseslinjer

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

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

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

Søbeskyttelseslinje

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

Oplysninger er indhentet d. 2. maj 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5a Agershvile, Vedbæk

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. 2. maj 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5a Agershvile, Vedbæk

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. 2. maj 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5a Agershvile, Vedbæk

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Klitfredningslinje

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

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

Klitfredningslinje

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

Oplysninger er indhentet d. 2. maj 2025

5a, Agershvile, Vedbæk

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

Ejerlav..... Agershvile, Vedbæk

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 2057430

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kystdirektoratet

Adresse..... Højbovej 1, 7620 Lemvig

Telefonnummer..... 20927244

Email..... kdi@kyst.dk

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

Strandbeskyttelseslinje

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

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

Strandbeskyttelseslinje

Strandbeskyttede arealer er forbudszoner, hvor der som hovedregel ikke må foretages ændringer af den eksisterende tilstand.

F.eks. må der som hovedregel ikke placeres bebyggelse, ske beplantning eller terrænændringer, etableres hegn eller placeres campingvogne og lignende, og der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastlægges skel.

I åbne landskaber ligger strandbeskyttelseslinjen typisk 300 meter fra kysten, og i bebyggede områder typisk 100 meter eller mindre fra kysten.

Oplysninger er indhentet d. 2. maj 2025

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

Matrikelnummer..... 5a

Ejerlav..... Agershvile, Vedbæk

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

BFE-nummer 2057430

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed.....Kystdirektoratet

Adresse..... Højbovej 1, 7620 Lemvig

Telefonnummer..... 20927244

Email..... kdi@kyst.dk

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



EJENDOMS DATA RAPPORT

Vedbæk Strandvej 321,
2950 Vedbæk

Rapport købt 02/05 2025

Rapport færdig 02/05 2025

Side 123

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.

- Tilstandsrapport_2057430_665942
- Tilstandsrapport_2057430_712222
- Tilstandsrapport_2057430_748385
- Energimaerkning_2057430_311036849
- BBR-meddelelse - 2057430 - Rudersdal
- Elinstallationsrapport_2057430_2082720
- Elinstallationsrapport_2057430_2158828
- Raastofplanskort
- Vejforsyningskort
- Jordforureningsattest_2057430

Ordforklaring - ejendomsoplysninger

Aktuel vandforsyning

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

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

-

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

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

Aktuelle afløbsforhold

Her oplyses hvordan spildevand og regnvand bortledes fra ejendommen.

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

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

Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

-

Medlemskab af spildevandsforsyning

-

Tilstandsrapport

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

Energimærkning

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

Fredede bygninger

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

Flexboligtilladelse

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

Elinstallationsrapport

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

Olietanke

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

Byggesag

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

Byggeskadeforsikring

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

Bevaringsværdi

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

Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat

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.

Ejendomsskat

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

Ejendoms- og grundværdi

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

Majoratsskov

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

Internationale naturbeskyttelsesområder

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

Beskyttet natur

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

Landbrugspligt

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

Fredskov

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

Skovbyggelinjer

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

Sø- og åbeskyttelseslinjer

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

Klitfredningslinje

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

Beskyttede sten- og jorddiger

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

Fredede fortidsminder og fortidsmindebekskyttelseslinjer

Vedr. fredningsstatus: A = Fredet før 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.

Landzonetilladelser

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

Varmeforsyning

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

Vejdirektoratets projekter

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

Hovedstadsområdets transportkorridorer

Transportkorridorene 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.

Råstofplaner

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.

Spildevandsplaner

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

Landsplandirektiv "Udviklingsområder"

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

Varmeplaner

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

Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

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

Vejforsyning

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

Kommuneplaner

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

Zonestatus

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

Lokalplaner

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

Jordforureningsattest

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

Kortlagt jordforurening

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

Påbud iht. jordforureningsloven

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

Områdeklassificering

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



Afsender
Rudersdal Kommune, Byplan
Øverødvej 2, 2840 Holte

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 2057430
Udskriftsdato: 12.05.2025

Denne BBR-meddelelse er hentet via selvbetjening.

Tilføjelser eller rettelser bedes oplyst til kommunen på: bbr@rudersdal.dk eller tlf. 46 11 25 00.

Ejere af ejendommen kan desuden benytte selvbetjeningsløsningen på www.bbr.dk.

Yderligere information om BBR-meddelelsen findes til sidst i dette dokument.

Oplysninger om ejendom

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 2057430

BBR-adresse: Vedbæk Strandvej 321 (vejkode 0691), 2950 Vedbæk

Ejendommen består af: 1 grund

Ejendommen har tidligere haft eller været en del af kommunalt ejendomsnummer: 230-7369

Oplysninger om grund

Adresse: Vedbæk Strandvej 321, 2950 Vedbæk

Grundens areal fra Matriklen: 2032 m²

Matrikelnummer: 5a, Ejerlavsnavn: Agershvile, Vedbæk (ejerlavskode 11851)

Vandforsyning og afløbsforhold

Grundens vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg (kode 1)

Grundens afløbsforhold: Afløb til offentligt kloaksystem (kode 10)

Bemærkninger om grund

TRÆER OMFATTET AF FREDNING NR T18

Bygninger tilknyttet grund

Bygning 1

Bygningens anvendelse: Fritliggende enfamiliehus (kode 120)

Opførelsesår: 1877

Om-/tilbygningsår: Ingen oplysning registreret

Antal etager: 2

Afvigende etager: Bygningen har afvigende etager (kode 10)

Beliggenhed

Adresse: Vedbæk Strandvej 321, 2950 Vedbæk

Matrikelnummer: 5a, Ejerlavsnavn: Agershvile, Vedbæk (ejerlavskode 11851)

Kvalitet af koordinatsæt: Sikker geokodning (kode 1)

Materialer

Ydervægsmateriale: Mursten (kode 1)

Tagdækningsmateriale: Tegl (kode 5)

Varmeforsyning

Bygningens varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed (kode 2)

Opvarmningsmiddel: Flydende brændsel (kode 3)

Bygningens supplerende varme: Brændeovne og lignende med skorsten (kode 2)

Bolig- og erhvervsareal

Bygningens samlede boligareal:	556 m ²
heraf Areal af lovlig beboelse i kældere:	0 m ²
Bygningens samlede erhvervsareal:	0 m ²
heraf Areal af erhverv i kældere:	0 m ²

Etagernes areal

Samlet bygningsareal:	556 m ²
Kælderens areal:	287 m ²
heraf Kælderens udnyttede areal:	0 m ²
heraf Areal af dyb kældere:	287 m ²
heraf Areal af garage i kældere:	0 m ²
Tagetagens areal:	0 m ²
heraf Tagetagens udnyttede areal:	0 m ²

Arealer i grundplan

Bebygget areal:	287 m ²
Overdækket areal:	0 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

AFV.ETAGE ER 1.SAL - MANZARDETAGE - PÅ 269 KVM

Enheder tilknyttet Bygning 1**Enhed: Vedbæk Strandvej 321**

Enhedens anvendelse: Fritliggende enfamiliehus (kode 120)

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	556 m ²	Antal badeværelser:	2
heraf Enhedens boligareal:	556 m ²	Antal vandskylende toiletter:	4
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m ²	Antal værelser:	15

Tekniske anlæg tilknyttet grund**Teknisk anlæg 1**

Klassifikation: Tank (kode 1110)

Indhold: Mineralske olieprodukter (kode 10)

Etableringsår: 1977

Beliggenhed

Adresse: Vedbæk Strandvej 321, 2950 Vedbæk

Matrikelnummer: 5a, Ejerlavsnavn: Agershvile, Vedbæk (ejerlavskode 11851)

Kvalitet af koordinatsæt: Usikker geokodning (kode 3)

Tekniske oplysninger

Driftsstatus: I drift (kode 1)

Placering: Indendørs (kode 3)

Størrelsesklasse: 6.000 l - 100.000 l (kode 2)

Teknisk anlæg 2

Klassifikation: Tank (kode 1110)

Indhold: Mineralske olieprodukter (kode 10)

Etableringsår: 1961

Beliggenhed

Adresse: Vedbæk Strandvej 321, 2950 Vedbæk

Matrikelnummer: 5a, Ejerlavsnavn: Agershvile, Vedbæk (ejerlavskode 11851)

Kvalitet af koordinatsæt: Usikker geokodning (kode 3)

Tekniske oplysninger

Driftsstatus: Ikke i drift (kode 2)

Placering: Ingen oplysning registreret

Størrelsesklasse: 6.000 l - 100.000 l (kode 2)

Sløjfning: Tanken er afblændet (kode 1)

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 vandskyllende toiletter.

Nogle oplysninger i BBR registreres med en kode.

Oversigt over koder kan ses på www.bbr.dk/kodelister.

Opførelsesår

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

Antal etager

Alle etager i bygningen – bortset fra kælder og tagetage.

Varmeinstallation og opvarmningsmiddel

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

Antal badeværelser

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

Antal vandskyllende toiletter

Antal 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.

Kælderens areal

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

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: 2057430

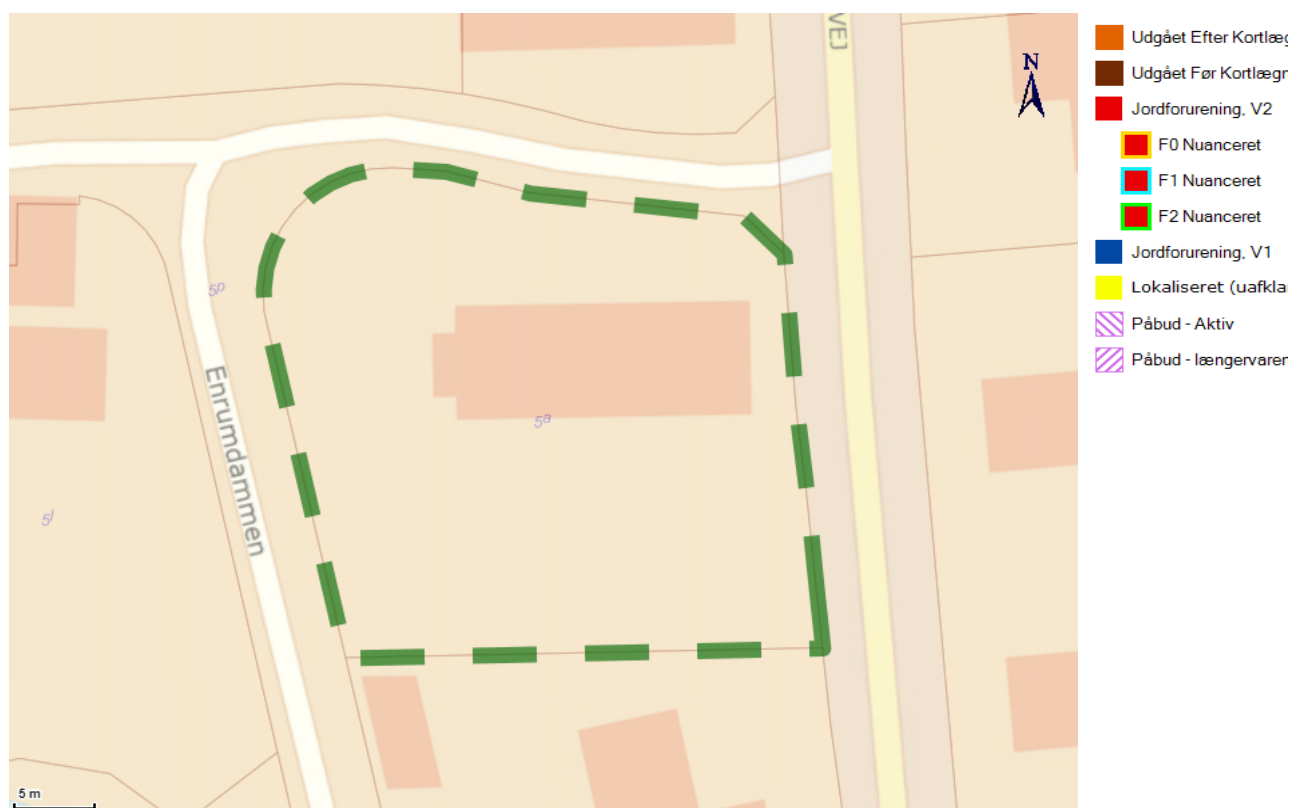
Ejerlav og matrikelnumre: (11851,5a)

Der er søgt på følgende matrikel:

Ejerlavsnavn	Agershvile, Vedbæk
Matrikelnummer	5a
Region	Region Hovedstaden
Kommune	Rudersdal
Beregningsdato	[Manglende Beregningsdato]

Kort

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

**Forureningsstatus**

Matrikel status: Matriklen er ikke kortlagt.

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

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

Der er på denne matrikel ikke igangværende påbud efter jordforureningsloven.

Jordflytninger fra områdeklassificerede og kortlagte arealer skal anmeldes til Kommunen.

Kontaktoplysninger**Region Hovedstaden**

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

Rudersdal

Adresse	Øverødvej 2 2840 Holte
Mail	rudersdal@rudersdal.dk
Web	http://www.rudersdal.dk/Rudersdal_rundt/Natur_miljoe/Miljoe.aspx
Bemærkning	Hvis din grund ikke er omfattet af områdeklassificering i denne attest, kan det skyldes at din kommune endnu ikke har gjort data tilgængelige på Danmarks Miljøportal eller at data ikke er opdateret.

Bilag

Jordforurening, V1

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

Jordforurening, V2

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

Lokaliseret (uafklaret)

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

Nuancering

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

Udgået Efter Kortlægning

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

Udgået Før Kortlægning

Lokaliteter, hvor der er foretaget en oprensning så de ikke bliver kortlagt som 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.miljoeportal.dk/distribution/>. Ellers kan den aktuelle kommune kontaktes.

Igangværende påbud - JFL

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

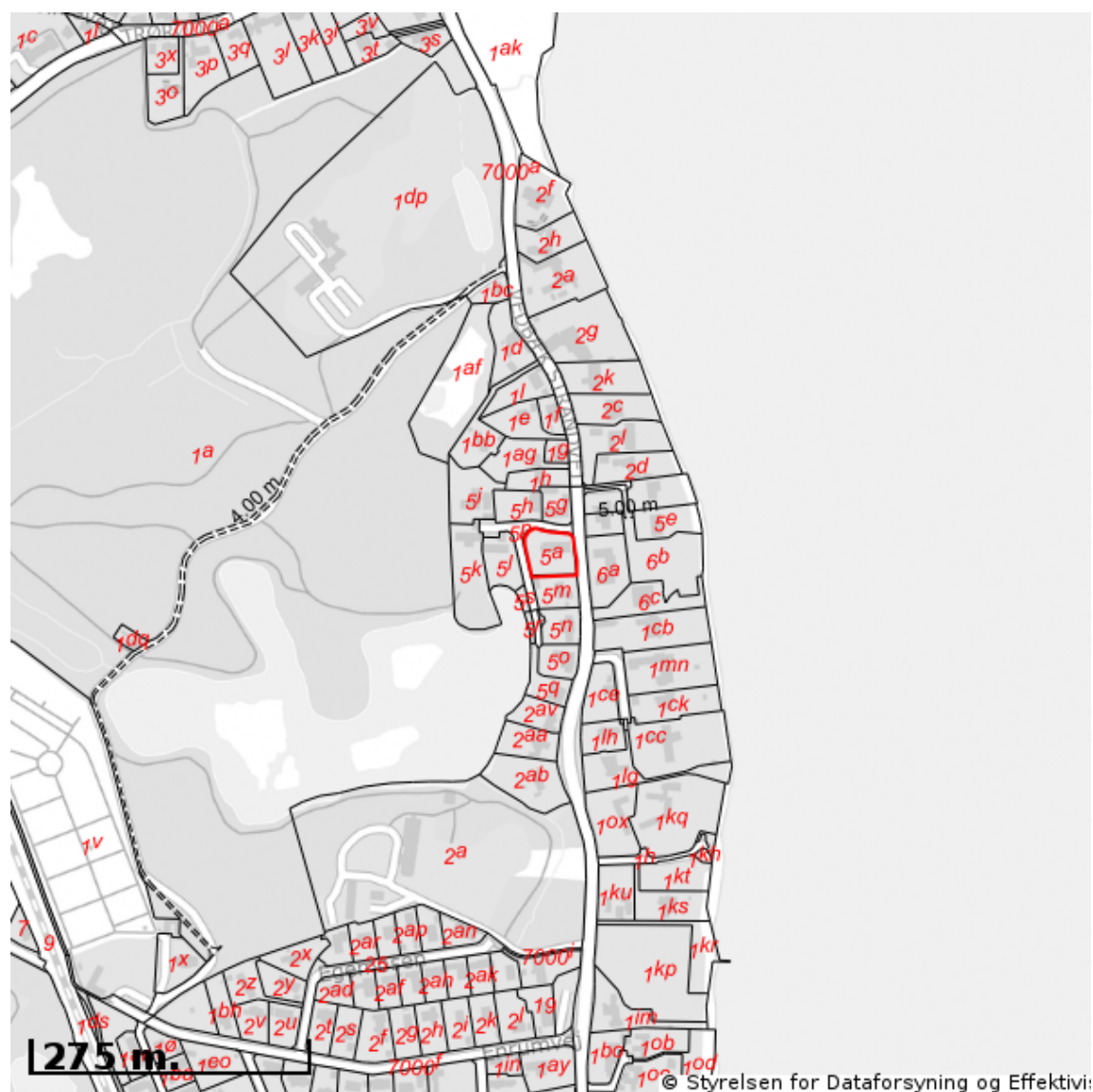


EJENDOMS DATA RAPPORT

Øversigt over råstofområder

Berørende matr. 5a Agershvile, Vedbæk

Oplysninger om råstofområder er indhentet d. 02-05-2025.





Oversigt over vejforsyning

Berørende matr. 5a Agershvile, Vedbæk
Oplysninger om vejforsyning er indhentet d. 02-05-2025.



SPAR PÅ ENERGIE I DIN BYGNING

- status og forbedringer

Energimærkningsrapport
Vedbæk Strandvej 321
2950 Vedbæk



Bygningens energimærke:



Gyldig fra 5. februar 2014
Til den 5. februar 2021.

Energimærkningsnummer 311036849

ENERGI
STYRELSEN

Denne rapport er udskrevet fra www.boligejer.dk, og er derfor tilgængelig for offentligheden. Det faktiske energiforbrug i bygningen fremgår ikke af rapporten, da denne oplysning er fortrolig for enfamiliehuse.

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

Finn Risum

Ejby Arkitektkontor

Ejbytoften 7, 2600 Glostrup
www.ejbyarkitektkontor.dk
ejbyarkitektkontor@gmail.com
tlf. 20141547

Mulighederne for Vedbæk Strandvej 321, 2950 Vedbæk

Tag og loft

	Investering*	Årlig besparelse
LOFT Skunk (manzard) i tagetagen skønnes uisolaret (ejers oplysn.) - der er ikke adgang til lukket manzard.		
FORBEDRING Indvendig efterisolering af skråvægge med 300 mm isolering. Det foreslås at isolere manzard indefra, i forbindelse med større indvendig renovering. Eksisterende beklædning og evt. isolering fjernes og bortskaffes, og der udføres den nødvendige forskalling og vægbeklædning. Tætheden skal sikres iht. gældende regler. Alternativt kan tagbeklædning (manzard) demonteres og skunkrum isoleres.	82.500 kr.	38.100 kr. 8,70 ton CO ₂

Varmefordeling

	Investering*	Årlig besparelse
VARMERØR Varmefordelingsrør på loft er udført som 1 1/4" stålrør. Rørene er isoleret med 10 mm isolering.		
FORBEDRING Isolering af varmfeddelingsrør op til 100 mm isolering, udført enten med rørskåle eller lamelmåtter.	13.700 kr.	6.600 kr. 1,51 ton CO ₂

Varmeanlæg

	Investering*	Årlig besparelse
VARMEPUMPER Der er ingen varmepumpe i bygningen.		
FORBEDRING Der installeres nyt jordvarmeanlæg (15 kW) til både varmt brugsvand og rumopvarmning. Varmepumpen er med væske/vand, hvilket vil sige at der er nedgravede jordslanger i terræn.	150.000 kr.	45.300 kr. 6,98 ton CO ₂

* 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. Energibesparelser, der ikke er rentable, kan normalt gennemføres i forbindelse med en renovering eller vedligeholdelse.

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.



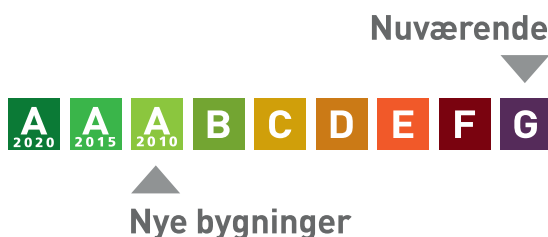
BYGNINGENS ENERGIMÆRKE

På energimærkningsskalaen vises bygningens nuværende energimærke.

Nye bygninger skal i dag som minimum leve op til energikravene for A2010.

Hvis de rentable energibesparelsesforslag gennemføres, vil bygningen få energimærke B

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



Beregnet varmeforbrug pr. år

14.654 Liter Fyringsgasolie

172.629 kr.

39,37 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.

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

Tag og loft

	Investering	Årlig besparelse
LOFT Skunk (manzard) i tagetagen skønnes uisoleret (ejers oplysn.) - der er ikke adgang til lukket manzard.		
FORBEDRING Indvendig efterisolering af skråvægge med 300 mm isolering. Det foreslåes at isolere manzard indefra, i forbindelse med større indvendig renovering. Eksisterende beklædning og evt. isolering fjernes og bortskaffes, og der udføres den nødvendige forskalling og vægbeklædning. Tætheden skal sikres iht. gældende regler. Alternativt kan tagbeklædning (manzard) demonteres og skunkrum isoleres.	82.500 kr.	38.100 kr. 8,70 ton CO ₂
LOFT Hanebåndsløft er isoleret med skønnet 100 mm mineraluld. Konstruktions- og isoleringsforhold er skønnet ud fra renoveringstidspunkt.		
FORBEDRING Efterisolering af hanebåndsløfter med min. 200 mm isolering. Der etableres ny gangbro i tagrummet evt. med trædebatts (hårde batts med trædeplade). Det bør undersøges om der kan indblæses hulrumsfyld i etageadskillelsen hvilket anbefales forinden merisolering på loftgulv.	71.300 kr.	6.000 kr. 1,36 ton CO ₂
FLADT TAG Det flade tag (altandæk) skønnes uisoleret.		
FORBEDRING Den uisolerede tagflade isoleres indv. med min. 300 mm isolering. Der udføres nedhængt loft i havestue. Forinden skal eksist. altandæk dog undersøges nærmere konstruktionsmæssigt hvorefter korrekt konstruktion kan beskrives.	12.600 kr.	1.800 kr. 0,39 ton CO ₂

Ydervægge

	Investering	Årlig besparelse
MASSIVE YDERVÆGGE Ydervægge består af 36-42 cm massiv teglvæg. Konstruktionstykkelser er målt ved dør. Isoleringsforholdet (u-værdi) er skønnet ud fra dette.		
FORBEDRING Indvendig efterisolering med 200 mm isolering på massive ydervægge. Der opsættes effektiv dampspærre og afsluttes med godkendt beklædning. I forbindelse med arbejdet, skal der udføres nye lysninger og bundstykker ved vinduer, og tekniske installationer føres med ud i ny væg.	573.500 kr.	42.200 kr. 9,65 ton CO ₂

Vinduer, døre ovenlys mv.

	Investering	Årlig besparelse
VINDUER Havestue-Oplukkelige vinduer med flere fag og sprosser. Vinduerne er monteret med etlags glastrude og forsatsrude.		
FORBEDRING VED RENOVERING Vinduerne udskiftes til nye oplukkelige vinduer med tolags energiruder og varm kant.		300 kr. 0,07 ton CO ₂
VINDUER 1.sal-Oplukkelige vinduer med flere fag og sprosser. Vinduerne er monteret med etlags glastrude og forsatsrude.		
FORBEDRING VED RENOVERING Vinduerne udskiftes til nye oplukkelige vinduer med tolags energiruder og varm kant.		1.600 kr. 0,35 ton CO ₂
VINDUER Oplukkelige vinduer med flere fag og sprosser. Vinduerne er monteret med etlags glastrude og forsatsrude.		
FORBEDRING VED RENOVERING Vinduerne udskiftes til nye oplukkelige vinduer med tolags energiruder og varm kant.		1.600 kr. 0,36 ton CO ₂

VINDUER 1.sal -Oplukkelige vinduer med flere fag og sprosser. Vinduerne er monteret med etlags glsrude og forsatsrude.		
FORBEDRING VED RENOVERING Vinduerne udskiftes til nye oplukkelige vinduer med tolags energiruder og varm kant.		500 kr. 0,11 ton CO ₂
VINDUER Altandørsparti-Oplukkelige vinduer med flere fag og sprosser. Vinduerne er monteret med etlags glsrude og forsatsrude.		
FORBEDRING VED RENOVERING Vinduerne udskiftes til nye oplukkelige vinduer med tolags energiruder og varm kant.		800 kr. 0,16 ton CO ₂
VINDUER Havestue- vinduer med sprosser. Vinduerne er monteret med etlags glsrude og forsatsrude.		
FORBEDRING VED RENOVERING Vinduerne udskiftes til nye oplukkelige vinduer med tolags energiruder og varm kant.		1.300 kr. 0,29 ton CO ₂
VINDUER Havestuedør med sprosser. Vinduerne er monteret med etlags glsrude og forsatsrude.		
FORBEDRING VED RENOVERING Vinduerne udskiftes til nye oplukkelige vinduer med tolags energiruder og varm kant.		400 kr. 0,08 ton CO ₂
VINDUER 1.sal -Oplukkelige vinduer med flere fag og sprosser. Vinduerne er monteret med etlags glsrude og forsatsrude.		
FORBEDRING VED RENOVERING Vinduerne udskiftes til nye oplukkelige vinduer med tolags energiruder og varm kant.		1.300 kr. 0,29 ton CO ₂

VINDUER Haveside-Oplukkelige vinduer med flere fag og sprosser. Vinduerne er monteret med etlags glastrude og forsatsrude.		
FORBEDRING VED RENOVERING Vinduerne udskiftes til nye oplukkelige vinduer med tolags energiruder og varm kant.		1.400 kr. 0,30 ton CO ₂
VINDUER Dobb. døre -flere fag og sprosser. Vinduerne er monteret med etlags glastrude og forsatsrude.		
FORBEDRING VED RENOVERING Vinduerne udskiftes til nye oplukkelige vinduer med tolags energiruder og varm kant.		1.100 kr. 0,23 ton CO ₂
YDERDØRE Hoveddør-Massiv yderdør er uisolaret.		
FORBEDRING Udskiftning af yderdør til ny dør med isolerede fyldninger.	14.000 kr.	1.100 kr. 0,25 ton CO ₂
YDERDØRE Dør i østgavl med en rude af tolags energiglas.		

Gulve

	Investering	Årlig besparelse
ETAGEADSKILLELSE Gulv mod uopvarmet kælder af træ/bjælker, er isoleret med skønnet 30 mm mineraluld. Konstruktions- og isoleringsforhold er skønnet ud fra renoveringstidspunkt.		
FORBEDRING Efterisolering af gulv mod uopvarmet kælder med 250 mm isolering samt fjernelse af evt. gammel isolering. Hvor eksisterende nedhængte lofter på underside af etageadskillelse nedtages og fjernes. Der opsættes ny forskalling, udføres effektiv dampspærre og afsluttes med godkendt beklædning. Det er vigtigt at have fokus på at rumhøjden ikke gøres lavere end bygningsreglementets krav herfor. Efterisoleringen af etageadskillelsen vil medføre temperaturfald i kælderen. Herved øges risikoen for fugtproblemer, hvis der ikke ventileres. Det anbefales at etablere udeluftventiler i alle	149.300 kr.	16.900 kr. 3,85 ton CO ₂

rum, og husejeren bør instrueres i korrekt udluftning af kælderen så fugt mv. undgås. Iflg. ejer er kælder delv. isoleret ifb. med renovering herunder delv. opvarmet. Såfremt kælder ønskes anvendt fuldt opvarmet isoleres kælderydervægge og der isættes energiruder - isolering af etageadskillelse (kælderloft) kan i givet fald undværes.

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.

VARMEANLÆG

Varmeanlæg

	Investering	Årlig besparelse
VARMEANLÆG Ejendommen opvarmes med olie. Kedel er installeret i {1971?}. Anlægget er et centralvarmeanlæg. Kedlen er en gammel uisoleret solokedel (Tasso) med gammel oliebrænder fra 1997. Der er stort tab i kedlen og oliebrænderen. Der er monteret pumpe (Grundfos type UMC) til cirkulation. Der er særskilt varmvandsbeholder.		
FORBEDRING VED RENOVERING Der konverteres til et jord/vandanlæg med varmepumpe.		-102.900 kr. -41,83 ton CO ₂
OVNE Der er supplerende varmforsyning i form åben pejs. Pejseren er placeret i havestue mod vest. Varmekilden indgår ikke i beregning af energiforbruget i henhold til Energistyrelsens beregningsregler.		
VARMEPUMPER Der er ingen varmepumpe i bygningen.		
FORBEDRING Der installeres nyt jordvarmeanlæg (15 kW) til både varmt brugsvand og rumopvarmning. Varmepumpen er med væske/vand, hvilket vil sige at der er nedgravede jordslanger i terræn.	150.000 kr.	45.300 kr. 6,98 ton CO ₂

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 på loft er udført som 1 1/4" stålrør. Rørene er isoleret med 10 mm isolering.		
FORBEDRING Isolering af varmfordelingsrør op til 100 mm isolering, udført enten med rørskåle eller lamelmåtter.	13.700 kr.	6.600 kr. 1,51 ton CO ₂

VARMEFORDDELINGSPUMPER

På varmfordelingsanlægget er monteret en nyere automatisk trinstyret pumpe med en effekt på 50 W.

AUTOMATIK

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

VARMT VAND

Varmt vand

Investering Årlig
besparelse

VARMT VAND

I beregningen er der indregnet et varmtvandsforbrug på 250 liter pr. m² opvarmet boligareal pr. år.

VARMTVANDSBEHOLDER

Varmt brugsvand produceres i 150 l varmtvandsbeholder, isoleret med max. 30 mm mineraluld dog ikke endestykker.

EL

EL

	Investering	Årlig besparelse
SOLCELLER Der er ingen solceller på bygningen.		
FORBEDRING Montering af solceller på sydtagflade. 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. For at opnå optimal virkningsgrad kan det være nødvendigt at beskære eventuelle trækroner, så der ikke opstår skyggevirkning på solcellerne. Det bør undersøges om den eksisterende tagkonstruktion er egnet til den ekstra vægt fra solcellerne. Udgift til dette er ikke medtaget i forslaget.	111.200 kr.	12.600 kr. 3,71 ton CO ₂

ENERGIKONSULENTENS SUPPLERENDE KOMMENTARER

Nogle konstruktioner er skjulte, og tegningsmaterialet beskriver intet om konstruktionernes isolering. Derfor er de eksisterende konstruktioner anslåede. Bygningen har et stort varmetab fra klimaskærm hvorfor denne foreslåes merisoleret. Kedel og varmtvandsbeh. er af ældre dato og skal totaludskiftes. Der foreslåes endvidere at konvertere til jordvarmeanlæg med højeffektiv varmepumpe/automatik. Det anbefales at søge teknisk rådgivning til isoleringsprojekt og udskiftning af varmekilde herunder vurdering af eksist. varmeanlæg (radiatorer/rør mm).

RENTABLE BESPARELSESFORSLAG

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

F.eks. hvis forslaget er udskiftning af en cirkulationspumpe, forventes pumpen at leve i 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.

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

Emne	Forslag	Investering	Årlig besparelse i energienheder	Årlig besparelse
Bygning				
Loft	Indvendig efterisolering af skråvægge med 300 mm isolering.	82.500 kr.	3.199 Liter Fyringsgasolie 162 kWh Elektricitet	38.100 kr.
Loft	Efterisolering af hanebåndsloft med 200 mm isolering.	71.300 kr.	500 Liter Fyringsgasolie 26 kWh Elektricitet	6.000 kr.
Fladt tag	Isolering af uisolereet fladt tag (altandæk) med 300 mm isolering.	12.600 kr.	145 Liter Fyringsgasolie 8 kWh Elektricitet	1.800 kr.
Massive ydervægge	Indvendig efterisolering af massive ydervægge med 200 mm.	573.500 kr.	3.548 Liter Fyringsgasolie 180 kWh Elektricitet	42.200 kr.
Yderdøre	Montage af ny massiv, isoleret yderdør	14.000 kr.	92 Liter Fyringsgasolie 5 kWh Elektricitet	1.100 kr.

Etageadskillelse	Efterisolering af gulv mod uopvarmet kælder med 250 mm isolering og fjernelse af eksisterende isolering.	149.300 kr.	1.414 Liter Fyringsgasolie 72 kWh Elektricitet	16.900 kr.
------------------	--	-------------	---	------------

Varmeanlæg

Varmepumper	Installation af nyt jordvarmeanlæg, (Væske/vand), 17 kW, som type Vølund F1145	150.000 kr.	8.078 Liter Fyringsgasolie 368 kWh Elektricitet -22.570 kWh Elektricitet	45.300 kr.
Varmerør	Isolering af varmfordelingsrør op til 100 mm	13.700 kr.	554 Liter Fyringsgasolie 28 kWh Elektricitet	6.600 kr.

El

Solceller	Montage af nye solceller, Monokrystaliske silicium, 6 kW	111.200 kr.	5.600 kWh Elektricitet	12.600 kr.
-----------	--	-------------	---------------------------	------------

BESPARELSESFORSLAG VED RENOVERING ELLER REPARATIONER

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

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

Besparelse er med moms og energiafgifter.

Emne	Forslag	Årlig besparelse i energienheder	Årlig besparelse
Bygning			
Vinduer	Udskiftning af vindue til tolags energirude	25 Liter Fyringsgasolie 2 kWh Elektricitet	300 kr.
Vinduer	Udskiftning af vindue til tolags energirude	129 Liter Fyringsgasolie 7 kWh Elektricitet	1.600 kr.
Vinduer	Udskiftning af vindue til tolags energirude	132 Liter Fyringsgasolie 7 kWh Elektricitet	1.600 kr.
Vinduer	Udskiftning af vindue til tolags energirude	41 Liter Fyringsgasolie 2 kWh Elektricitet	500 kr.
Vinduer	Udskiftning af vindue til tolags energirude	60 Liter Fyringsgasolie 3 kWh Elektricitet	800 kr.
Vinduer	Udskiftning af vindue til tolags energirude	108 Liter Fyringsgasolie 6 kWh Elektricitet	1.300 kr.
Vinduer	Udskiftning af vindue til tolags energirude	29 Liter Fyringsgasolie 2 kWh Elektricitet	400 kr.
Vinduer	Udskiftning af vindue til tolags energirude	107 Liter Fyringsgasolie 6 kWh Elektricitet	1.300 kr.

Vinduer	Udskiftning af vindue til tolags energirude	110 Liter Fyringsgasolie 6 kWh Elektricitet	1.400 kr.
Vinduer	Udskiftning af vindue til tolags energirude	84 Liter Fyringsgasolie 5 kWh Elektricitet	1.100 kr.

Varmeanlæg

Varmeanlæg	Konvertering til varmepumpe	14.654 Liter Fyringsgasolie 839 kWh Elektricitet -123.308 kWh Elektricitet	-102.900 kr.
------------	-----------------------------	--	--------------

BAGGRUNDSINFORMATION

BYGNINGSBESKRIVELSE

Hovedbygning

Adresse	Vedbæk Strandvej 321
BBR nr.....	230-7369-1
Bygningens anvendelse	Fritliggende enfamilieshus (120)
Opførelses år.....	1877
År for væsentlig renovering.....	Ikke angivet
Varmeforsyning.....	Kedel
Supplerende varme.....	Pejs
Boligareal i følge BBR	556 m ²
Erhvervsareal i følge BBR	0 m ²
Boligareal opvarmet	556 m ²
Erhvervsareal opvarmet	0 m ²
Opvarmet areal i alt	556 m ²
 Heraf tagetage opvarmet.....	 0 m ²
Heraf kælderetage opvarmet	0 m ²
Uopvarmet kælderetage	287 m ²
 Energimærke	 G
Energimærke efter rentable besparelsesforslag	B
Energimærke efter alle besparelsesforslag.....	A2010

OPLYST FORBRUG INKL. MOMS OG AFGIFTER

Denne rapport er udskrevet fra www.boligejer.dk, og er derfor tilgængelig for offentligheden. Det faktiske energiforbrug i bygningen og omkostningerne til dækning af det, fremgår ikke af rapporten, da denne oplysning er fortrolig for enfamiliehuse.

OPLYST FORBRUG OMREGNET TIL NORMALÅRS FORBRUG

Denne rapport er udskrevet fra www.boligejer.dk, og er derfor tilgængelig for offentligheden. Det faktiske energiforbrug i bygningen og omkostningerne til dækning af det, fremgår ikke af rapporten, da denne oplysning er fortrolig for enfamiliehuse.

KOMMENTARER TIL BYGNINGSBESKRIVELSEN

Det registrerede boligareal svarer til oplysningerne i BBR-ejeroplysningsskemaet/www.ois.dk - det opvarmede areal er dog større når delv. opvarmet kælder medregnes. I varmetab fra stuekælder er korigeret herfor med b-faktor 0,6.

KOMMENTARER TIL DET OPLYSTE OG BEREGNEDE FORBRUG

Denne rapport er udskrevet fra www.boligejer.dk, og er derfor tilgængelig for offentligheden. Det faktiske energiforbrug i bygningen og omkostningerne til dækning af det, fremgår ikke af rapporten, da denne oplysning er fortrolig for enfamiliehuse.

ANVENDTE PRISER INKL. AFGIFTER VED BEREGNING AF BESPARELSER

Ved beregning af energibesparelser anvendes nedenstående energipriser:

Fyringsgasolie	11,78 kr. per Liter
Elektricitet til andet end opvarmning	2,25 kr. per kWh
Vand	35,00 kr. per m ³

Alle anvendte priser er inkl. moms, medmindre andet er angivet.

FORBEHOLD FOR PRISER PÅ INVESTERING I ENERGIBESPARELSER

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

HJÆLP TIL GENNEMFØRELSE AF ENERGIBESPARELSER

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

FIRMA

Ejby Arkitektkontor

Ejbytoften 7, 2600 Glostrup
www.ejbyarkitektkontor.dk
ejbyarkitektkontor@gmail.com
 tlf. 20141547

Ved energikonsulent
 Finn Risum

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.maerkdinbygning.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.

Energistyrelsens adresse er:

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

Energimærke

Vedbæk Strandvej 321
2950 Vedbæk



Energistyrelsens Energimærkning



Gyldig fra den 5. februar 2014 til den 5. februar 2021

Energimærkningsnummer 311036849



Huseftersyn

Tilstandsrapport for ejendommen

Sælger:

Bernadette Louise Flindt & Nick Jensen

Adresse

Vedbæk Strandvej 321

Postnr.

2950

By

Vedbæk

Dato

10-02-2014

Udløbsdato

10-08-2014

HE nr.

1828

Lb. nr.

H-14-01828-0013

Kommunenr./Ejendomsnr.

230-7369

Matrikel/Ejerlav:

5A Agershvile, Vedbæk

Internt sagsnummer

kl

Indhold

Vigtige oplysninger om huseftersyn	2
Tilstandsrapport for ejendommen	6
Registrering af bygningens tilstand (noter)	8
Sammenfatning af huseftersyn - beboelsesdelen	11
Sælgers oplysninger om ejendommen	13
Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring	18

Besøg www.boligejer.dk

Har du behov for yderligere information om huseftersynet og tilstandsrapporten, kan du besøge hjemmesiden www.boligejer.dk. På hjemmesiden kan du blandt andet hente forskellige foldere med nyttig information om huseftersynsordningen.

Vigtige oplysninger om huseftersyn

Når du skal købe eller sælge hus eller lejlighed, har du brug for at vide noget om **huseftersyn**, **tilstandsrapport** og **ejerskifteforsikring**.

Her får du en kort introduktion og et hurtigt overblik, men du kan finde meget mere information om huseftersyn på hjemmesiden www.boligejer.dk/huseftersyn. Huseftersyn bliver udført af en bygningssagkyndig, som Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har beskikket. Den bygningssagkyndige repræsenterer hverken køber eller sælger. Hans opgave er at give et professionelt og uvildigt billede af bygningens synlige skader.

Bygningssagkyndige er fagfolk, som har mindst fem års erfaring med bygningsundersøgelser eller tilsyn med byggeri, og som har fået en efteruddannelse i reglerne for huseftersyn. Beskikkelsen kræver desuden, at den bygningssagkyndige har en gyldig ansvarsforsikring, som kan dække fejl begået i tilstandsrapporten i mindst 5 år.

Den bygningssagkyndiges gennemgang af huset tager udgangspunkt i huse af tilsvarende alder og type – og altså ikke et nyt hus. Du skal derfor være opmærksom på, at forhold, som er almindelige for disse huse, ikke nødvendigvis nævnes som skader i tilstandsrapporten. Disse almindelige forhold ved hustypen kan du i stedet læse mere om i den generelle hustypebeskrivelse, som er vedlagt.

Hvis du er utilfreds med din tilstandsrapport

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

Du kan klage til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, som behandler klager fra både købere og sælgere over tilstandsrapporter, som er udarbejdet af beskikkede bygningssagkyndige. Du skal dog forelægge din klage for den bygningssagkyndige, inden du klager til nævnet.

Du kan læse om reglerne for klager og hente et klageskema på www.husklage.dk eller ved at ringe til nævnet på tlf. 33 92 29 00. Nævnet træffer afgørelser, så parterne i en hushandel slipper for retssager. De fleste sager bliver afgjort inden for ca. 6 måneder.

Nævnet udfører også løbende kvalitetskontrol af de bygningssagkyndiges arbejde. Du kan derfor komme ud for at blive kontaktet af en af nævnets syns- og skøns mænd, som vil bede om lov til at gennemgå din ejendom. Det er naturligvis frivilligt, om du vil deltage.

Tre vigtige ting, du skal vide om rapporten:

- **En tilstandsrapport er en skadesrapport**

Den bygningssagkyndige foretager en visuel gennemgang af huset. Ved gennemgangen anvendes en systematisk metode, som afdækker synlige skader eller forhold, som kan udvikle sig til skader. Du får ikke oplysninger om ejendommens generelle vedligeholdelsesstand eller om f.eks. forventet restlevetid for bygningsdele, bortset fra oplysning om den forventede restlevetid for hovedbygningens tag. Tilstandsrapporten kan derfor ikke sammenlignes med en "varedeklaration".

- **Omfatter synlige skader**

Der kan være skjulte skader, som den bygningssagkyndige ikke har mulighed for at finde. Eftersynet handler om synlige forhold ved huset, som har givet - eller senere kan risikere at give - en skade. Ejerskifteforsikringen kan beskytte mod omkostninger til skader, som ikke er synlige.

- **Høj karakter er ikke nødvendigvis det samme som høj udgift**

Der er ikke en direkte sammenhæng mellem den karakter, som den bygningssagkyndige giver en skade og prisen på at udbedre skaden. Der kan være skader, som hurtigt og billigt kan udbedres, men som bliver alvorlige for huset, hvis der ikke gøres noget. Alvorlige skader får en høj karakter (K2 eller K3), uanset om de er billige eller dyre at udbedre.

Den sagkyndige kan også bruge karakteren UN. Denne karakter skal forstås som en advarselsslampe, der tændes. Her er noget, som kræver en nærmere undersøgelse, end eftersynet har mulighed for.

Til dig, der skal købe

Du kan bruge tilstandsrapporten som hjælp til at vurdere den fysiske tilstand af den ejendom, du er interesseret i at købe.

Når sælger har fået foretaget et huseftersyn, skriver den bygningssagkyndige en tilstandsrapport. Rapporten beskriver de skader eller tegn på skader, som den bygningssagkyndige har fundet ved huseftersynet. Derudover består rapporten af sælgers oplysninger om ejendommens tilstand.

Hver skade i tilstandsrapporten har en karakter, der viser, hvor alvorlig skaden er for den enkelte del af bygningen. Karaktererne er en byggeteknisk vurdering. Den siger ikke noget om, hvor meget det vil koste at udbedre en skade.

Sådan foregår et huseftersyn

Den bygningssagkyndige vurderer huset ud fra det, han umiddelbart kan se. Han må gerne bruge enkle tekniske hjælpemidler, men fjerner ikke gulvtæpper, sænkede lofter osv. Derfor kan der være skader, som den bygningssagkyndige ikke kan opdage, og som derfor ikke fremgår af tilstandsrapporten.

Hvad kigger den bygningssagkyndige efter?

Huseftersynet afdækker altså synlige skader, som reducerer bygningens funktion og værdi nævneværdigt. Det kan f.eks. være svampeskader, konstruktionsfejl eller sætningsskader. Huseftersynet afdækker også tegn på skader eller fysiske forhold, der kan udvikle sig til en skade.

Karaktersystemet

Den bygningssagkyndige giver hver skade - og de forhold der kan medføre skader - en karakter, der svarer til, hvor alvorligt forholdet er:

- Kosmetiske skader (KO)
- Mindre alvorlige skader (K1)
- Alvorlige skader (K2)
- Kritiske skader (K3)
- Bør undersøges nærmere (UN)

Du skal være opmærksom på, at der kan være skader i et hus, som den bygningssagkyndige ikke har mulighed for at opdage, og som derfor ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

Du skal også være opmærksom på, at forhold, som er typiske for huse af den pågældende type og alder, ikke nødvendigvis nævnes i tilstandsrapporten. Hvis der f.eks. er fugt i kælderen på et ældre hus, vil det kun blive nævnt i tilstandsrapporten, hvis fugten giver nærliggende risiko for skader på bygningen.

Her er en liste med eksempler på forhold, som den bygningssagkyndige ikke holder øje med:

- El- og vvs-installationernes funktion
- Sædvanligt slid og normal vedligeholdelsesstand
- Småting, som ikke påvirker bygningens brug eller værdi særlig meget
- Bygningens placering på grunden
- Bygningens planløsning
- Bygningens indretning
- Løsøre, f.eks. hårde hvidevarer
- Udendørs svømmebassiner og pumpeanlæg
- Markiser og baldakiner
- Installationer uden for bygningerne
- Bygningens æstetik og arkitektur
- Bygningens lovlighed (bortset fra åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen)

Tillæg og allonger til tilstandsrapporten

Tilstandsrapporten kan være suppleret af et tillæg. Tillægget kan indeholde oplysninger om forhold, som ikke skal fremgå af tilstandsrapporten, men det kan også indeholde oplysninger, som uddyber tilstandsrapportens oplysninger. Tillægget er ikke en del af tilstandsrapporten og er ikke omfattet af huseftersynsordningen. Klager over tillægget kan derfor ikke indbringes for Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige.

En allonge er derimod en tilføjelse til - eller korrektion af - oplysninger i tilstandsrapporten. Allongen er en del af tilstandsrapporten og er derfor omfattet af huseftersynet.

En allonge kan kun udarbejdes i tilstandsrapportens gyldighedsperiode, som er 6 måneder.

Eleftersyn

Du skal være opmærksom på, at der udover tilstandsrapporten også er krav om en elinstallationsrapport, for at der kan tegnes ejerskifteforsikring.

Læs mere om dette på hjemmesiden www.boligejer.dk/tilstandsrapport_eleftersyn

Ejerskifteforsikring

Når du køber et hus, kan du tegne en ejerskifteforsikring, hvis der er udarbejdet en tilstandsrapport.

Huseftersynet og eleftersynet samt rapporterne er altså grundlaget for ejerskifteforsikringen. Hvis du ikke tegner en ejerskifteforsikring, skal du normalt selv betale alle udgifter til udbedring af husets skader, hvad enten de er nævnt i en rapport eller ej.

Der kan være forskel på, hvad forsikringen dækker – men det fremgår af tilbuddet og betingelserne fra forsikringsselskabet. Lovgivningen fastsætter dog nogle minimumskrav for dækningens omfang.

Sælger skal fremskaffe et tilbud på en ejerskifteforsikring og tilbyde at betale halvdelen af præmien. Du må gerne vælge et andet selskab, men sælger er kun forpligtet til at betale halvdelen af præmien på den tilbudte forsikring, uanset hvilken forsikring du vælger.

Om ejerskifteforsikring

- Ejerskifteforsikringen kan sikre dig mod større udgifter til bl.a. skjulte skader. Størrelsen på en eventuel erstatning afhænger af bygningens alder. Dette vil være beskrevet i detaljer i tilbuddet på ejerskifteforsikring.
- Udgifter til mindre skader, vedligeholdelse samt udbedring af almindeligt slid og ælde må du normalt selv betale for.
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Ejerskifteforsikringen dækker heller ikke forhold, der er normale for husets type og alder.

Du kan læse mere om ejerskifteforsikring på www.forsikringsoplysningen.dk.

Til dig, der skal sælge

Ved et huseftersyn vurderer en bygningssagkyndig, om bygningen er i dårligere stand end en tilsvarende bygning af samme alder og type. Den bygningssagkyndige gennemgår hver enkelt del af bygningen for at afdække synlige skader og tegn på skader.

Det er dig som sælger, der skal bestille huseftersynet. Efter huseftersynet får du en tilstandsrapport fra den bygningssagkyndige.

Du skal også bestille et eleftersyn, som skal udføres af en autoriseret elinstallatørvirksomhed, der gennemgår din ejendoms elinstallationer. Efter eleftersynet får du udleveret en elinstallationsrapport. Du kan læse mere om eleftersynet på hjemmesiden: www.boligejer.dk/tilstandsrapport_eleftersyn

Du skal præsentere tilstandsrapporten og elinstallationssrapporten for køberen sammen med et tilbud om en ejerskifteforsikring, inden køber underskriver købsaftalen. Kun på den måde kan du blive fritaget for det normale 10-årige sælgeransvar.

Du kan kun blive fritaget for ansvaret, hvis du opfylder følgende tre punkter:

- Den bygningssagkyndige har udarbejdet eller fornyet tilstandsrapporten mindre end seks måneder før den dag, hvor køberen modtager rapporten.
- Der er udarbejdet en elinstallationsrapport mindre end 12 måneder før den dag, hvor køberen modtager rapporten.
- Du fremskaffer et tilbud på en ejerskifteforsikring og tilbyder at betale halvdelen af præmien.
- Du sikrer dig, at køberen er klar over, at dit 10-årige sælgeransvar er bortfaldet.

Du skal dog være klar over, at du som sælger fortsat kan komme til at hæfte for:

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

Huseftersyn

HE nr.
1828Lb. nr.
H-14-01828-0013Tilstandsrapport
Version 8.0

Tilstandsrapport for ejendommen

Vej: Vedbæk Strandvej 321

Ejendommen besigtiget: 04-02-2014
 Starttidspunkt: 09:00 Sluttidspunkt: 13:00
 Postnr.: 2950 By: Vedbæk

Sælger:

Navn: Bernadette Louise Flindt & Nick Jensen

Vej: Vedbæk Strandvej 321 ,

Telefon: Ingen

Mobiltlf.: 40603737

Postnr.: 2950 By: Vedbæk

E-mail: bflindt@mac.com

Følgende materiale forelå:

BBR-ejermeddelelse af: 29-01-2014

Tidligere tilstandsrapport lb.nr.: Ingen

Energimærke: E31036849

Andre bygningsoplysninger:

Enkelt plantegning.

Bygningsbeskrivelse:

Bolittype: Enfamilieshus

Ejendommen: Ejerbolig

Hustype: Kan ikke beskrives generelt

Tagets restlevetid: Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider kan bygningens tag (bygning A) forventes at holde mellem 5 og 10 år.

Note: Tabelopslag for tagets restlevetid er i dette tilfælde baseret på tagbelægningen

Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider:

Tagbelægning: mellem 5 og 10 år

Undertag: mellem 5 og 10 år

Inddækning: mellem 5 og 10 år

Forventet restlevetid for bygningens tag

Ovenfor er angivet den forventede restlevetid for taget, som er baseret på den del af bygningens tag, der har den korteste forventede restlevetid. Vær opmærksom på, at der er tale om en gennemsnitsbetragtning baseret på et opslag i en tabel, som tager udgangspunkt i tagets alder og anvendte byggematerialer. Der foretages altså ikke et individuelt skøn, og der tages derfor ikke højde for særlige forhold som f.eks. slid fra vind og vejr.

Vær endvidere opmærksom på, at eventuelle skader, som medfører, at bygningens tags funktion vil svigte inden for overskueligt tid, omtales i tilstandsrapporten under pkt. A.1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten.

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2		Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	A	Beboelse	1877	2	287	287	0	556	0

Oplysningerne i skemaet er ikke baseret på faktisk opmåling, men indhentet fra foreliggende materiale, herunder BBR-ejermeddelelse eller lignende. Alle bygninger er omfattet af huseftersynet. Bygningerne er opdelt i selvstændige litra, hver gang bygningers konstruktion, funktion eller opførelsesår skifter. Rigtigheden i opgørelsen af arealernes størrelse er ikke den bygningssagkyndiges ansvar.

Bemærkninger

1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?

Ja ☐ Nej ☒ Bygning _____

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?

☒ ☐ A _____

Hustaget er besigtiget fra terræn. Tag på kviste kunne ikke besigtiges. Fyrrum og rum med olietank og kælderrum mod S/V og N/V kunne ikke besigtiges pga. opmagasineret bohøve.

Der var pladebeklædning på kælderydervægge.

Trapperum 1. sal v/trappe mod øst, har meget opmagasineret bohavede som forhindrer fuld besigtigelse.

Klinkegulv i pejsestue var delvist tildækket af stort tæppe.

Skunke er ikke besigtiget.

3. Er der specielle bemærkninger til termoruder?

Der er ingen termoruder.

☐☒

4. Er sekundære bygninger i en så dårlig stand eller har så ringe byggeteknisk værdi, at det ikke tjener noget formål at foretage og udfærdige tilstandsrapport for disse bygninger?

☐☒

5. Er der afvigelser i forhold til BBR?

(Den bygningssagkyndiges markering af, hvorvidt der er åbenlyse afvigelser i forhold til BBR. Oplysningerne er ikke baseret på faktisk opmåling).

☐☒

Registrering af bygningens tilstand

Karakterer:

HUSK: Karakteren siger ikke noget om prisen for at udbedre skaden. En Kritisk skade (K3) kan være relativt billig at udbedre, mens en mindre alvorlig skade (K1) kan være dyr at udbedre.

Ingen bemærkninger

IB

Kosmetiske skader

K0

Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke købers indtryk af bygningen.

Mindre alvorlige skader

K1

Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Alvorlige skader

K2

Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

Kritiske skader

K3

Beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.

Bør undersøges nærmere

UN

Beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang. Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.

Hvis køber vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere, bærer køber selv risikoen.

En **note** er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner.

Bygn.:

Karakter: Registrering og note:

A Beboelse

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning

K2

Kobberbelægningen skønnes slidt og det kan ses på kvisten mod øst at den er udbedret med tagpap.

Note: Ligesom tegltaget skønnes kobberbelægningen at have overskredet den teoretiske levealder.

K3

Adskellige tagsten "kanter" en del, hvilket bevirker at der er stor afstand i samlinger. Der er flere revnede gratsten, bl.a. mod N/V og N/Ø, samt adskellige tagsten med mindre afknækninger og afskalninger.

Note: I tagrummet ses understrygning at være i god stand.

Tagbelægningens alder er ukendt, men det skønnes at den teoretiske levealder er overskredet.

K3

Der er flere steder revnet og udfaldet grat- og rygningsmørtel.

K3

Nedskredne tagsten over begge kviste mod S/V.

Note: Bliver udbedret af sælger.

1.6 Tagrender/tagnedløb

K1

Ældre kobbertagrender trænger til oprensning.

1.7 Kviste

K2

Kviste er med slidte zinkflunker.

1.10 Undertage/understrygning

K1

Set fra tagrum er der kun enkelte små lyshuller i understrygningen.

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
		Note: Det kan ses at tagspær er behandlet med et ikke (af den bygningssagkyndige) kendt træbeskyttelses middel.
1.16 Bemærkninger til skorsten	K2	Skortsene er med løst, revnet og afskallet puds.
2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K1	Der er stedvise revner i facader og gavle, områder med lidt løst og afskallet puds.
	K2	Afskalning i gesimsbånd og i murfals under stuevindue mod syd.
2.3 Læmure	K2	Læmur mod øst (langs strandvejen) er med revnedannelser og pudsafskalninger både på mur og sokkel. Læmur mod N/Ø er med revner og pudsafskalninger.
3. Vinduer og døre		
3.1 Døre	K2	Terrassedøre mod syd er med skævheder og lukker ikke tæt. Døre er med afskallet kitning. Terrassedør mod S/V og altandør mod vest er med begyndte nedbrydning og afskallet kitning. Kælderdør er med råd i træværk.
3.2 Vinduer	K2	Vinduer der skønnes at være de oprindelige er med afskallet kitning og rusttænger i beslåning. Flere vinduer er med afskallet maling. Adskellige vinduer lukker ikke tæt. Der er enkelte revne glas, gl.a. i værelse 1. sal.
3.4 Sålbenke	K2	Sålbenke under køkkenvindue øst er med revnedannelser.
4. Fundament/sokler		
4.2 Sokkel	K2	Revner og kraftige pudsafskalninger på sokkel i S/V-hjørne.
	K1	Stedvis mindre revner, løst puds og mindre pudsafskalninger på udv. sokkel.
4.3 Udvendige trapper	K2	Hovedtrappe har løse klinker på trin foran hoveddøren, løse klinker på stødtrin og kraftige afskalninger og revner i vanger. Trappe mod øst (ud mod vejen) er med kraftige afskalninger og revner. Kældertrappe har revner og afskalninger i vanger og trin.
4.4 Udvendige lyskasser	K1	Mindre revner i lyskasser mod øst.
5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
5.1 Gulvkonstruktion	K1	Der er stedvis gulvklinter med manglende vedhæftning til underlaget (hultlydende klinker).
	K1	Der er trægulv i flere kælderrum. Det er ikke hensigtsmæssigt med trægulve i kældre hvor der er risiko for opstigende grundfugt. Note: Trægulve bør holdes under opsyn for evt. fugtskader.
5.2 Vægge	K1	Der er stedvis fugt i kældervægge og områder med løst og afskallet puds, bl.a. i vaskekælder, trapperum og fordelingsgang. Note: Grundfugt i kælderkonstruktioner af denne alder og art, er normalt forekommende i varierende omfang. Huset er opført i 1877.

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.: Karakter: Registrering og note:

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K2	Der er trægulve med tæppe i begge badeværelser 1. sal. Gulvkonstruktioner opfylder ikke gældende krav for vådrumssikring.
6.3 Fuger	K2	Der er revner i fuger mellem gulv og opkantklinker i badeværelse N/V 1. sal.
	K3	Der er revner i hjørnefuger i bruseniche i badeværelse 1. sal N/V.
6.4 Gulvafløb	K3	Der er synlige/ubeskyttede betonkanter mellem risten og afløbsskålen i bruseniche i kælderbadeværelse. Note: Da beton ikke er vandtæt kan der være risiko for vandindtrængen i bagvedliggende konstruktioner.
	K3	Der var ikke synligt gulvafløb i badeværelse 1. sal mod N/Ø. Note: Der skal være gulvafløb i badeværelse.
	K1	Der er synlige betonkanter mellem risten og afløbsskålen i gulvafløb i fyrrum. Note: Gulvafløb er med begrænset vandbelastning.
6.8 Andet Håndvask	K1	Kalkaflejringer i håndvasken i baderum kælder.

B. Sekundære bygningsdele**7. Gulvkonstruktion og gulve**

7.1 Gulvkonstruktioner	K1	Alle parketgulve er med fraslæg i samlinger mellem parketstave. Trægulve er stedvis lidt fjedrende, knirkende og med skævheder/ujævnheder. Der forekommer småskader i enkelte parketstave.
------------------------	----	--

8. Indervægge/skillevægge

8.1 Indvendige vægge	K1	Revne i væg mellem værelse og garderoberum 1. sal.
----------------------	----	--

9. Lofter/etageadskillelser

9.1 Lofter/etageadskillelser	K1	Gl. tørre fugtskjolder på loft i værelse syd og værelse S/Ø 1. sal. Løst og afskallet maling på loft i pejsestue.
------------------------------	----	--

10. Indvendige trapper

10. Ingen bemærkninger

C. Installationer**11. VVS-installationer**

11.2 Varmeinstallationer	K1	Gammelt oliefyr. Note: Oliefyr skønnes med begrænset levetid.
--------------------------	----	--

Sammenfatning af huseftersyn - for beboelsesdelen

Bygningsdel/installation:	Vurdering:	IB	K0	K1	K2	K3	UN	Note
A. Primære bygningsdele								
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten				2	3	3		X
2. Ydervægge				1	2			
3. Vinduer og døre					3			
4. Fundament/sokler				2	2			
5. Kældre/krybekældre/terrændæk				3				X
6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)				2	2	3		X
B. Sekundære bygningsdele								
7. Gulvkonstruktion og gulve				1				
8. Indervægge/skillevægge				1				
9. Lofter/etageadskillelser				1				
10. Indvendige trapper		X						
C. Installationer								
11. VVS-installationer				1				X

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Ejendommen er i rimelig god stand. Der må dog forventes en del reparations- og vedligeholdelsesarbejder på ejendommen. Det bør også iagttages at ejendommen er 137 år gammel.

Karakterer:**IB:** Ingen bemærkninger**K3:** Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele**K0:** Kosmetiske skader**UN:** Bør undersøges nærmere
(Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares)**K1:** Mindre alvorlige skader**K2:** Alvorlige skaderEn **note** er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsagen og konstruktioner.

HUSK: Karakteren siger ikke noget om prisen for at udbedre skaden. En Kritisk skade (K3) kan være relativt billig at udbedre, mens en mindre alvorlig skade (K1) kan være dyr at udbedre.

Beskikket bygningssagkyndig:**Navn:** Karsten Lindeman**Firma:** Flex Center**Vej:** Attemosevej 14**Telefon:** 40515811**Mobiltf.:** 40515811**Postnr.:** 2840 **By:** Holte**Telefax:****Email:** karsten.lindeman@post.tele.dk**Rapportdato:** 10-02-2014

Sælgers oplysninger om ejendommen**Til sælger:**

Dine svar i spørgeskemaet giver den bygningssagkyndige det bedst mulige grundlag for at udarbejde en tilstandsrapport. Spørgsmålene drejer sig navnlig om forhold, som den bygningssagkyndige ikke altid kan se, men som en sælger normalt vil have kendskab til.

Du skal være opmærksom på, at den bygningssagkyndiges undersøgelse som udgangspunkt omfatter alle bygninger på grunden. Ud over beboelsesbygningen gælder det f.eks. garager, carporte, overdækkede terrasser, skure og udhuse m.v. Du skal derfor give oplysninger om alle bygninger på grunden.

Det er vigtigt, at du ud fra dit kendskab til ejendommen besvarer spørgsmålene så præcist og korrekt som muligt. Det gælder ikke alene forhold ved ejendommen, som er opstået og/eller udbedret i din ejertid, men også hvis du har kendskab til forhold, som ligger forud for din ejertid.

Det anbefales, at du gennemgår spørgeskemaet med den bygningssagkyndige. Særligt bør du rådføre dig med den bygningssagkyndige, hvis du er i tvivl om forståelsen af et eller flere spørgsmål, herunder eventuelle fagudtryk. Det skyldes, at forkerte oplysninger efter omstændighederne vil kunne medføre et erstatningsansvar.

Bemærk, at spørgsmålene er generelle. Det skyldes, at skemaet skal dække alle typer boliger. Der kan derfor være spørgsmål, som ikke er relevante for netop din ejendom.

Du har på sidste side i skemaet mulighed for at uddybe dine svar og/eller komme med yderligere bemærkninger om forhold ved ejendommen, som ikke dækkes af de stillede spørgsmål.

Til køber:

Spørgeskemaet er udfyldt på baggrund af sælgers kendskab til ejendommen. Du skal i den forbindelse være opmærksom på, at sælger ikke i alle tilfælde har et dækkende kendskab til forholdene ved ejendommen. Det kan f.eks. være tilfældet, hvor forholdene ligger før sælgers overtagelse af ejendommen eller adskillige år tilbage.

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

Ja Nej Ved
ikke

0. Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten

0.1 Hvordan fandt du den bygningssagkyndige? Hvis på anden vis, angiv hvilken.

Via familie, venner og bekendte

0.2 Har du en ejendomsmægler til at bistå med salget af din ejendom?
Hvis ja, hvem? Angiv venligst firmanavn og evt. lokalafdeling og adresse.

Ivan Eltoft, Klampenborg

☒ ☐ ☐

1. Generelle oplysninger

1.1 Hvor mange år har du ejet ejendommen?

20 år

I hvilken periode har du boet på ejendommen?

Hele perioden

1.2 Er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer (f.eks. udskiftet tag, fjernet bærende konstruktioner eller foretaget indgreb heri, indretning af bad/toilet i rum, der ikke tidligere har været anvendt hertil, m.v.)?

Hvis ja, hvilke og hvornår?

Dræn omkring huset + renovering af kælder.

☒ ☐ ☐

Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?

☐ ☒ ☐

1.3 Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg?

Hvis ja, hvilke dele af bygningerne?

☐ ☒ ☐

1.4 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i:

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej	Ved ikke
	- kælder/krybekælder/ventileret hulrum? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☒	☐
	- yder- og indervægge/skillevægge? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☒	☐
	- vinduer/døre? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☒	☐
	- lofter/etageadskillelser? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☒	☐
	- gulve? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☒	☐
	- tage Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☒	☐
2.	Tage			
2.1	Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)? Hvis ja, hvor? Er utæthederne udbedret? Ja, er udbedret	☒	☐	☐
2.2	Er der, eller har der været, skader i/ved skorsten (f.eks. løbesod, revner, utætheder eller afskallinger)? Hvis ja, hvilke og hvornår?	☐	☒	☐
2.3	Er der, eller har der været, utætte tagrender eller nedløb? Hvis ja, hvor? Er utæthederne udbedret? Ja, delvist, men er udbedret.	☒	☐	☐
2.4	Er adgangen til skunkrum blokeret? Hvis ja, hvordan? Hvilke skunkrum er der ikke adgang til? Hvis nej, hvor er adgangslemmene placeret?	☐	☒	☐
2.5	Er adgangen til tagrum blokeret? Hvis ja, hvordan?	☐	☒	☐
3.	Yder- og indervægge/skillevægge			
3.1	Er der revner eller andre skader, som er dækket af møbler eller andet inventar? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
3.2	Er der fugtpletter eller mug/skimmel, som er dækket af møbler eller andet inventar? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
4.	Fundamenter/sokler			
4.1	Er huset piloteret eller ekstrarunderet i forbindelse med opførelsen? Hvis ja, hvor?	☐	☐	☒
4.2	Er huset efterunderet (dvs. piloteret eller ekstrarunderet efter opførelsen)? Hvis ja, hvor og hvornår?	☐	☒	☐
4.3	Er der sætningsskader, som er udbedret? Hvis ja, hvor, hvornår og af hvem? Er der i den forbindelse udarbejdet geoteknisk rapport?	☐	☒	☐
5.	Kælder / krybekælder / ventileret hulrum			

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej	Ved ikke
5.1	Er der kælder/krybekælder/ventileret hulrum?	☒	☐	☐
5.2	Er adgangen til krybekælder blokeret? Hvis ja, hvordan?	☐	☒	☐
5.3	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvor ofte? Lille vandskade i år 2006, er udbedret.	☒	☐	☐
5.4	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
5.5	Er der helt eller delvist dræn langs husets fundament? Hvis ja, hvor og hvornår er det etableret? Ja, 1994	☒	☐	☐
5.6	Er der en grundvandspumpe? Hvis ja, hvor og fungerer pumpen?	☐	☒	☐
6.	Gulve			
6.1	Er der skader (f.eks. revner eller fugtskader) ved de gulve, som er dækket af tæpper, møbler eller andet inventar? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
6.2	Er der møbler eller andet inventar, som er klodset op som følge af skæve gulve? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
7.	Vinduer og døre			
7.1	Er der punkterede termoruder (dugruder)? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
7.2	Er der vinduer og døre, der ikke fungerer (f.eks. vinduer og døre som ikke kan åbne og lukke uden at binde, som har defekte greb og låsetøj eller som er utætte over for nedbør)? Hvis ja, hvilke vinduer og døre fungerer ikke?	☐	☒	☐
8.	Lofter/etageadskillelser			
8.1	Er der udført nedsænkede lofter (dvs. nyt loft opsat under det gamle)? Hvis ja, hvor? Ikke i vores ejertid	☐	☒	☐
9.	Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)			
9.1	Er der, eller har der været, problemer med afløb (f.eks. stoppede afløbsrør eller opstigende kloakvand)? Hvis ja, hvilke og hvor ofte? 3-4 gange	☐	☒	☐
9.2	Er der løse/revnede fliser på gulv eller vægge? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
10.	VVS-installationer			
10.1	Fyldes der vand på varmeanlægget mere end én gang årligt? Hvis ja, hvor ofte? Hvor lang tid tager det at fylde anlægget efter?	☐	☒	☐

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej	Ved ikke
10.2	Er dele af VVS-installationerne (dvs. vandinstallationer, varmeanlæg og afløb) udført af personer uden autorisation? Hvis ja, hvilke?	☐	☒	☐
10.3	Er der udført reparationer efter rørskader (vandskader)? Hvis ja, hvor og af hvem?	☐	☒	☐
10.4	Er der, eller har der været, rørskade på kloak/skjulte rør? Hvis ja, hvor? Er rørskaden udbedret?	☐	☒	☐
10.5	Er der varmeinstallationer og/eller termostatventiler, der ikke virker? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐

Huseftersyn

HE nr.
1828Lb. nr.
H-14-01828-0013Tilstandsrapport
Version 8.0

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler:

Andet:

04-02-2014 Nick Jensen
Dato Underskrift - ejer/sælger



Sælger var til stede



Sælger havde udarbejdet sælgeroplysningerne før huseftersynet

Oplysninger har ikke kunnet fremskaffes på grund af:

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

Vær opmærksom på, at oplysningerne i dette afsnit er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

	Bygn.:	Uddybende oplysninger:
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
Sadeltag	A	Manzardtag
Hanebåndspær	A	
Andet; Type:	A	
Taghældning - 15-35 grader	A	
Taghældning - >35 grader	A	
Tagbelægning - Tegl	A	
Tagbelægning - Metalplader	A	
Skorsten - Muret	A	
2. Ydervægge		
Massiv murværk	A	
Formur - Murværk med puds	A	
Bagmur - Tegl/kalksandsten	A	
3. Vinduer og døre		
Træ	A	
4. Fundament/sokler		
Beton	A	
Teglsten	A	
5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
Terrændæk	A	
Kælder	A	
Støbt i beton	A	
Muret i blok- eller teglsten	A	
6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
Vægkonstruktioner, uorganisk	A	
Gulvkonstruktioner, uorganisk	A	
7. Gulvkonstruktion og gulve		
Gulv på strøer eller bjælker	A	I kælder
Trægulv på beton	A	
Væg-til-væg tæppe	A	
Tæppe på beton	A	Terrazzogulve og korkgulv i køkken i kælder.
Klinkegulv på beton	A	
Andet; Type:	A	
8. Indervægge/skillevægge		
Inder-/skillevægge - Murværk	A	
9. Lofter/etageadskillelser		
10. Indvendige trapper		

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

Vær opmærksom på, at oplysningerne i dette afsnit er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

	Bygn.:	Uddybende oplysninger:
11. VVS-installationer		
Olie/centralvarme	A	
Gulvvarme; Type:	A	Vandbæret
Andet; Type:	A	Flere pejse/brændeovne

Ingen type valgt



VIGTIG INFORMATION

Når du køber et brugt hus, er det vigtigt at være opmærksom på, at huset ikke kan sammenlignes med et nybygget hus, fordi vind og vejr samt daglig brug med tiden vil have slidt på huset. Som fremtidig husejer er det også vigtigt at være opmærksom på, at huset løbende skal vedligeholdes.

I tilstandsrapporten får du et overblik over, hvilke synlige skader huset har. Derudover kan der være tidstypiske byggetekniske forhold ved huset, der må forventes ved hus-typen. Disse forhold er som udgangspunkt ikke registreret i tilstandsrapporten, fordi de er sædvanlige for hustypen. Du bør derfor læse denne typebeskrivelse grundigt – især OBS-punkterne – så du ved, hvilke forhold der typisk må forventes ved den pågældende hustype.

Hvis der er tilbygninger på det oprindelige hus, vil disse kunne være beskrevet for sig i en særskilt hustypebeskrivelse. Vær opmærksom på, at der også kan være foretaget

andre typer af bygningsændringer – f.eks. tilbygning af kviste, efterisolering m.v. Sådanne ændringer er ikke omfattet af hustypebeskrivelsen, der kun gælder den oprindelige hustype. Samtidig skal det understreges, at typebeskrivelsen er generel og uafhængig af den udarbejdede tilstandsrapport og den tegnede ejerskifteforsikring.

Efter selve hustypebeskrivelsen finder du information om det oprindelige kloaksystem, herunder hvordan kloakken må formodes at være konstrueret, hvad den formodes at være konstrueret af, og hvornår den må forventes at være udtjent.

Du bør desuden være opmærksom på informationen på de bagerste sider om gasarten radon, herunder ikke mindst hvad du kan gøre for at løse et eventuelt radonproblem.



Generel beskrivelse af kloaksystemer

Denne beskrivelse indeholder information om det oprindelige kloaksystem for de angivne perioder, herunder hvordan kloakken må formodes at være konstrueret, hvad den formodes at være konstrueret af, og hvornår den må forventes at være udtjent. Det bemærkes, at flere forskellige forhold kan have indflydelse af restlevetiden, f.eks. store træer, dårligt vedligeholdt offentlig kloak eller rør udført i dårlig kvalitet.

Kloaksystemet – eller afløbssystemet – fra en ejendom består af en afløbsinstallation (eventuelt med dræn), stikledning, hovedkloak og renseanlæg. Afløbsinstallationen er den del af et kloaksystem, der er beliggende i selve bygningen og i jorden på ejendommens grund. Grundejeren ejer i dag kun den del af stikledningen, som befinder sig på grunden.

Kloaksystemer fra før 1920

Afløbsinstallationer fra før 1920 er typisk udført af glaserede lerrør. Efter år 1900 blev det almindeligt at montere en septiktank på afløbet fra toilet. I denne periode blev der normalt ikke kloakeret på landet.

De oprindelige afløbsinstallationer fra denne periode, som endnu ikke er udskiftet eller renoveret, har normalt ingen eller kun ringe restlevetid.

Kloaksystemer fra 1920 til 1970

Afløbsinstallationer fra denne periode er oftest udført af præfabrikerede betonrør eller glaserede lerrør. Afløbsrørene blev overvejende samlet ved hjælp af tjæret pakgarn og fint opslemmet ler, cementmørtel eller asfalt. I slutningen af perioden afløstes pakgarnet af gummiringe. De fra byerne kendte kloakopbygninger blev i slutningen af perioden også udbredt til ejendomme på landet.

Toiletafløb blev i perioden fortsat ført til en septiktank. I takt med at der etableredes offentlige kloakker blev

mange septiktanke sløjfet. Endvidere blev der i perioden i stigende grad etableret dræning af husene, hvor drænene tilsluttes afløbsinstallationerne.

Både lerrør og betonrør har normalt lang levetid, dog er levetiden for betonrør normalt lidt kortere end for lerrør. For både lerrør og betonrør opstår der ofte problemer med samlingerne, hvorfor afløbssystemet, hvis dette ikke efterfølgende har været renoveret, samlet set har begrænset restlevetid.

Kloaksystem fra 1970 til nu

I denne periode blev afløbsinstallationer – både rør og brønde – typisk udført i plast. I starten af 70'erne blev rørene samlet med løse gummiringe, som senere hen blev afløst af fastsiddende gummiringe.

Der er i perioden sket en væsentlig produktudvikling, hvor materialernes kvalitet forbedres. I år 2000 blev der indført nye regler til udformning af kloakanlæg, og der blev stillet krav om uddannelse og kvalitetssikring, der samlet set betyder, at kvaliteten forbedres betydeligt.

Særligt for ejendomme på landet bemærkes det, at der bruges nedsivningsanlæg, hvor spildevandet renses i septiktank og derefter siver ned i undergrunden. Siden omkring år 2000 har det været almindeligt at etablere minirensningsanlæg, beplantet filteranlæg eller pileanlæg i forbindelse med rensning af spildevandet, inden det ledes videre til vandløb, grøfter m.v.

Regnvand håndteres i stigende grad via faskiner og efterfølgende nedsivning. Endvidere etableres der ofte omfangsdræn, der tilsluttes afløbsinstallationerne.

Der er endnu ikke set tegn på nedbrydning af plastrør. Er rørinstallationen udført korrekt, må der forventes at være en betydelig restlevetid for kloaksystemet (50-100 år).

Radon i danske huse

Radon kan være et problem i nogen huse, men det kan løses nemt og billigt

Hvad er radon?

- Radon er en naturligt forekommende, radioaktiv gasart, der kan trænge ind i huset fra undergrunden.
- 350.000 huse i Danmark anslås at have for højt radon-niveau.
- Radon lugter ikke og kan ikke ses eller smages, men det kan ved langvarig påvirkning være sundhedsskadeligt, og det er en medvirkende årsag til ca. 300 tilfælde af lungekræft om året.
- Sundhedsrisikoen ved radonudsættelse er cirka 25 gange større for rygere end for ikke-rygere.
- Ved radonniveauer mellem 100-200 Bq/m³, anbefaler Energistyrelsen, at du nedbringer radonniveauet via forbedringer af ventilation samt tætning af revner i fundamentet og utætheder ved rørsammenføringer.
- Ved radonniveauer over 200 Bq/m³, kan det være nødvendigt med mere omfattende tiltag, som f.eks. etablering af radonsug (et særligt ventilationssystem under bygningen).
- Husk også, at radonniveauet generelt er højere i kældere og stueplan, hvor der er direkte kontaktflade mellem gulv og jord. Især kælderrum har ofte et dårligere indeklima end resten af huset, og kælderrum er derfor først og fremmest beregnet til opbevaring – ikke til beboelse.

Hvor kommer radon fra?

- Radon kommer fra jorden under huset.
- Din boligs stand og konstruktion har betydning for, hvor meget radon der er i dit hus.
- Det meste radon trænger ind i huse gennem revner og sprækker i fundamenter, stuegulv og betondæk, kældergulve, ydervægge i kældere og utætheder ved rørgennemføringer i fundamenter m.v.

Radonkortet

- På Radonkortet på næste side kan du se, at mængden af radon i jorden varierer landet over. Kortet viser, hvor stor en andel af enfamiliehuse, som Sundhedsstyrelsen vurderer, har et radonniveau over 200 Bq/m³.
- Kommunevurderingerne er et udtryk for, at risikoen for at bo i et hus med for høje radonniveauer er forskellig alt efter hvor i landet du bor. Der er f.eks. større risiko for radon på Sjælland og Øerne end i Vestjylland.

Hvad gør jeg ved det?

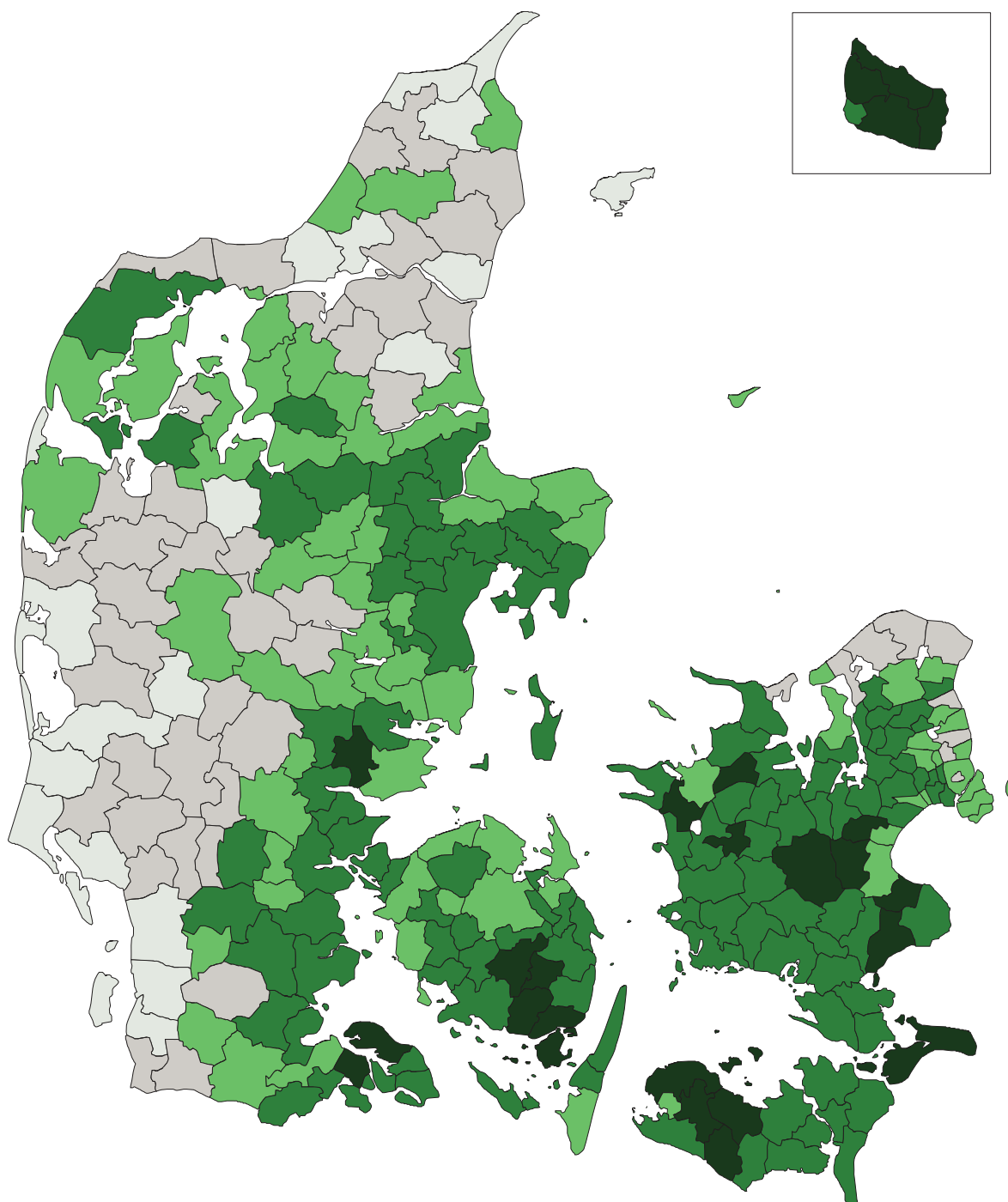
- Du kan nemt og billigt foretage en radonmåling i dit hjem. Radon måles i bequerel per kubikmeter (Bq/m³).
- Måler du over 100 Bq/m³, anbefaler Energistyrelsen, at radonniveauet nedbringes.

Læs meget mere på www.radonguiden.dk

- Du kan på www.radonguiden.dk læse meget mere om radon, hvordan du bestiller en radonmåling, og hvordan du kan reducere radonniveauet i dit hus.
- Du kan desuden indtaste oplysninger om dit hus og straks få svar på, om der er særlig risiko for radon.

Radonsikring er lovkrav i nybyggeri

- I 1998 blev der indført et krav i bygningsreglementet om, at nyt byggeri skal radonsikres. Er dit hus opført efter 1998, er det således opført med radonsikring.
- Selvom dit hus er opført efter 1998, kan der være for høje radonniveauer i dit hus, hvis radonsikringen ikke fungerer. Det kan være fordi, at der er for lavt ventilation og luftsift i dit hus, eller hvis den membran i fundamentet, der skal sikre, at der ikke trænger radon ind fra jorden, er gennembrudt.
- I Bygningsreglement 2010 er det for nybyggeri præciseret, at kravet om radonsikring skal sørge for, at radonindholdet ikke overstiger 100 Bq/m³ i indeklimaet. Ejeren af et hus, der er opført efter 30. juni 2010, har således krav på at radonniveauet ikke overstiger 100 Bq/m³. Det er den professionelle bygherre, der har ansvaret for, at radonsikringen overholder kravet om max. 100 Bq/m³.

 Radonkort

Andel af husstande med over 200 Bq/m³.





Huseftersyn

Tilstandsrapport for ejendommen

Sælger:

Bernadette Louise Flindt & Nick Jensen

Adresse

Vedbæk Strandvej 321

Postnr.

2950

By

Vedbæk

Dato

21-09-2014

Udløbsdato

21-03-2015

HE nr.

3482

Lb. nr.

H-14-03482-0148

Kommunenr./Ejendomsnr.

230-7369

Matrikel/Ejerlav:

5A Agershvile, Vedbæk

Internt sagsnummer

ma/ma 21-09-2014

Indhold

Vigtige oplysninger om huseftersyn	2
Tilstandsrapport for ejendommen	6
Registrering af bygningens tilstand (noter)	8
Sammenfatning af huseftersyn - beboelsesdelen	11
Sælgers oplysninger om ejendommen	13
Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring	18

Besøg www.boligejer.dk

Har du behov for yderligere information om huseftersynet og tilstandsrapporten, kan du besøge hjemmesiden www.boligejer.dk. På hjemmesiden kan du blandt andet hente forskellige foldere med nyttig information om huseftersynsordningen.

Vigtige oplysninger om huseftersyn

Når du skal købe eller sælge hus eller lejlighed, har du brug for at vide noget om **huseftersyn**, **tilstandsrapport** og **ejerskifteforsikring**.

Her får du en kort introduktion og et hurtigt overblik, men du kan finde meget mere information om huseftersyn på hjemmesiden www.boligejer.dk/huseftersyn. Huseftersyn bliver udført af en bygningssagkyndig, som Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har beskikket. Den bygningssagkyndige repræsenterer hverken køber eller sælger. Hans opgave er at give et professionelt og uvildigt billede af bygningens synlige skader.

Bygningssagkyndige er fagfolk, som har mindst fem års erfaring med bygningsundersøgelser eller tilsyn med byggeri, og som har fået en efteruddannelse i reglerne for huseftersyn. Beskikkelsen kræver desuden, at den bygningssagkyndige har en gyldig ansvarsforsikring, som kan dække fejl begået i tilstandsrapporten i mindst 5 år.

Den bygningssagkyndiges gennemgang af huset tager udgangspunkt i huse af tilsvarende alder og type – og altså ikke et nyt hus. Du skal derfor være opmærksom på, at forhold, som er almindelige for disse huse, ikke nødvendigvis nævnes som skader i tilstandsrapporten. Disse almindelige forhold ved hustypen kan du i stedet læse mere om i den generelle hustypebeskrivelse, som er vedlagt.

Hvis du er utilfreds med din tilstandsrapport

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

Du kan klage til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, som behandler klager fra både købere og sælgere over tilstandsrapporter, som er udarbejdet af beskikkede bygningssagkyndige. Du skal dog forelægge din klage for den bygningssagkyndige, inden du klager til nævnet.

Du kan læse om reglerne for klager og hente et klageskema på www.husklage.dk eller ved at ringe til nævnet på tlf. 33 92 29 00. Nævnet træffer afgørelser, så parterne i en hushandel slipper for retssager. De fleste sager bliver afgjort inden for ca. 6 måneder.

Nævnet udfører også løbende kvalitetskontrol af de bygningssagkyndiges arbejde. Du kan derfor komme ud for at blive kontaktet af en af nævnets syns- og skønsmænd, som vil bede om lov til at gennemgå din ejendom. Det er naturligvis frivilligt, om du vil deltage.

Tre vigtige ting, du skal vide om rapporten:

- **En tilstandsrapport er en skadesrapport**

Den bygningssagkyndige foretager en visuel gennemgang af huset. Ved gennemgangen anvendes en systematisk metode, som afdækker synlige skader eller forhold, som kan udvikle sig til skader. Du får ikke oplysninger om ejendommens generelle vedligeholdelsesstand eller om f.eks. forventet restlevetid for bygningsdele, bortset fra oplysning om den forventede restlevetid for hovedbygningens tag. Tilstandsrapporten kan derfor ikke sammenlignes med en "varedeklaration".

- **Omfatter synlige skader**

Der kan være skjulte skader, som den bygningssagkyndige ikke har mulighed for at finde. Eftersynet handler om synlige forhold ved huset, som har givet - eller senere kan risikere at give - en skade. Ejerskifteforsikringen kan beskytte mod omkostninger til skader, som ikke er synlige.

- **Høj karakter er ikke nødvendigvis det samme som høj udgift**

Der er ikke en direkte sammenhæng mellem den karakter, som den bygningssagkyndige giver en skade og prisen på at udbedre skaden. Der kan være skader, som hurtigt og billigt kan udbedres, men som bliver alvorlige for huset, hvis der ikke gøres noget. Alvorlige skader får en høj karakter (K2 eller K3), uanset om de er billige eller dyre at udbedre.

Den sagkyndige kan også bruge karakteren UN. Denne karakter skal forstås som en advarselsslampe, der tændes. Her er noget, som kræver en nærmere undersøgelse, end eftersynet har mulighed for.

Til dig, der skal købe

Du kan bruge tilstandsrapporten som hjælp til at vurdere den fysiske tilstand af den ejendom, du er interesseret i at købe.

Når sælger har fået foretaget et huseftersyn, skriver den bygningssagkyndige en tilstandsrapport. Rapporten beskriver de skader eller tegn på skader, som den bygningssagkyndige har fundet ved huseftersynet. Derudover består rapporten af sælgers oplysninger om ejendommens tilstand.

Hver skade i tilstandsrapporten har en karakter, der viser, hvor alvorlig skaden er for den enkelte del af bygningen. Karaktererne er en byggeteknisk vurdering. Den siger ikke noget om, hvor meget det vil koste at udbedre en skade.

Sådan foregår et huseftersyn

Den bygningssagkyndige vurderer huset ud fra det, han umiddelbart kan se. Han må gerne bruge enkle tekniske hjælpemidler, men fjerner ikke gulvtæpper, sænkede lofter osv. Derfor kan der være skader, som den bygningssagkyndige ikke kan opdage, og som derfor ikke fremgår af tilstandsrapporten.

Hvad kigger den bygningssagkyndige efter?

Huseftersynet afdækker altså synlige skader, som reducerer bygningens funktion og værdi nævneværdigt. Det kan f.eks. være svampeskader, konstruktionsfejl eller sætningsskader. Huseftersynet afdækker også tegn på skader eller fysiske forhold, der kan udvikle sig til en skade.

Karaktersystemet

Den bygningssagkyndige giver hver skade - og de forhold der kan medføre skader - en karakter, der svarer til, hvor alvorligt forholdet er:

- Kosmetiske skader (KO)
- Mindre alvorlige skader (K1)
- Alvorlige skader (K2)
- Kritiske skader (K3)
- Bør undersøges nærmere (UN)

Du skal være opmærksom på, at der kan være skader i et hus, som den bygningssagkyndige ikke har mulighed for at opdage, og som derfor ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

Du skal også være opmærksom på, at forhold, som er typiske for huse af den pågældende type og alder, ikke nødvendigvis nævnes i tilstandsrapporten. Hvis der f.eks. er fugt i kælderen på et ældre hus, vil det kun blive nævnt i tilstandsrapporten, hvis fugten giver nærliggende risiko for skader på bygningen.

Her er en liste med eksempler på forhold, som den bygningssagkyndige ikke holder øje med:

- El- og vvs-installationernes funktion
- Sædvanligt slid og normal vedligeholdelsesstand
- Småting, som ikke påvirker bygningens brug eller værdi særlig meget
- Bygningens placering på grunden
- Bygningens planløsning
- Bygningens indretning
- Løsøre, f.eks. hårde hvidevarer
- Udendørs svømmebassiner og pumpeanlæg
- Markiser og baldakiner
- Installationer uden for bygningerne
- Bygningens æstetik og arkitektur
- Bygningens lovlighed (bortset fra åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen)

Tillæg og allonger til tilstandsrapporten

Tilstandsrapporten kan være suppleret af et tillæg. Tillægget kan indeholde oplysninger om forhold, som ikke skal fremgå af tilstandsrapporten, men det kan også indeholde oplysninger, som uddyber tilstandsrapportens oplysninger. Tillægget er ikke en del af tilstandsrapporten og er ikke omfattet af huseftersynsordningen. Klager over tillægget kan derfor ikke indbringes for Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige.

En allonge er derimod en tilføjelse til - eller korrektion af - oplysninger i tilstandsrapporten. Allongen er en del af tilstandsrapporten og er derfor omfattet af huseftersynet.

En allonge kan kun udarbejdes i tilstandsrapportens gyldighedsperiode, som er 6 måneder.

Eleftersyn

Du skal være opmærksom på, at der udover tilstandsrapporten også er krav om en elinstallationsrapport, for at der kan tegnes ejerskifteforsikring.

Læs mere om dette på hjemmesiden www.boligejer.dk/tilstandsrapport_eleftersyn

Ejerskifteforsikring

Når du køber et hus, kan du tegne en ejerskifteforsikring, hvis der er udarbejdet en tilstandsrapport.

Huseftersynet og eleftersynet samt rapporterne er altså grundlaget for ejerskifteforsikringen. Hvis du ikke tegner en ejerskifteforsikring, skal du normalt selv betale alle udgifter til udbedring af husets skader, hvad enten de er nævnt i en rapport eller ej.

Der kan være forskel på, hvad forsikringen dækker – men det fremgår af tilbuddet og betingelserne fra forsikringsselskabet. Lovgivningen fastsætter dog nogle minimumskrav for dækningens omfang.

Sælger skal fremskaffe et tilbud på en ejerskifteforsikring og tilbyde at betale halvdelen af præmien. Du må gerne vælge et andet selskab, men sælger er kun forpligtet til at betale halvdelen af præmien på den tilbudte forsikring, uanset hvilken forsikring du vælger.

Om ejerskifteforsikring

- Ejerskifteforsikringen kan sikre dig mod større udgifter til bl.a. skjulte skader. Størrelsen på en eventuel erstatning afhænger af bygningens alder. Dette vil være beskrevet i detaljer i tilbuddet på ejerskifteforsikring.
- Udgifter til mindre skader, vedligeholdelse samt udbedring af almindeligt slid og ælde må du normalt selv betale for.
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Ejerskifteforsikringen dækker heller ikke forhold, der er normale for husets type og alder.

Du kan læse mere om ejerskifteforsikring på www.forsikringsoplysningen.dk.

Til dig, der skal sælge

Ved et huseftersyn vurderer en bygningssagkyndig, om bygningen er i dårligere stand end en tilsvarende bygning af samme alder og type. Den bygningssagkyndige gennemgår hver enkelt del af bygningen for at afdække synlige skader og tegn på skader.

Det er dig som sælger, der skal bestille huseftersynet. Efter huseftersynet får du en tilstandsrapport fra den bygningssagkyndige.

Du skal også bestille et eleftersyn, som skal udføres af en autoriseret elinstallatørvirksomhed, der gennemgår din ejendoms elinstallationer. Efter eleftersynet får du udleveret en elinstallationsrapport. Du kan læse mere om eleftersynet på hjemmesiden: www.boligejer.dk/tilstandsrapport_eleftersyn

Du skal præsentere tilstandsrapporten og elinstallationssrapporten for køberen sammen med et tilbud om en ejerskifteforsikring, inden køber underskriver købsaftalen. Kun på den måde kan du blive fritaget for det normale 10-årige sælgeransvar.

Du kan kun blive fritaget for ansvaret, hvis du opfylder følgende tre punkter:

- Den bygningssagkyndige har udarbejdet eller fornyet tilstandsrapporten mindre end seks måneder før den dag, hvor køberen modtager rapporten.
- Der er udarbejdet en elinstallationsrapport mindre end 12 måneder før den dag, hvor køberen modtager rapporten.
- Du fremskaffer et tilbud på en ejerskifteforsikring og tilbyder at betale halvdelen af præmien.
- Du sikrer dig, at køberen er klar over, at dit 10-årige sælgeransvar er bortfaldet.

Du skal dog være klar over, at du som sælger fortsat kan komme til at hæfte for:

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

Huseftersyn

HE nr.
3482Lb. nr.
H-14-03482-0148Tilstandsrapport
Version 8.0

Tilstandsrapport for ejendommen

Vej: Vedbæk Strandvej 321

Ejendommen besigtiget: 19-09-2014
 Starttidspunkt: 13:00 Sluttidspunkt: 14:00
 Postnr.: 2950 By: Vedbæk

Sælger:

Navn: Bernadette Louise Flindt & Nick Jensen

Vej: Vedbæk Strandvej 321 ,

Telefon: Ingen

Mobiltlf.: 40603737

Postnr.: 2950 By: Vedbæk

E-mail: bflindt@mac.com

Følgende materiale forelå:

BBR-ejermeddelelse af: 29-01-2014

Tidligere tilstandsrapport lb.nr.: H-14-01828-0013

Energimærke: 311036849

Andre bygningsoplysninger:

Der forelå ikke andet relevant materiale ved besigtigelsen.

Bygningsbeskrivelse:

Bolittype: Enfamilieshus

Ejendommen: Ejerbolig

Hustype: Patriciervilla

Tagets restlevetid: Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider kan bygningens tag (bygning A) forventes at holde 10 år eller længere.

Note: Tabelopslag for tagets restlevetid er i dette tilfælde baseret på tagbelægningen

Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider:

Tagbelægning: 10 år eller længere

Undertag: taget er opført uden undertag

Inddækning: taget er opført uden inddækning

Forventet restlevetid for bygningens tag

Ovenfor er angivet den forventede restlevetid for taget, som er baseret på den del af bygningens tag, der har den korteste forventede restlevetid. Vær opmærksom på, at der er tale om en gennemsnitsbetragtning baseret på et opslag i en tabel, som tager udgangspunkt i tagets alder og anvendte byggematerialer. Der foretages altså ikke et individuelt skøn, og der tages derfor ikke højde for særlige forhold som f.eks. slid fra vind og vejr.

Vær endvidere opmærksom på, at eventuelle skader, som medfører, at bygningens tags funktion vil svigte inden for overskueligt tid, omtales i tilstandsrapporten under pkt. A.1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten.

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2		Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	A	Beboelse	1877	2	287	287	0	556	0

Oplysningerne i skemaet er ikke baseret på faktisk opmåling, men indhentet fra foreliggende materiale, herunder BBR-ejermeddelelse eller lignende. Alle bygninger er omfattet af huseftersynet. Bygningerne er opdelt i selvstændige litra, hver gang bygningers konstruktion, funktion eller opførelsesår skifter. Rigtigheden i opgørelsen af arealernes størrelse er ikke den bygningssagkyndiges ansvar.

Bemærkninger

1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?

Ja ☐ Nej ☒ Bygning _____

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?

☒ ☐ A _____

Hustaget er besigtiget fra terræn. Tag på kviste kunne ikke besigtiges.

Der var pladebeklædning på kælderydervægge.

Skunke er ikke besigtiget.

Huseftersyn

HE nr.
3482Lb. nr.
H-14-03482-0148Tilstandsrapport
Version 8.0

3. Er der specielle bemærkninger til termoruder?

Der er ingen termoruder.☐☒

4. Er sekundære bygninger i en så dårlig stand eller har så ringe byggeteknisk værdi, at det ikke tjener noget formål at foretage og udfærdige tilstandsrapport for disse bygninger?

☐☒

5. Er der afvigelser i forhold til BBR?

(Den bygningssagkyndiges markering af, hvorvidt der er åbenlyse afvigelser i forhold til BBR. Oplysningerne er ikke baseret på faktisk opmåling).

☐☒

Registrering af bygningens tilstand

Karakterer:

HUSK: Karakteren siger ikke noget om prisen for at udbedre skaden. En Kritisk skade (K3) kan være relativt billig at udbedre, mens en mindre alvorlig skade (K1) kan være dyr at udbedre.

Ingen bemærkninger

IB

Kosmetiske skader

K0

Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke købers indtryk af bygningen.

Mindre alvorlige skader

K1

Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Alvorlige skader

K2

Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

Kritiske skader

K3

Beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.

Bør undersøges nærmere

UN

Beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang. Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.

Hvis køber vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere, bærer køber selv risikoen.

En **note** er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner.

Bygn.:

Karakter: Registrering og note:

A Beboelse

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning	K2	Kobberbelægningen skønnes slidt og det kan ses på kvisten mod øst at den er udbedret med tagpap. Note: Ligesom tegltaget skønnes kobberbelægningen at have overskredet den teoretiske levealder.
	K3	Nedskredne tagsten over begge kviste mod S/V. Note: Bliver udbedret af sælger.
	K3	Der er flere steder revnet og udfaldet grat- og rygningsmørtel.
	K3	Adskellige tagsten "kanter" en del, hvilket bevirker at der er stor afstand i samlinger. Der er flere revnede gratsten, bl.a. mod N/V og N/Ø, samt adskellige tagsten med mindre afknækninger og afskalninger. Note: I tagrummet ses understrygning at være i god stand. Tagbelægningens alder er ukendt, men det skønnes at den teoretiske levealder er overskredet.
1.6 Tagrender/tagnedløb	K1	Ældre kobbertagrender trænger til oprensning.
1.7 Kviste	K2	Kviste er med slidte zinkflunker.
1.10 Undertage/understrygning	K1	Set fra tagrum er der kun enkelte små lyshuller i understrygningen.

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
		Note: Det kan ses at tagspær er behandlet med et ikke (af den bygningssagkyndige) kendt træbeskyttelses middel.
1.16 Bemærkninger til skorsten	K2	Skortsene er med løst, revnet og afskallet puds.
2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K2	Afskalning i gesimsbånd og i murfals under stuevindue mod syd.
	K1	Der er stedvise revner i facader og gavle, områder med lidt løst og afskallet puds.
2.3 Læmure	K2	Læmur mod øst (langs strandvejen) er med revnedannelser og pudsafskalninger både på mur og sokkel. Læmur mod N/Ø er med revner og pudsafskalninger.
3. Vinduer og døre		
3.1 Døre	K2	Terrassedøre mod syd er med skævheder og lukker ikke tæt. Døre er med afskallet kitning. Terrassedør mod S/V og altandør mod vest er med begyndte nedbrydning og afskallet kitning. Kælderdoor er med råd i træværk.
3.2 Vinduer	K2	Vinduer der skønnes at være de oprindelige er med afskallet kitning og rusttænger i beslåning. Flere vinduer er med afskallet maling. Adskellige vinduer lukker ikke tæt. Der er enkelte revne glas, gl.a. i værelse 1. sal.
3.4 Sålbenke	K2	Sålbenke under køkkenvindue øst er med revnedannelser.
4. Fundament/sokler		
4.2 Sokkel	K2	Revner og kraftige pudsafskalninger på sokkel i S/V-hjørne.
	K1	Stedvis mindre revner, løst puds og mindre pudsafskalninger på udv. sokkel.
4.3 Udvendige trapper	K2	Hovedtrappe har løse klinker på trin foran hoveddøren, løse klinker på stødtrin og kraftige afskalninger og revner i vanger. Trappe mod øst (ud mod vejen) er med kraftige afskalninger og revner. Kældertrappe har revner og afskalninger i vanger og trin.
4.4 Udvendige lyskasser	K1	Mindre revner i lyskasser mod øst.
5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
5.1 Gulvkonstruktion	K1	Der er stedvis gulvklinter med manglende vedhæftning til underlaget (hultlydende klinker).
	K1	Der er trægulv i flere kælderrum. Det er ikke hensigtsmæssigt med trægulve i kældre hvor der er risiko for opstigende grundfugt. Note: Trægulve bør holdes under opsyn for evt. fugtskader.
5.2 Vægge	K1	Der er stedvis fugt i kældervægge og områder med løst og afskallet puds, bl.a. i vaskekælder, trapperum og fordelingsgang. Note: Grundfugt i kælderkonstruktioner af denne alder og art, er normalt forekommende i varierende omfang. Huset er opført i 1877.

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.: Karakter: Registrering og note:

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K2	Der er trægulve med tæppe i begge badeværelser 1. sal. Gulvkonstruktioner opfylder ikke gældende krav for vådrumssikring.
6.3 Fuger	K2	Der er revner i fuger mellem gulv og opkantklinker i badeværelse N/V 1. sal.
	K3	Der er revner i hjørnefuger i bruseniche i badeværelse 1. sal N/V.
6.4 Gulvafløb	K3	Der var ikke synligt gulvafløb i badeværelse 1. sal mod N/Ø. Note: Der skal være gulvafløb i badeværelse.
	K3	Der er synlige/ubeskyttede betonkanter mellem risten og afløbsskålen i bruseniche i kælderbadeværelse. Note: Da beton ikke er vandtæt kan der være risiko for vandindtrængen i bagvedliggende konstruktioner.
	K1	Der er synlige betonkanter mellem risten og afløbsskålen i gulvafløb i fyrrum. Note: Gulvafløb er med begrænset vandbelastning.
6.8 Andet Håndvask	K1	Kalkaflejringer i håndvasken i baderum kælder.

B. Sekundære bygningsdele**7. Gulvkonstruktion og gulve**

7.1 Gulvkonstruktioner	K1	Alle parketgulve er med fraslæg i samlinger mellem parketstave. Trægulve er stedvis lidt fjedrende, knirkende og med skævheder/ujævnheder. Der forekommer småskader i enkelte parketstave.
------------------------	----	--

8. Indervægge/skillevægge

8.1 Indvendige vægge	K1	Revne i væg mellem værelse og garderoberum 1. sal.
----------------------	----	--

9. Lofter/etageadskillelser

9.1 Lofter/etageadskillelser	K1	Gl. tørre fugtskjolder på loft i værelse syd og værelse S/Ø 1. sal. Løst og afskallet maling på loft i pejsestue.
------------------------------	----	--

10. Indvendige trapper

10. Ingen bemærkninger

C. Installationer**11. VVS-installationer**

11.2 Varmeinstallationer	K1	Gammelt oliefyr. Note: Oliefyr skønnes med begrænset levetid.
--------------------------	----	--

HuseftersynHE nr.
3482Lb. nr.
H-14-03482-0148Tilstandsrapport
Version 8.0**Sammenfatning af huseftersyn - for beboelsesdelen**

Bygningsdel/installation:	Vurdering:	IB	K0	K1	K2	K3	UN	Note
A. Primære bygningsdele								
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten				2	3	3		X
2. Ydervægge				1	2			
3. Vinduer og døre					3			
4. Fundament/sokler				2	2			
5. Kældre/krybekældre/terrændæk				3				X
6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)				2	2	3		X
B. Sekundære bygningsdele								
7. Gulvkonstruktion og gulve				1				
8. Indervægge/skillevægge				1				
9. Lofter/etageadskillelser				1				
10. Indvendige trapper		X						
C. Installationer								
11. VVS-installationer				1				X

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Ejendommen er i rimelig god stand. Der må dog forventes en del reparations- og vedligeholdelsesarbejder på ejendommen. Det bør også iagttages at ejendommen er 137 år gammel.

Karakterer:**IB:** Ingen bemærkninger**K3:** Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele**K0:** Kosmetiske skader**UN:** Bør undersøges nærmere
(Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares)**K1:** Mindre alvorlige skader**K2:** Alvorlige skaderEn **note** er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsagen og konstruktioner.

HUSK: Karakteren siger ikke noget om prisen for at udbedre skaden. En Kritisk skade (K3) kan være relativt billig at udbedre, mens en mindre alvorlig skade (K1) kan være dyr at udbedre.

Beskikket bygningssagkyndig:**Navn:** Morten Abildgaard Andersen**Firma:** Boligeftersyn P/S**Vej:** Guldbergsgade 1**Telefon:** 35369796**Mobiltf.:** 28307296**Postnr.:** 2200 **By:** København N**Telefax:****Email:** info@boligeftersyn.dk**Rapportdato:** 21-09-2014

Sælgers oplysninger om ejendommen**Til sælger:**

Dine svar i spørgeskemaet giver den bygningssagkyndige det bedst mulige grundlag for at udarbejde en tilstandsrapport. Spørgsmålene drejer sig navnlig om forhold, som den bygningssagkyndige ikke altid kan se, men som en sælger normalt vil have kendskab til.

Du skal være opmærksom på, at den bygningssagkyndiges undersøgelse som udgangspunkt omfatter alle bygninger på grunden. Ud over beboelsesbygningen gælder det f.eks. garager, carporte, overdækkede terrasser, skure og udhuse m.v. Du skal derfor give oplysninger om alle bygninger på grunden.

Det er vigtigt, at du ud fra dit kendskab til ejendommen besvarer spørgsmålene så præcist og korrekt som muligt. Det gælder ikke alene forhold ved ejendommen, som er opstået og/eller udbedret i din ejertid, men også hvis du har kendskab til forhold, som ligger forud for din ejertid.

Det anbefales, at du gennemgår spørgeskemaet med den bygningssagkyndige. Særligt bør du rådføre dig med den bygningssagkyndige, hvis du er i tvivl om forståelsen af et eller flere spørgsmål, herunder eventuelle fagudtryk. Det skyldes, at forkerte oplysninger efter omstændighederne vil kunne medføre et erstatningsansvar.

Bemærk, at spørgsmålene er generelle. Det skyldes, at skemaet skal dække alle typer boliger. Der kan derfor være spørgsmål, som ikke er relevante for netop din ejendom.

Du har på sidste side i skemaet mulighed for at uddybe dine svar og/eller komme med yderligere bemærkninger om forhold ved ejendommen, som ikke dækkes af de stillede spørgsmål.

Til køber:

Spørgeskemaet er udfyldt på baggrund af sælgers kendskab til ejendommen. Du skal i den forbindelse være opmærksom på, at sælger ikke i alle tilfælde har et dækkende kendskab til forholdene ved ejendommen. Det kan f.eks. være tilfældet, hvor forholdene ligger før sælgers overtagelse af ejendommen eller adskillige år tilbage.

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

Ja Nej Ved
ikke

0. Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten

- 0.1 Hvordan fandt du den bygningssagkyndige? Hvis på anden vis, angiv hvilken.
Min ejendomsmægler bad et forsikringsselskab om at finde én efter aftale med mig
- 0.2 Har du en ejendomsmægler til at bistå med salget af din ejendom?
Hvis ja, hvem? Angiv venligst firmanavn og evt. lokalafdeling og adresse.
Ivan Eltoft Nielsen

☒ ☐ ☐

1. Generelle oplysninger

- 1.1 Hvor mange år har du ejet ejendommen?
20 år
I hvilken periode har du boet på ejendommen?
20 år
- 1.2 Er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer (f.eks. udskiftet tag, fjernet bærende konstruktioner eller foretaget indgreb heri, indretning af bad/toilet i rum, der ikke tidligere har været anvendt hertil, m.v.)?
Hvis ja, hvilke og hvornår?
Hele kælderen bygget om, dræn og ny kloak
- Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?
- 1.3 Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg?
Hvis ja, hvilke dele af bygningerne?
- 1.4 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i:

☒ ☐ ☐

☐ ☐ ☒

☐ ☒ ☐

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej	Ved ikke
	- kælder/krybekælder/ventileret hulrum? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår? Lidt fugtindtrængning mod øst	☒	☐	☐
	- yder- og indervægge/skillevægge? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☒	☐
	- vinduer/døre? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☒	☐
	- lofter/etageadskillelser? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☒	☐
	- gulve? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☒	☐
	- tage Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☒	☐
2.	Tage			
2.1	Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)? Hvis ja, hvor? Er utæthederne udbedret? Mindre reparationer udført	☐	☒	☐
2.2	Er der, eller har der været, skader i/ved skorsten (f.eks. løbesod, revner, utætheder eller afskallinger)? Hvis ja, hvilke og hvornår?	☐	☒	☐
2.3	Er der, eller har der været, utætte tagrender eller nedløb? Hvis ja, hvor? Er utæthederne udbedret? Lidt utæthed ved stue mod syd ved skybrud	☒	☐	☐
2.4	Er adgangen til skunkrum blokeret? Hvis ja, hvordan? Hvilke skunkrum er der ikke adgang til? Hvis nej, hvor er adgangslemmene placeret?	☐	☒	☐
2.5	Er adgangen til tagrum blokeret? Hvis ja, hvordan?	☒	☐	☐
3.	Yder- og indervægge/skillevægge			
3.1	Er der revner eller andre skader, som er dækket af møbler eller andet inventar? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
3.2	Er der fugtpletter eller mug/skimmel, som er dækket af møbler eller andet inventar? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
4.	Fundamenter/sokler			
4.1	Er huset piloteret eller ekstrarunderet i forbindelse med opførelsen? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
4.2	Er huset efterfunderet (dvs. piloteret eller ekstrarunderet efter opførelsen)? Hvis ja, hvor og hvornår?	☐	☒	☐
4.3	Er der sætningsskader, som er udbedret? Hvis ja, hvor, hvornår og af hvem?	☐	☒	☐
	Er der i den forbindelse udarbejdet geoteknisk rapport?	☐	☒	☐
5.	Kælder / krybekælder / ventileret hulrum			

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej	Ved ikke
5.1	Er der kælder/krybekælder/ventileret hulrum?	☐	☒	☐
5.2	Er adgangen til krybekælder blokeret? Hvis ja, hvordan?	☐	☒	☐
5.3	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulv afløb)? Hvis ja, hvor og hvor ofte? Vand fra utæt udvendig vandhane har givet vand i kælderen i vestenden, er udbedret for 7 år siden	☒	☐	☐
5.4	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum? Hvis ja, hvor? Se pkt 1.4	☒	☐	☐
5.5	Er der helt eller delvist dræn langs husets fundament? Hvis ja, hvor og hvornår er det etableret?	☒	☐	☐
5.6	Er der en grundvandspumpe? Hvis ja, hvor og fungerer pumpen?	☐	☒	☐
6.	Gulve			
6.1	Er der skader (f.eks. revner eller fugtskader) ved de gulve, som er dækket af tæpper, møbler eller andet inventar? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
6.2	Er der møbler eller andet inventar, som er klodset op som følge af skæve gulve? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
7.	Vinduer og døre			
7.1	Er der punkterede termoruder (dugruder)? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
7.2	Er der vinduer og døre, der ikke fungerer (f.eks. vinduer og døre som ikke kan åbne og lukke uden at binde, som har defekte greb og låsetøj eller som er utætte over for nedbør)? Hvis ja, hvilke vinduer og døre fungerer ikke? Det er der nok	☒	☐	☐
8.	Lofter/etageadskillelser			
8.1	Er der udført nedsænkede lofter (dvs. nyt loft opsat under det gamle)? Hvis ja, hvor? I gang på 1. sal	☒	☐	☐
9.	Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)			
9.1	Er der, eller har der været, problemer med afløb (f.eks. stoppede afløbsrør eller opstigende kloakvand)? Hvis ja, hvilke og hvor ofte?	☐	☒	☐
9.2	Er der løse/revnede fliser på gulv eller vægge? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
10.	VVS-installationer			
10.1	Fyldes der vand på varmeanlægget mere end én gang årligt? Hvis ja, hvor ofte? Hvor lang tid tager det at fylde anlægget efter?	☐	☒	☐

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej	Ved ikke
10.2	Er dele af VVS-installationerne (dvs. vandinstallationer, varmeanlæg og afløb) udført af personer uden autorisation? Hvis ja, hvilke?	☐	☒	☐
10.3	Er der udført reparationer efter rørskader (vandskader)? Hvis ja, hvor og af hvem?	☐	☒	☐
10.4	Er der, eller har der været, rørskade på kloak/skjulte rør? Hvis ja, hvor? Er rørskaden udbedret?	☐	☒	☐
10.5	Er der varmeinstallationer og/eller termostatventiler, der ikke virker? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐

Huseftersyn

HE nr.
3482Lb. nr.
H-14-03482-0148Tilstandsrapport
Version 8.0

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler:

Andet:

10-09-2014 Bernadette Louise Flindt & Nick Jensen
Dato Underskrift - ejer/sælger



Sælger var til stede



Sælger havde udarbejdet sælgeroplysningerne før huseftersynet

Oplysninger har ikke kunnet fremskaffes på grund af:

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

Vær opmærksom på, at oplysningerne i dette afsnit er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

	Bygn.:	Uddybende oplysninger:
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
Sadeltag	A	Manzardtag
Hanebåndspær	A	
Andet; Type:	A	
Taghældning - 15-35 grader	A	
Taghældning - >35 grader	A	
Tagbelægning - Tegl	A	
Tagbelægning - Metalplader	A	
Skorsten - Muret	A	
2. Ydervægge		
Massiv murværk	A	
Formur - Murværk med puds	A	
Bagmur - Tegl/kalksandsten	A	
3. Vinduer og døre		
Træ	A	
4. Fundament/sokler		
Beton	A	
Teglsten	A	
5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
Terrændæk	A	
Kælder	A	
Støbt i beton	A	
Muret i blok- eller teglsten	A	
6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
Vægkonstruktioner, uorganisk	A	
Gulvkonstruktioner, uorganisk	A	
7. Gulvkonstruktion og gulve		
Gulv på strøer eller bjælker	A	I kældre
Trægulv på beton	A	
Væg-til-væg tæppe	A	
Tæppe på beton	A	
Klinkegulv på beton	A	Terrazzogulve og korkgulv i køkken i kældre.
Andet; Type:	A	
8. Indervægge/skillevægge		
Inder-/skillevægge - Murværk	A	
9. Lofter/etageadskillelser		
10. Indvendige trapper		

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

Vær opmærksom på, at oplysningerne i dette afsnit er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

	Bygn.:	Uddybende oplysninger:
11. VVS-installationer		
Olie/centralvarme	A	
Gulvvarme; Type:	A	Vandbæret
Andet; Type:	A	Flere pejse/brændeovne

Patriciervilla

Opført i perioden: ca. 1860-1930



VIGTIG INFORMATION om den hustype din tilstandsrapport vedrører

Når du køber et brugt hus, er det vigtigt at være opmærksom på, at huset ikke kan sammenlignes med et nybygget hus, fordi vind og vejr samt daglig brug med tiden vil have slidt på huset. Som fremtidig husejer er det også vigtigt at være opmærksom på, at huset løbende skal vedligeholdes.

I tilstandsrapporten får du et overblik over, hvilke synlige skader huset har. Derudover kan der være tidstypiske byggetekniske forhold ved huset, der må forventes ved hustypen. Disse forhold er som udgangspunkt ikke registreret i tilstandsrapporten, fordi de er sædvanlige for hustypen. Du bør derfor læse denne typebeskrivelse grundigt – især OBS-punkterne – så du ved, hvilke forhold der typisk må forventes ved den pågældende hustype.

Hvis der er tilbygninger på det oprindelige hus, vil disse kunne være beskrevet for sig i en særskilt hustypebeskrivelse. Vær opmærksom på, at der også kan være foretaget

andre typer af bygningsændringer – f.eks. tilbygning af kviste, efterisolering m.v. Sådanne ændringer er ikke omfattet af hustypebeskrivelsen, der kun gælder den oprindelige hustype. Samtidig skal det understreges, at typebeskrivelsen er generel og uafhængig af den udarbejdede tilstandsrapport og den tegnede ejerskifteforsikring.

Efter selve hustypebeskrivelsen finder du information om det oprindelige kloaksystem, herunder hvordan kloakken må formodes at være konstrueret, hvad den formodes at være konstrueret af, og hvornår den må forventes at være udtjent.

Du bør desuden være opmærksom på informationen på de bagerste sider om gasarten radon, herunder ikke mindst hvad du kan gøre for at løse et eventuelt radonproblem.



HUSEFTERSYN

HUSTYPEBESKRIVELSE



KONSTRUKTION

Fundament	Patriciervillaer er ofte med kælder. Kældergulv er støbt af 3-5 cm beton på afrettet jord. Fundamentet og kældervæggene kan enten være murede eller støbt af beton. Kældervæggene er uden isolering ligesom kældergulvet. Kælderen er høj og har højsiddende vinduer med udsyn.
Etageadskillelser/ gulve	Etageadskillelserne er oftest udført som træbjælkelag med trægulve. Træbjælkelaget er monteret med lerindskud (ler lagt på forskallingsbrædder indsat mellem bjælkerne i træbjælkelaget). Loftet er af forskallingsbrædder med rørvæv og puds. Der er ingen isolering. Bjælkelag er dimensionerede, således at etagerne kan anvendes til beboelse. Trægulvene er ofte stavparket/parketgulvbrædder af eksklusiv kvalitet.
Vægge	Tidlige patriciervillaers ydervægge er udført som bærende og stabiliserende vægge af massivt murværk af hårdtbrændte mursten. Indvendige vægge er typisk pudsede murstensvægge ofte beklædt med halvhøje træpaneler. Det udvendige murværk er som oftest pudset og kalket. Undertiden er murværket pudset med hvid cement. Efter ca. år 1900 blev der anvendt hulumure med faste bindere (mursten, der forbinder den ydre del af ydervæggen med den indre del) som ydervæg.
Tag	Tagdækningen er oftest røde eller sortglaserede tegltagsten med understrygning (mørtelfugning på bagsiden af tagstenen). Tagkonstruktion er ofte udført med et næsten lodret stykke tag (mansardtag) efterfulgt af et ca. 20-25 grader afsluttende tag. Taget er uden isolering. Overgange mellem tagfladerne er udført med kobberinddækninger, ligesom tagrender og tagnedløb ofte er af kobber.
Installationer	Huset er oprindeligt opført med indlagt vand og el (i sidste del af perioden) samt kakkelovn i flere rum. Installationerne er normalt udskiftede.

HUSEFTERSYN

HUSTYPEBESKRIVELSE



OBS-PUNKTER

Fundament/gulve	Kældergulvene er kolde på grund af manglende isolering. Der kan være mørke opfugtede pletter på betongulvet. På kældervæggen kan der være saltudfældninger og afskallende puds (hvidt, porøst, afskallende lag). Dette skyldes fugt, der trænger igennem betonen eller det murede fundament. Manglende ventilation og opvarmning af kælderrummene vil kunne medføre ”kælderlugt”.
Vægge	De murede yder- og indervægge kan ved overgangen til fundament mangle fugtspærre (fugtbeskyttende lag af f.eks. asfaltpap), eller fugtspærren kan være nedbrudt. I så fald kan fugt trænge op i den nederste del af murstensvæggen. Dette kan medføre mørkfarvning*. På grund af det massive murværk er der en kuldebro (koldt område) ved de indvendige vindueslysninger, dørhuller og hushjørner, som kan medføre mørkfarvning*.
Tag	Det kan være nødvendigt at renovere den indvendige side af et tegltag ved understrygning og udbedring/montering af bindere til at fastholde tagstenene. Udbedring af understrygning er ofte ikke mulig ved udnyttet tagetage, hvor der er skrålofter og skunkrum (rum bag lodret væg mod taget).
Vedligehold	Patriciervillaer er oftest udført af gode og solide materialer og med fine detaljer. Huset kræver derfor kun almindelig vedligeholdelse.
Andre punkter	Kælderen er normalt ikke godkendt til beboelse. Bemærk at en ændring af husets ydre (f.eks. supplerende isolering af vægge, gulv, tag etc.) skal være udført korrekt efter gældende konstruktionsprincipper for at undgå fugtproblemer.

*) Mindre omfang af mørkfarvning må forventes på overflader, som er særligt udsatte for fugt, eller som har ringe isolering. Mørkfarvning skyldes ofte støvfigurer (ansamling af støv), men kan undertiden være skimmelvækst. Sådanne overflader bør være tilgængelige og jævnligt kunne rengøres.

Generel beskrivelse af kloaksystemer

Denne beskrivelse indeholder information om det oprindelige kloaksystem for de angivne perioder, herunder hvordan kloakken må formodes at være konstrueret, hvad den formodes at være konstrueret af, og hvornår den må forventes at være udtjent. Det bemærkes, at flere forskellige forhold kan have indflydelse af restlevetiden, f.eks. store træer, dårligt vedligeholdt offentlig kloak eller rør udført i dårlig kvalitet.

Kloaksystemet – eller afløbssystemet – fra en ejendom består af en afløbsinstallation (eventuelt med dræn), stikledning, hovedkloak og renseanlæg. Afløbsinstallationen er den del af et kloaksystem, der er beliggende i selve bygningen og i jorden på ejendommens grund. Grundejeren ejer i dag kun den del af stikledningen, som befinder sig på grunden.

Kloaksystemer fra før 1920

Afløbsinstallationer fra før 1920 er typisk udført af glaserede lerrør. Efter år 1900 blev det almindeligt at montere en septiktank på afløbet fra toiletet. I denne periode blev der normalt ikke kloakeret på landet.

De oprindelige afløbsinstallationer fra denne periode, som endnu ikke er udskiftet eller renoveret, har normalt ingen eller kun ringe restlevetid.

Kloaksystemer fra 1920 til 1970

Afløbsinstallationer fra denne periode er oftest udført af præfabrikerede betonrør eller glaserede lerrør. Afløbsrørene blev overvejende samlet ved hjælp af tjæret pakgarn og fint opslemmet ler, cementmørtel eller asfalt. I slutningen af perioden afløstes pakgarnet af gummiringe. De fra byerne kendte kloakopbygninger blev i slutningen af perioden også udbredt til ejendomme på landet.

Toiletafløb blev i perioden fortsat ført til en septiktank. I takt med at der etableredes offentlige kloakker blev

mange septiktanke sløjfet. Endvidere blev der i perioden i stigende grad etableret dræning af husene, hvor drænene tilsluttes afløbsinstallationerne.

Både lerrør og betonrør har normalt lang levetid, dog er levetiden for betonrør normalt lidt kortere end for lerrør. For både lerrør og betonrør opstår der ofte problemer med samlingerne, hvorfor afløbssystemet, hvis dette ikke efterfølgende har været renoveret, samlet set har begrænset restlevetid.

Kloaksystem fra 1970 til nu

I denne periode blev afløbsinstallationer – både rør og brønde – typisk udført i plast. I starten af 70'erne blev rørene samlet med løse gummiringe, som senere hen blev afløst af fastsiddende gummiringe.

Der er i perioden sket en væsentlig produktudvikling, hvor materialernes kvalitet forbedres. I år 2000 blev der indført nye regler til udformning af kloakanlæg, og der blev stillet krav om uddannelse og kvalitetssikring, der samlet set betyder, at kvaliteten forbedres betydeligt.

Særligt for ejendomme på landet bemærkes det, at der bruges nedsivningsanlæg, hvor spildevandet renses i septiktank og derefter siver ned i undergrunden. Siden omkring år 2000 har det været almindeligt at etablere minirensningsanlæg, beplantet filteranlæg eller pileanlæg i forbindelse med rensning af spildevandet, inden det ledes videre til vandløb, grøfter m.v.

Regnvand håndteres i stigende grad via faskiner og efterfølgende nedsivning. Endvidere etableres der ofte omfangsdræn, der tilsluttes afløbsinstallationerne.

Der er endnu ikke set tegn på nedbrydning af plastrør. Er rørinstallationen udført korrekt, må der forventes at være en betydelig restlevetid for kloaksystemet (50-100 år).

Radon i danske huse

Radon kan være et problem i nogen huse, men det kan løses nemt og billigt

Hvad er radon?

- Radon er en naturligt forekommende, radioaktiv gasart, der kan trænge ind i huset fra undergrunden.
- 350.000 huse i Danmark anslås at have for højt radon-niveau.
- Radon lugter ikke og kan ikke ses eller smages, men det kan ved langvarig påvirkning være sundhedsskadeligt, og det er en medvirkende årsag til ca. 300 tilfælde af lungekræft om året.
- Sundhedsrisikoen ved radonudsættelse er cirka 25 gange større for rygere end for ikke-rygere.
- Ved radonniveauer mellem 100-200 Bq/m³, anbefaler Energistyrelsen, at du nedbringer radonniveauet via forbedringer af ventilation samt tætning af revner i fundamentet og utætheder ved rørsammenføringer.
- Ved radonniveauer over 200 Bq/m³, kan det være nødvendigt med mere omfattende tiltag, som f.eks. etablering af radonsug (et særligt ventilationssystem under bygningen).
- Husk også, at radonniveauet generelt er højere i kældere og stueplan, hvor der er direkte kontaktflade mellem gulv og jord. Især kælderrum har ofte et dårligere indeklima end resten af huset, og kælderrum er derfor først og fremmest beregnet til opbevaring – ikke til beboelse.

Hvor kommer radon fra?

- Radon kommer fra jorden under huset.
- Din boligs stand og konstruktion har betydning for, hvor meget radon der er i dit hus.
- Det meste radon trænger ind i huse gennem revner og sprækker i fundamenter, stuegulv og betondæk, kældergulve, ydervægge i kældere og utætheder ved rørgennemføringer i fundamenter m.v.

Radonkortet

- På Radonkortet på næste side kan du se, at mængden af radon i jorden varierer landet over. Kortet viser, hvor stor en andel af enfamiliehuse, som Sundhedsstyrelsen vurderer, har et radonniveau over 200 Bq/m³.
- Kommunevurderingerne er et udtryk for, at risikoen for at bo i et hus med for høje radonniveauer er forskellig alt efter hvor i landet du bor. Der er f.eks. større risiko for radon på Sjælland og Øerne end i Vestjylland.

Hvad gør jeg ved det?

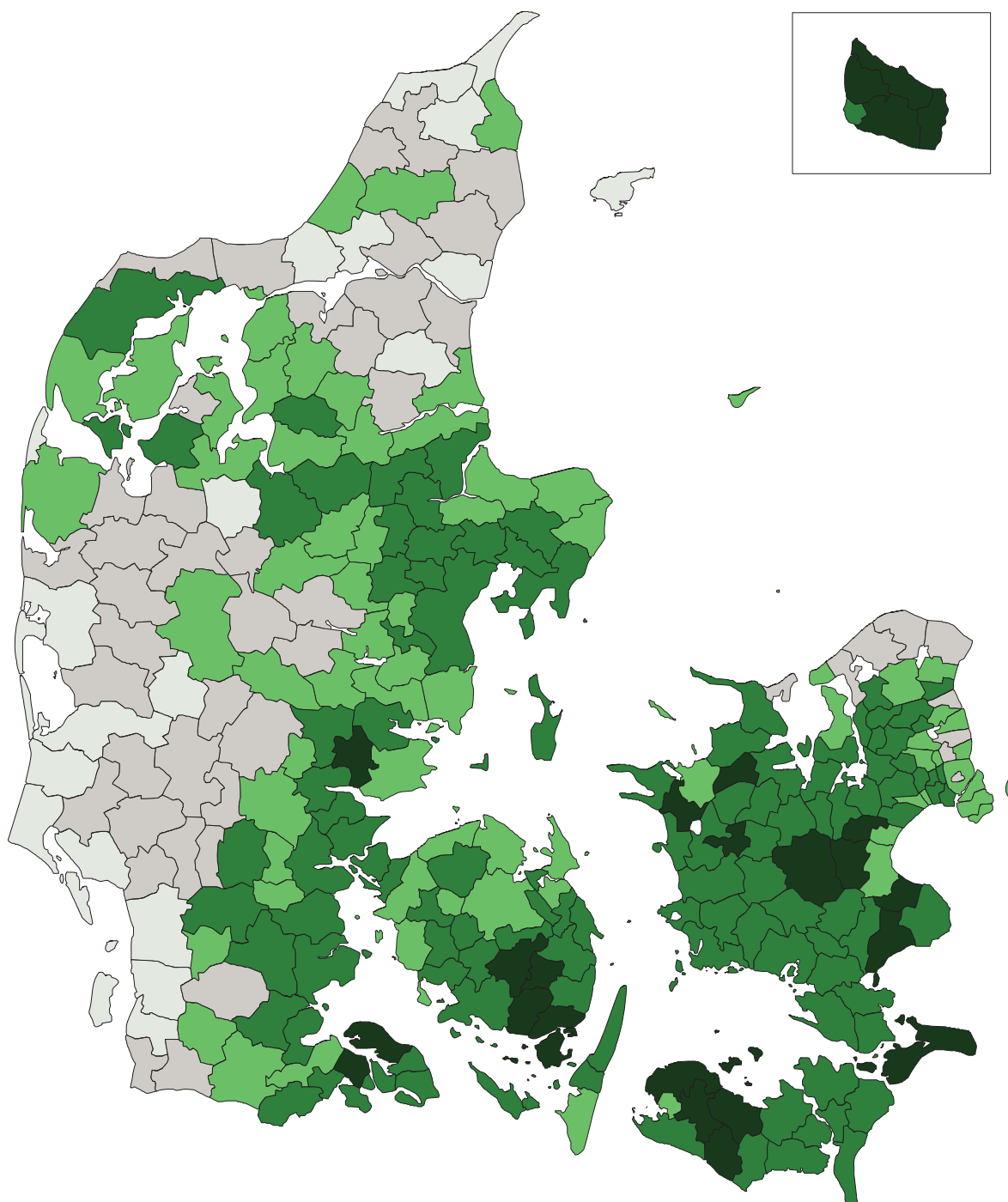
- Du kan nemt og billigt foretage en radonmåling i dit hjem. Radon måles i bequerel per kubikmeter (Bq/m³).
- Måler du over 100 Bq/m³, anbefaler Energistyrelsen, at radonniveauet nedbringes.

Læs meget mere på www.radonguiden.dk

- Du kan på www.radonguiden.dk læse meget mere om radon, hvordan du bestiller en radonmåling, og hvordan du kan reducere radonniveauet i dit hus.
- Du kan desuden indtaste oplysninger om dit hus og straks få svar på, om der er særlig risiko for radon.

Radonsikring er lovkrav i nybyggeri

- I 1998 blev der indført et krav i bygningsreglementet om, at nyt byggeri skal radonsikres. Er dit hus opført efter 1998, er det således opført med radonsikring.
- Selvom dit hus er opført efter 1998, kan der være for høje radonniveauer i dit hus, hvis radonsikringen ikke fungerer. Det kan være fordi, at der er for lavt ventilation og luftsift i dit hus, eller hvis den membran i fundamentet, der skal sikre, at der ikke trænger radon ind fra jorden, er gennembrudt.
- I Bygningsreglement 2010 er det for nybyggeri præciseret, at kravet om radonsikring skal sørge for, at radonindholdet ikke overstiger 100 Bq/m³ i indeklimaet. Ejeren af et hus, der er opført efter 30. juni 2010, har således krav på at radonniveauet ikke overstiger 100 Bq/m³. Det er den professionelle bygherre, der har ansvaret for, at radonsikringen overholder kravet om max. 100 Bq/m³.

 Radonkort

Andel af husstande med over 200 Bq/m³.





Huseftersyn

Tilstandsrapport for ejendommen

Sælger:

Bernadette Louise Flindt & Nick Jensen

Adresse

Vedbæk Strandvej 321

Postnr.

2950

By

Vedbæk

Dato

18-06-2015

Udløbsdato

18-12-2015

HE nr.

3482

Lb. nr.

H-15-03482-0220

Kommunenr./Ejendomsnr.

230-7369

Matrikel/Ejerlav:

5A Agershvile, Vedbæk

Internt sagsnummer

ma/ma 18-06-2015

Indhold

Vigtige oplysninger om huseftersyn	2
Tilstandsrapport for ejendommen	6
Registrering af bygningens tilstand (noter)	8
Sammenfatning af huseftersyn - beboelsesdelen	11
Sælgers oplysninger om ejendommen	13
Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring	18

Besøg www.boligejer.dk

Har du behov for yderligere information om huseftersynet og tilstandsrapporten, kan du besøge hjemmesiden www.boligejer.dk. På hjemmesiden kan du blandt andet hente forskellige foldere med nyttig information om huseftersynsordningen.

Vigtige oplysninger om huseftersyn

Når du skal købe eller sælge hus eller lejlighed, har du brug for at vide noget om **huseftersyn**, **tilstandsrapport** og **ejerskifteforsikring**.

Her får du en kort introduktion og et hurtigt overblik, men du kan finde meget mere information om huseftersyn på hjemmesiden www.boligejer.dk/huseftersyn. Huseftersyn bliver udført af en bygningssagkyndig, som Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har beskikket. Den bygningssagkyndige repræsenterer hverken køber eller sælger. Hans opgave er at give et professionelt og uvildigt billede af bygningens synlige skader.

Bygningssagkyndige er fagfolk, som har mindst fem års erfaring med bygningsundersøgelser eller tilsyn med byggeri, og som har fået en efteruddannelse i reglerne for huseftersyn. Beskikkelsen kræver desuden, at den bygningssagkyndige har en gyldig ansvarsforsikring, som kan dække fejl begået i tilstandsrapporten i mindst 5 år.

Den bygningssagkyndiges gennemgang af huset tager udgangspunkt i huse af tilsvarende alder og type – og altså ikke et nyt hus. Du skal derfor være opmærksom på, at forhold, som er almindelige for disse huse, ikke nødvendigvis nævnes som skader i tilstandsrapporten. Disse almindelige forhold ved hustypen kan du i stedet læse mere om i den generelle hustypebeskrivelse, som er vedlagt.

Hvis du er utilfreds med din tilstandsrapport

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

Du kan klage til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, som behandler klager fra både købere og sælgere over tilstandsrapporter, som er udarbejdet af beskikkede bygningssagkyndige. Du skal dog forelægge din klage for den bygningssagkyndige, inden du klager til nævnet.

Du kan læse om reglerne for klager og hente et klageskema på www.husklage.dk eller ved at ringe til nævnet på tlf. 33 92 29 00. Nævnet træffer afgørelser, så parterne i en hushandel slipper for retssager. De fleste sager bliver afgjort inden for ca. 6 måneder.

Nævnet udfører også løbende kvalitetskontrol af de bygningssagkyndiges arbejde. Du kan derfor komme ud for at blive kontaktet af en af nævnets syns- og skøns mænd, som vil bede om lov til at gennemgå din ejendom. Det er naturligvis frivilligt, om du vil deltage.

Tre vigtige ting, du skal vide om rapporten:

- **En tilstandsrapport er en skadesrapport**

Den bygningssagkyndige foretager en visuel gennemgang af huset. Ved gennemgangen anvendes en systematisk metode, som afdækker synlige skader eller forhold, som kan udvikle sig til skader. Du får ikke oplysninger om ejendommens generelle vedligeholdelsesstand eller om f.eks. forventet restlevetid for bygningsdele, bortset fra oplysning om den forventede restlevetid for hovedbygningens tag. Tilstandsrapporten kan derfor ikke sammenlignes med en "varedeklaration".

- **Omfatter synlige skader**

Der kan være skjulte skader, som den bygningssagkyndige ikke har mulighed for at finde. Eftersynet handler om synlige forhold ved huset, som har givet - eller senere kan risikere at give - en skade. Ejerskifteforsikringen kan beskytte mod omkostninger til skader, som ikke er synlige.

- **Høj karakter er ikke nødvendigvis det samme som høj udgift**

Der er ikke en direkte sammenhæng mellem den karakter, som den bygningssagkyndige giver en skade og prisen på at udbedre skaden. Der kan være skader, som hurtigt og billigt kan udbedres, men som bliver alvorlige for huset, hvis der ikke gøres noget. Alvorlige skader får en høj karakter (K2 eller K3), uanset om de er billige eller dyre at udbedre.

Den sagkyndige kan også bruge karakteren UN. Denne karakter skal forstås som en advarselsslampe, der tændes. Her er noget, som kræver en nærmere undersøgelse, end eftersynet har mulighed for.

Til dig, der skal købe

Du kan bruge tilstandsrapporten som hjælp til at vurdere den fysiske tilstand af den ejendom, du er interesseret i at købe.

Når sælger har fået foretaget et huseftersyn, skriver den bygningssagkyndige en tilstandsrapport. Rapporten beskriver de skader eller tegn på skader, som den bygningssagkyndige har fundet ved huseftersynet. Derudover består rapporten af sælgers oplysninger om ejendommens tilstand.

Hver skade i tilstandsrapporten har en karakter, der viser, hvor alvorlig skaden er for den enkelte del af bygningen. Karaktererne er en byggeteknisk vurdering. Den siger ikke noget om, hvor meget det vil koste at udbedre en skade.

Sådan foregår et huseftersyn

Den bygningssagkyndige vurderer huset ud fra det, han umiddelbart kan se. Han må gerne bruge enkle tekniske hjælpemidler, men fjerner ikke gulvtæpper, sænkede lofter osv. Derfor kan der være skader, som den bygningssagkyndige ikke kan opdage, og som derfor ikke fremgår af tilstandsrapporten.

Hvad kigger den bygningssagkyndige efter?

Huseftersynet afdækker altså synlige skader, som reducerer bygningens funktion og værdi nævneværdigt. Det kan f.eks. være svampeskader, konstruktionsfejl eller sætningsskader. Huseftersynet afdækker også tegn på skader eller fysiske forhold, der kan udvikle sig til en skade.

Karaktersystemet

Den bygningssagkyndige giver hver skade - og de forhold der kan medføre skader - en karakter, der svarer til, hvor alvorligt forholdet er:

- Kosmetiske skader (KO)
- Mindre alvorlige skader (K1)
- Alvorlige skader (K2)
- Kritiske skader (K3)
- Bør undersøges nærmere (UN)

Du skal være opmærksom på, at der kan være skader i et hus, som den bygningssagkyndige ikke har mulighed for at opdage, og som derfor ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

Du skal også være opmærksom på, at forhold, som er typiske for huse af den pågældende type og alder, ikke nødvendigvis nævnes i tilstandsrapporten. Hvis der f.eks. er fugt i kælderen på et ældre hus, vil det kun blive nævnt i tilstandsrapporten, hvis fugten giver nærliggende risiko for skader på bygningen.

Her er en liste med eksempler på forhold, som den bygningssagkyndige ikke holder øje med:

- El- og vvs-installationernes funktion
- Sædvanligt slid og normal vedligeholdelsesstand
- Småting, som ikke påvirker bygningens brug eller værdi særlig meget
- Bygningens placering på grunden
- Bygningens planløsning
- Bygningens indretning
- Løsøre, f.eks. hårde hvidevarer
- Udendørs svømmebassiner og pumpeanlæg
- Markiser og baldakiner
- Installationer uden for bygningerne
- Bygningens æstetik og arkitektur
- Bygningens lovlighed (bortset fra åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen)

Tillæg og allonger til tilstandsrapporten

Tilstandsrapporten kan være suppleret af et tillæg. Tillægget kan indeholde oplysninger om forhold, som ikke skal fremgå af tilstandsrapporten, men det kan også indeholde oplysninger, som uddyber tilstandsrapportens oplysninger. Tillægget er ikke en del af tilstandsrapporten og er ikke omfattet af huseftersynsordningen. Klager over tillægget kan derfor ikke indbringes for Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige.

En allonge er derimod en tilføjelse til - eller korrektion af - oplysninger i tilstandsrapporten. Allongen er en del af tilstandsrapporten og er derfor omfattet af huseftersynet.

En allonge kan kun udarbejdes i tilstandsrapportens gyldighedsperiode, som er 6 måneder.

Eleftersyn

Du skal være opmærksom på, at der udover tilstandsrapporten også er krav om en elinstallationsrapport, for at der kan tegnes ejerskifteforsikring.

Læs mere om dette på hjemmesiden www.boligejer.dk/tilstandsrapport_eleftersyn

Ejerskifteforsikring

Når du køber et hus, kan du tegne en ejerskifteforsikring, hvis der er udarbejdet en tilstandsrapport.

Huseftersynet og eleftersynet samt rapporterne er altså grundlaget for ejerskifteforsikringen. Hvis du ikke tegner en ejerskifteforsikring, skal du normalt selv betale alle udgifter til udbedring af husets skader, hvad enten de er nævnt i en rapport eller ej.

Der kan være forskel på, hvad forsikringen dækker – men det fremgår af tilbuddet og betingelserne fra forsikringsselskabet. Lovgivningen fastsætter dog nogle minimumskrav for dækningens omfang.

Sælger skal fremskaffe et tilbud på en ejerskifteforsikring og tilbyde at betale halvdelen af præmien. Du må gerne vælge et andet selskab, men sælger er kun forpligtet til at betale halvdelen af præmien på den tilbudte forsikring, uanset hvilken forsikring du vælger.

Om ejerskifteforsikring

- Ejerskifteforsikringen kan sikre dig mod større udgifter til bl.a. skjulte skader. Størrelsen på en eventuel erstatning afhænger af bygningens alder. Dette vil være beskrevet i detaljer i tilbuddet på ejerskifteforsikring.
- Udgifter til mindre skader, vedligeholdelse samt udbedring af almindeligt slid og ælde må du normalt selv betale for.
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Ejerskifteforsikringen dækker heller ikke forhold, der er normale for husets type og alder.

Du kan læse mere om ejerskifteforsikring på www.forsikringsoplysningen.dk.

Til dig, der skal sælge

Ved et huseftersyn vurderer en bygningssagkyndig, om bygningen er i dårligere stand end en tilsvarende bygning af samme alder og type. Den bygningssagkyndige gennemgår hver enkelt del af bygningen for at afdække synlige skader og tegn på skader.

Det er dig som sælger, der skal bestille huseftersynet. Efter huseftersynet får du en tilstandsrapport fra den bygningssagkyndige.

Du skal også bestille et eleftersyn, som skal udføres af en autoriseret elinstallatørvirksomhed, der gennemgår din ejendoms elinstallationer. Efter eleftersynet får du udleveret en elinstallationsrapport. Du kan læse mere om eleftersynet på hjemmesiden: www.boligejer.dk/tilstandsrapport_eleftersyn

Du skal præsentere tilstandsrapporten og elinstallationssrapporten for køberen sammen med et tilbud om en ejerskifteforsikring, inden køber underskriver købsaftalen. Kun på den måde kan du blive fritaget for det normale 10-årige sælgeransvar.

Du kan kun blive fritaget for ansvaret, hvis du opfylder følgende tre punkter:

- Den bygningssagkyndige har udarbejdet eller fornyet tilstandsrapporten mindre end seks måneder før den dag, hvor køberen modtager rapporten.
- Der er udarbejdet en elinstallationsrapport mindre end 12 måneder før den dag, hvor køberen modtager rapporten.
- Du fremskaffer et tilbud på en ejerskifteforsikring og tilbyder at betale halvdelen af præmien.
- Du sikrer dig, at køberen er klar over, at dit 10-årige sælgeransvar er bortfaldet.

Du skal dog være klar over, at du som sælger fortsat kan komme til at hæfte for:

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

Huseftersyn

HE nr.
3482Lb. nr.
H-15-03482-0220Tilstandsrapport
Version 8.0

Tilstandsrapport for ejendommen

Vej: Vedbæk Strandvej 321

Ejendommen besigtiget: 18-06-2015
 Starttidspunkt: 13:00 Sluttidspunkt: 14:00
 Postnr.: 2950 By: Vedbæk

Sælger:

Navn: Bernadette Louise Flindt & Nick Jensen

Vej: Vedbæk Strandvej 321 ,

Telefon: Ingen

Mobiltlf.: 40603737

Postnr.: 2950 By: Vedbæk

E-mail: bflindt@mac.com

Følgende materiale forelå:

BBR-ejermeddelelse af: 16-06-2015

Tidligere tilstandsrapport lb.nr.: H-14-03482-0148 (af 21-09-2014)

Andre bygningsoplysninger:

Energimærke: 311036849 (af 5. februar 2014)

Der forelå ikke andet relevant materiale ved besigtigelsen.

Bygningsbeskrivelse:

Bolittype: Enfamilieshus

Hustype: Patriciervilla

Ejendommen: Ejerbolig

Tagets restlevetid: Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider kan bygningens tag (bygning A) forventes at holde 10 år eller længere.

Note: Tabelopslag for tagets restlevetid er i dette tilfælde baseret på tagbelægningen

Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider:

Tagbelægning: 10 år eller længere

Undertag: taget er opført uden undertag

Inddækning: taget er opført uden inddækning

Forventet restlevetid for bygningens tag

Ovenfor er angivet den forventede restlevetid for taget, som er baseret på den del af bygningens tag, der har den korteste forventede restlevetid. Vær opmærksom på, at der er tale om en gennemsnitsbetragtning baseret på et opslag i en tabel, som tager udgangspunkt i tagets alder og anvendte byggematerialer. Der foretages altså ikke et individuelt skøn, og der tages derfor ikke højde for særlige forhold som f.eks. slid fra vind og vejr.

Vær endvidere opmærksom på, at eventuelle skader, som medfører, at bygningens tags funktion vil svigte inden for overskueligt tid, omtales i tilstandsrapporten under pkt. A.1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten.

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2		Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	A	Beboelse	1877	2	287	287	0	556	0

Oplysningerne i skemaet er ikke baseret på faktisk opmåling, men indhentet fra foreliggende materiale, herunder BBR-ejermeddelelse eller lignende. Alle bygninger er omfattet af huseftersynet. Bygningerne er opdelt i selvstændige litra, hver gang bygningens konstruktion, funktion eller opførelsesår skifter. Rigtigheden i opgørelsen af arealernes størrelse er ikke den bygningssagkyndiges ansvar.

Bemærkninger

1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?

Ja ☐ Nej ☒ Bygning _____

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?

☒ ☐ A _____

Hustaget er besigtiget fra terræn. Tag på kviste kunne ikke besigtiges.

Der var pladebeklædning på kælderydervægge.

Skunke er ikke besigtiget.

Huseftersyn

HE nr.
3482Lb. nr.
H-15-03482-0220Tilstandsrapport
Version 8.0

3. Er der specielle bemærkninger til termoruder?

Der er ingen termoruder.☐☒

4. Er sekundære bygninger i en så dårlig stand eller har så ringe byggeteknisk værdi, at det ikke tjener noget formål at foretage og udfærdige tilstandsrapport for disse bygninger?

☐☒

5. Er der afvigelser i forhold til BBR?

(Den bygningssagkyndiges markering af, hvorvidt der er åbenlyse afvigelser i forhold til BBR. Oplysningerne er ikke baseret på faktisk opmåling).

☐☒

Registrering af bygningens tilstand

Karakterer:

HUSK: Karakteren siger ikke noget om prisen for at udbedre skaden. En Kritisk skade (K3) kan være relativt billig at udbedre, mens en mindre alvorlig skade (K1) kan være dyr at udbedre.

Ingen bemærkninger**IB****Kosmetiske skader****K0**

Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke købers indtryk af bygningen.

Mindre alvorlige skader**K1**

Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Alvorlige skader**K2**

Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

Kritiske skader**K3**

Beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.

Bør undersøges nærmere**UN**

Beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang. Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.

Hvis køber vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere, bærer køber selv risikoen.

En **note** er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner.

Bygn.:**Karakter: Registrering og note:****A Beboelse****A. Primære bygningsdele****1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten**

1.1 Tagbelægning/rygning	K2	Kobberbelægningen skønnes slidt og det kan ses på kvisten mod øst at den er udbedret med tagpap. Note: Ligesom tegltaget skønnes kobberbelægningen at have overskredet den teoretiske levealder.
	K3	Nedskredne tagsten over begge kviste mod S/V. Note: Bliver udbedret af sælger.
	K3	Der er flere steder revnet og udfaldet grat- og rygningssmørtel.
	K3	Adskellige tagsten "kanter" en del, hvilket bevirker at der er stor afstand i samlinger. Der er flere revnede gratsten, bl.a. mod N/V og N/Ø, samt adskellige tagsten med mindre afknækninger og afskalninger. Note: I tagrummet ses understrygning at være i god stand. Tagbelægningens alder er ukendt, men det skønnes at den teoretiske levealder er overskredet.
1.6 Tagrender/tagnedløb	K1	Ældre kobbertagrender trænger til oprensning.
1.7 Kviste	K2	Kviste er med slidte zinkflunker.
1.10 Undertage/understrygning	K1	Set fra tagrum er der kun enkelte små lyshuller i understrygningen.

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
		Note: Det kan ses at tagspær er behandlet med et ikke (af den bygningssagkyndige) kendt træbeskyttelses middel.
1.16 Bemærkninger til skorsten	K2	Skorstenene har løst, revnet og afskallet puds.
2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K1	Der er stedvise revner i facader og gavle, områder med lidt løst og afskallet puds.
	K2	Afskalning i gesimsbånd og i murfals under stuevindue mod syd.
2.3 Læmure	K2	Læmur mod øst (langs strandvejen) er med revnedannelser og pudsafskalninger både på mur og sokkel. Læmur mod N/Ø er med revner og pudsafskalninger.
3. Vinduer og døre		
3.1 Døre	K2	Terrassedøre mod syd er med skævheder og lukker ikke tæt. Døre er med afskallet kitning. Terrassedør mod S/V og altandør mod vest er med begyndte nedbrydning og afskallet kitning. Kælderdør er med råd i træværk.
3.2 Vinduer	K2	Vinduer der skønnes at være de oprindelige er med afskallet kitning og rusttænger i beslåning. Flere vinduer er med afskallet maling. Adskellige vinduer lukker ikke tæt. Der er enkelte revne glas, gl.a. i værelse 1. sal.
3.4 Sålbenke	K2	Sålbenke under køkkenvindue øst er med revnedannelser.
4. Fundament/sokler		
4.2 Sokkel	K2	Revner og kraftige pudsafskalninger på sokkel i S/V-hjørne.
	K1	Stedvis mindre revner, løst puds og mindre pudsafskalninger på udv. sokkel.
4.3 Udvendige trapper	K2	Hovedtrappe har løse klinker på trin foran hoveddøren, løse klinker på stødtrin og kraftige afskalninger og revner i vanger. Trappe mod øst (ud mod vejen) er med kraftige afskalninger og revner. Kældertrappe har revner og afskalninger i vanger og trin.
4.4 Udvendige lyskasser	K1	Mindre revner i lyskasser mod øst.
5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
5.1 Gulvkonstruktion	K1	Der er trægulv i flere kælderrum. Det er ikke hensigtsmæssigt med trægulve i kældre hvor der er risiko for opstigende grundfugt. Note: Trægulve bør holdes under opsyn for evt. fugtskader.
	K1	Der er stedvis gulvklinker med manglende vedhæftning til underlaget (hultlydende klinker).
5.2 Vægge	K1	Der er stedvis fugt i kældervægge og områder med løst og afskallet puds, bl.a. i vaskekælder, trapperum og fordelingsgang. Note: Grundfugt i kælderkonstruktioner af denne alder og art, er normalt forekommende i varierende omfang. Huset er opført i 1877.

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.: Karakter: Registrering og note:

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K2	Der er trægulve med tæppe i begge badeværelser 1. sal. Gulvkonstruktioner opfylder ikke gældende krav for vådrumssikring.
6.3 Fuger	K2	Der er revner i fuger mellem gulv og opkantklinker i badeværelse N/V 1. sal.
	K3	Der er revner i hjørnefuger i bruseniche i badeværelse 1. sal N/V.
6.4 Gulvafløb	K1	Der er synlige betonkanter mellem risten og afløbsskålen i gulvafløb i fyrrum. Note: Gulvafløb er med begrænset vandbelastning.
	K3	Der var ikke synligt gulvafløb i badeværelse 1. sal mod N/Ø. Note: Der skal være gulvafløb i badeværelse.
	K3	Der er synlige/ubeskyttede betonkanter mellem risten og afløbsskålen i bruseniche i kælderbadeværelse. Note: Da beton ikke er vandtæt kan der være risiko for vandindtrængen i bagvedliggende konstruktioner.
6.8 Andet Håndvask	K1	Kalkaflejringer i håndvasken i baderum kælder.

B. Sekundære bygningsdele**7. Gulvkonstruktion og gulve**

7.1 Gulvkonstruktioner	K1	Alle parketgulve er med fraslæg i samlinger mellem parketstave. Trægulve er stedvis lidt fjedrende, knirkende og med skævheder/ujævnheder. Der forekommer småskader i enkelte parketstave.
------------------------	----	--

8. Indervægge/skillevægge

8.1 Indvendige vægge	K1	Revne i væg mellem værelse og garderoberum 1. sal.
----------------------	----	--

9. Lofter/etageadskillelser

9.1 Lofter/etageadskillelser	K1	Gl. tørre fugtskjolder på loft i værelse syd og værelse S/Ø 1. sal. Løst og afskallet maling på loft i pejsestue.
------------------------------	----	--

10. Indvendige trapper

10. Ingen bemærkninger

C. Installationer**11. VVS-installationer**

11.2 Varmeinstallationer	K1	Gammelt oliefyr. Note: Oliefyr skønnes med begrænset levetid.
--------------------------	----	--

Sammenfatning af huseftersyn - for beboelsesdelen

Bygningsdel/installation:	Vurdering:	IB	K0	K1	K2	K3	UN	Note
A. Primære bygningsdele								
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten				2	3	3		X
2. Ydervægge				1	2			
3. Vinduer og døre					3			
4. Fundament/sokler				2	2			
5. Kældre/krybekældre/terrændæk				3				X
6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)				2	2	3		X
B. Sekundære bygningsdele								
7. Gulvkonstruktion og gulve				1				
8. Indervægge/skillevægge				1				
9. Lofter/etageadskillelser				1				
10. Indvendige trapper		X						
C. Installationer								
11. VVS-installationer				1				X

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Ejendommen er i rimelig god stand. Der må dog forventes en del reparations- og vedligeholdelsesarbejder på ejendommen. Det bør også iagttages at ejendommen er 137 år gammel.

Karakterer:**IB:** Ingen bemærkninger**K3:** Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele**K0:** Kosmetiske skader**UN:** Bør undersøges nærmere
(Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares)**K1:** Mindre alvorlige skader**K2:** Alvorlige skaderEn **note** er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsagen og konstruktioner.

HUSK: Karakteren siger ikke noget om prisen for at udbedre skaden. En Kritisk skade (K3) kan være relativt billig at udbedre, mens en mindre alvorlig skade (K1) kan være dyr at udbedre.

Beskikket bygningssagkyndig:**Navn:** Morten Abildgaard Andersen**Firma:** Boligeftersyn P/S**Vej:** Nyhavn 43B, ST**Telefon:** 35360796**Mobiltilf.:** 28307296**Postnr.:** 1051 **By:** København K**Telefax:****Email:** info@boligeftersyn.dk**Rapportdato:** 18-06-2015

Sælgers oplysninger om ejendommen

Til sælger:

Dine svar i spørgeskemaet giver den bygningssagkyndige det bedst mulige grundlag for at udarbejde en tilstandsrapport. Spørgsmålene drejer sig navnlig om forhold, som den bygningssagkyndige ikke altid kan se, men som en sælger normalt vil have kendskab til.

Du skal være opmærksom på, at den bygningssagkyndiges undersøgelse som udgangspunkt omfatter alle bygninger på grunden. Ud over beboelsesbygningen gælder det f.eks. garager, carporte, overdækkede terrasser, skure og udhuse m.v. Du skal derfor give oplysninger om alle bygninger på grunden.

Det er vigtigt, at du ud fra dit kendskab til ejendommen besvarer spørgsmålene så præcist og korrekt som muligt. Det gælder ikke alene forhold ved ejendommen, som er opstået og/eller udbedret i din ejertid, men også hvis du har kendskab til forhold, som ligger forud for din ejertid.

Det anbefales, at du gennemgår spørgeskemaet med den bygningssagkyndige. Særligt bør du rådføre dig med den bygningssagkyndige, hvis du er i tvivl om forståelsen af et eller flere spørgsmål, herunder eventuelle fagudtryk. Det skyldes, at forkerte oplysninger efter omstændighederne vil kunne medføre et erstatningsansvar.

Bemærk, at spørgsmålene er generelle. Det skyldes, at skemaet skal dække alle typer boliger. Der kan derfor være spørgsmål, som ikke er relevante for netop din ejendom.

Du har på sidste side i skemaet mulighed for at uddybe dine svar og/eller komme med yderligere bemærkninger om forhold ved ejendommen, som ikke dækkes af de stillede spørgsmål.

Til køber:

Spørgeskemaet er udfyldt på baggrund af sælgers kendskab til ejendommen. Du skal i den forbindelse være opmærksom på, at sælger ikke i alle tilfælde har et dækkende kendskab til forholdene ved ejendommen. Det kan f.eks. være tilfældet, hvor forholdene ligger før sælgers overtagelse af ejendommen eller adskillige år tilbage.

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

Ja Nej Ved
ikke

0. Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten

- 0.1 Hvordan fandt du den bygningssagkyndige? Hvis på anden vis, angiv hvilken.
Min ejendomsmægler bad et forsikringsselskab om at finde én efter aftale med mig
- 0.2 Har du en ejendomsmægler til at bistå med salget af din ejendom?
Hvis ja, hvem? Angiv venligst firmanavn og evt. lokalafdeling og adresse.
Ivan Eltoft

☒ ☐ ☐

1. Generelle oplysninger

- 1.1 Hvor mange år har du ejet ejendommen?
21 år
I hvilken periode har du boet på ejendommen?
Hele perioden, dog ikke de sidste 8 mdr.
- 1.2 Er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer (f.eks. udskiftet tag, fjernet bærende konstruktioner eller foretaget indgreb heri, indretning af bad/toilet i rum, der ikke tidligere har været anvendt hertil, m.v.)?
Hvis ja, hvilke og hvornår?
Hele kælderen bygget om, dræn og ny kloak
- Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?
- 1.3 Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg?
Hvis ja, hvilke dele af bygningerne?
- 1.4 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i:

☒ ☐ ☐

☐ ☐ ☒

☐ ☒ ☐

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej	Ved ikke
	- kælder/krybekælder/ventileret hulrum? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår? Lidt fugtindtrængning mod øst	☒	☐	☐
	- yder- og indervægge/skillevægge? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☒	☐
	- vinduer/døre? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☒	☐
	- lofter/etageadskillelser? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☒	☐
	- gulve? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☒	☐
	- tage Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☒	☐
2.	Tage			
2.1	Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)? Hvis ja, hvor? Er utæthederne udbedret? Mindre reparationer udført	☐	☒	☐
2.2	Er der, eller har der været, skader i/ved skorsten (f.eks. løbesod, revner, utætheder eller afskallinger)? Hvis ja, hvilke og hvornår?	☐	☒	☐
2.3	Er der, eller har der været, utætte tagrender eller nedløb? Hvis ja, hvor? Er utæthederne udbedret? Lidt utæthed ved stue mod syd ved skybrud	☒	☐	☐
2.4	Er adgangen til skunkrum blokeret? Hvis ja, hvordan? Hvilke skunkrum er der ikke adgang til? Hvis nej, hvor er adgangslemmene placeret?	☐	☒	☐
2.5	Er adgangen til tagrum blokeret? Hvis ja, hvordan?	☐	☒	☐
3.	Yder- og indervægge/skillevægge			
3.1	Er der revner eller andre skader, som er dækket af møbler eller andet inventar? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
3.2	Er der fugtpletter eller mug/skimmel, som er dækket af møbler eller andet inventar? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
4.	Fundamenter/sokler			
4.1	Er huset piloteret eller ekstrarunderet i forbindelse med opførelsen? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
4.2	Er huset efterfunderet (dvs. piloteret eller ekstrarunderet efter opførelsen)? Hvis ja, hvor og hvornår?	☐	☒	☐
4.3	Er der sætningsskader, som er udbedret? Hvis ja, hvor, hvornår og af hvem? Er der i den forbindelse udarbejdet geoteknisk rapport?	☐	☒	☐
5.	Kælder / krybekælder / ventileret hulrum			

Huseftersyn

HE nr.
3482Lb. nr.
H-15-03482-0220Tilstandsrapport
Version 8.0

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej	Ved ikke
5.1	Er der kælder/krybekælder/ventileret hulrum?	☒	☐	☐
5.2	Er adgangen til krybekælder blokeret? Hvis ja, hvordan? Ingen krybekælder	☐	☒	☐
5.3	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvor ofte? Vand fra utæt vandhane har givet vand i kælderen i vestenden, er udbedret for 8 år siden	☒	☐	☐
5.4	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum? Hvis ja, hvor? Se pkt 1.4	☒	☐	☐
5.5	Er der helt eller delvist dræn langs husets fundament? Hvis ja, hvor og hvornår er det etableret?	☒	☐	☐
5.6	Er der en grundvandspumpe? Hvis ja, hvor og fungerer pumpen?	☐	☒	☐
6.	Gulve			
6.1	Er der skader (f.eks. revner eller fugtskader) ved de gulve, som er dækket af tæpper, møbler eller andet inventar? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
6.2	Er der møbler eller andet inventar, som er klodset op som følge af skæve gulve? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
7.	Vinduer og døre			
7.1	Er der punkterede termoruder (dugruder)? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
7.2	Er der vinduer og døre, der ikke fungerer (f.eks. vinduer og døre som ikke kan åbne og lukke uden at binde, som har defekte greb og låsetøj eller som er utætte over for nedbør)? Hvis ja, hvilke vinduer og døre fungerer ikke? Det er der nok	☒	☐	☐
8.	Lofter/etageadskillelser			
8.1	Er der udført nedsænkede lofter (dvs. nyt loft opsat under det gamle)? Hvis ja, hvor? I gang på 1. sal	☒	☐	☐
9.	Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)			
9.1	Er der, eller har der været, problemer med afløb (f.eks. stoppede afløbsrør eller opstigende kloakvand)? Hvis ja, hvilke og hvor ofte?	☐	☒	☐
9.2	Er der løse/revnede fliser på gulv eller vægge? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
10.	VVS-installationer			

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej	Ved ikke
10.1	Fyldes der vand på varmeanlægget mere end én gang årligt? Hvis ja, hvor ofte? Hvor lang tid tager det at fylde anlægget efter?	☐	☒	☐
10.2	Er dele af VVS-installationerne (dvs. vandinstallationer, varmeanlæg og afløb) udført af personer uden autorisation? Hvis ja, hvilke?	☐	☒	☐
10.3	Er der udført reparationer efter rørskader (vandskader)? Hvis ja, hvor og af hvem?	☐	☒	☐
10.4	Er der, eller har der været, rørskade på kloak/skjulte rør? Hvis ja, hvor? Er rørskaden udbedret?	☐	☒	☐
10.5	Er der varmeinstallationer og/eller termostatventiler, der ikke virker? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐

Huseftersyn

HE nr.
3482Lb. nr.
H-15-03482-0220Tilstandsrapport
Version 8.0

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler:

Andet:

18-06-2015 Nick Jensen
Dato Underskrift - ejer/sælger



Sælger var til stede



Sælger havde udarbejdet sælgeroplysningerne før huseftersynet

Oplysninger har ikke kunnet fremskaffes på grund af:

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

Vær opmærksom på, at oplysningerne i dette afsnit er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

	Bygn.:	Uddybende oplysninger:
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
Sadeltag	A	Manzardtag
Hanebåndspær	A	
Andet; Type:	A	
Taghældning - 15-35 grader	A	
Taghældning - >35 grader	A	
Tagbelægning - Tegl	A	
Tagbelægning - Metalplader	A	
Skorsten - Muret	A	
2. Ydervægge		
Massiv murværk	A	
Formur - Murværk med puds	A	
Bagmur - Tegl/kalksandsten	A	
3. Vinduer og døre		
Træ	A	
4. Fundament/sokler		
Beton	A	
Teglsten	A	
5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
Terrændæk	A	
Kælder	A	
Støbt i beton	A	
Muret i blok- eller teglsten	A	
6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
Vægkonstruktioner, uorganisk	A	
Gulvkonstruktioner, uorganisk	A	
7. Gulvkonstruktion og gulve		
Gulv på strøer eller bjælker	A	I kælder
Trægulv på beton	A	
Væg-til-væg tæppe	A	
Tæppe på beton	A	
Klinkegulv på beton	A	Terrazzogulve og korkgulv i køkken i kælder.
Andet; Type:	A	
8. Indervægge/skillevægge		
Inder-/skillevægge - Murværk	A	
9. Lofter/etageadskillelser		
10. Indvendige trapper		

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

Vær opmærksom på, at oplysningerne i dette afsnit er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

	Bygn.:	Uddybende oplysninger:
11. VVS-installationer		
Olie/centralvarme	A	
Gulvvarme; Type:	A	Vandbæret
Andet; Type:	A	Flere pejse/brændeovne

Patriciervilla

Opført i perioden: ca. 1860-1930



VIGTIG INFORMATION om den hustype din tilstandsrapport vedrører

Når du køber et brugt hus, er det vigtigt at være opmærksom på, at huset ikke kan sammenlignes med et nybygget hus, fordi vind og vejr samt daglig brug med tiden vil have slidt på huset. Som fremtidig husejer er det også vigtigt at være opmærksom på, at huset løbende skal vedligeholdes.

I tilstandsrapporten får du et overblik over, hvilke synlige skader huset har. Derudover kan der være tidstypiske byggetekniske forhold ved huset, der må forventes ved hustypen. Disse forhold er som udgangspunkt ikke registreret i tilstandsrapporten, fordi de er sædvanlige for hustypen. Du bør derfor læse denne typebeskrivelse grundigt – især OBS-punkterne – så du ved, hvilke forhold der typisk må forventes ved den pågældende hustype.

Hvis der er tilbygninger på det oprindelige hus, vil disse kunne være beskrevet for sig i en særskilt hustypebeskrivelse. Vær opmærksom på, at der også kan være foretaget

andre typer af bygningsændringer – f.eks. tilbygning af kviste, efterisolering m.v. Sådanne ændringer er ikke omfattet af hustypebeskrivelsen, der kun gælder den oprindelige hustype. Samtidig skal det understreges, at typebeskrivelsen er generel og uafhængig af den udarbejdede tilstandsrapport og den tegnede ejerskifteforsikring.

Efter selve hustypebeskrivelsen finder du information om det oprindelige kloaksystem, herunder hvordan kloakken må formodes at være konstrueret, hvad den formodes at være konstrueret af, og hvornår den må forventes at være udtjent.

Du bør desuden være opmærksom på informationen på de bagerste sider om gasarten radon, herunder ikke mindst hvad du kan gøre for at løse et eventuelt radonproblem.



HUSEFTERSYN

HUSTYPEBESKRIVELSE



KONSTRUKTION

Fundament	Patriciervillaer er ofte med kælder. Kældergulv er støbt af 3-5 cm beton på afrettet jord. Fundamentet og kældervæggene kan enten være murede eller støbt af beton. Kældervæggene er uden isolering ligesom kældergulvet. Kælderen er høj og har højsiddende vinduer med udsyn.
Etageadskillelser/ gulve	Etageadskillelserne er oftest udført som træbjælkelag med trægulve. Træbjælkelaget er monteret med lerindskud (ler lagt på forskallingsbrædder indsat mellem bjælkerne i træbjælkelaget). Loftet er af forskallingsbrædder med rørvæv og puds. Der er ingen isolering. Bjælkelag er dimensionerede, således at etagerne kan anvendes til beboelse. Trægulvene er ofte stavparket/parketgulvbrædder af eksklusiv kvalitet.
Vægge	Tidlige patriciervillaers ydervægge er udført som bærende og stabiliserende vægge af massivt murværk af hårdtbrændte mursten. Indvendige vægge er typisk pudsede murstensvægge ofte beklædt med halvhøje træpaneler. Det udvendige murværk er som oftest pudset og kalket. Undertiden er murværket pudset med hvid cement. Efter ca. år 1900 blev der anvendt hulumure med faste bindere (mursten, der forbinder den ydre del af ydervæggen med den indre del) som ydervæg.
Tag	Tagdækningen er oftest røde eller sortglaserede tegltagsten med understrygning (mørtelfugning på bagsiden af tagstenen). Tagkonstruktion er ofte udført med et næsten lodret stykke tag (mansardtag) efterfulgt af et ca. 20-25 grader afsluttende tag. Taget er uden isolering. Overgange mellem tagfladerne er udført med kobberinddækninger, ligesom tagrender og tagnedløb ofte er af kobber.
Installationer	Huset er oprindeligt opført med indlagt vand og el (i sidste del af perioden) samt kakkelovn i flere rum. Installationerne er normalt udskiftede.

HUSEFTERSYN

HUSTYPEBESKRIVELSE



OBS-PUNKTER

Fundament/gulve	Kældergulvene er kolde på grund af manglende isolering. Der kan være mørke opfugtede pletter på betongulvet. På kældervæggen kan der være saltudfældninger og afskallende puds (hvidt, porøst, afskallende lag). Dette skyldes fugt, der trænger igennem betonen eller det murede fundament. Manglende ventilation og opvarmning af kælderrummene vil kunne medføre ”kælderlugt”.
Vægge	De murede yder- og indervægge kan ved overgangen til fundament mangle fugtspærre (fugtbeskyttende lag af f.eks. asfaltpap), eller fugtspærren kan være nedbrudt. I så fald kan fugt trænge op i den nederste del af murstensvæggen. Dette kan medføre mørkfarvning*. På grund af det massive murværk er der en kuldebro (koldt område) ved de indvendige vindueslysninger, dørhuller og hushjørner, som kan medføre mørkfarvning*.
Tag	Det kan være nødvendigt at renovere den indvendige side af et tegltag ved understrygning og udbedring/montering af bindere til at fastholde tagstenene. Udbedring af understrygning er ofte ikke mulig ved udnyttet tagetage, hvor der er skrålofter og skunkrum (rum bag lodret væg mod taget).
Vedligehold	Patriciervillaer er oftest udført af gode og solide materialer og med fine detaljer. Huset kræver derfor kun almindelig vedligeholdelse.
Andre punkter	Kælderen er normalt ikke godkendt til beboelse. Bemærk at en ændring af husets ydre (f.eks. supplerende isolering af vægge, gulv, tag etc.) skal være udført korrekt efter gældende konstruktionsprincipper for at undgå fugtproblemer.

*) Mindre omfang af mørkfarvning må forventes på overflader, som er særligt udsatte for fugt, eller som har ringe isolering. Mørkfarvning skyldes ofte støvfigurer (ansamling af støv), men kan undertiden være skimmelvækst. Sådanne overflader bør være tilgængelige og jævnligt kunne rengøres.

Generel beskrivelse af kloaksystemer

Denne beskrivelse indeholder information om det oprindelige kloaksystem for de angivne perioder, herunder hvordan kloakken må formodes at være konstrueret, hvad den formodes at være konstrueret af, og hvornår den må forventes at være udtjent. Det bemærkes, at flere forskellige forhold kan have indflydelse af restlevetiden, f.eks. store træer, dårligt vedligeholdt offentlig kloak eller rør udført i dårlig kvalitet.

Kloaksystemet – eller afløbssystemet – fra en ejendom består af en afløbsinstallation (eventuelt med dræn), stikledning, hovedkloak og renseanlæg. Afløbsinstallationen er den del af et kloaksystem, der er beliggende i selve bygningen og i jorden på ejendommens grund. Grundejeren ejer i dag kun den del af stikledningen, som befinder sig på grunden.

Kloaksystemer fra før 1920

Afløbsinstallationer fra før 1920 er typisk udført af glaserede lerrør. Efter år 1900 blev det almindeligt at montere en septiktank på afløbet fra toiletet. I denne periode blev der normalt ikke kloakeret på landet.

De oprindelige afløbsinstallationer fra denne periode, som endnu ikke er udskiftet eller renoveret, har normalt ingen eller kun ringe restlevetid.

Kloaksystemer fra 1920 til 1970

Afløbsinstallationer fra denne periode er oftest udført af præfabrikerede betonrør eller glaserede lerrør. Afløbsrørene blev overvejende samlet ved hjælp af tjæret pakgarn og fint opslemmet ler, cementmørtel eller asfalt. I slutningen af perioden afløstes pakgarnet af gummiringe. De fra byerne kendte kloakopbygninger blev i slutningen af perioden også udbredt til ejendomme på landet.

Toiletafløb blev i perioden fortsat ført til en septiktank. I takt med at der etableredes offentlige kloakker blev

mange septiktanke sløjfet. Endvidere blev der i perioden i stigende grad etableret dræning af husene, hvor drænene tilsluttes afløbsinstallationerne.

Både lerrør og betonrør har normalt lang levetid, dog er levetiden for betonrør normalt lidt kortere end for lerrør. For både lerrør og betonrør opstår der ofte problemer med samlingerne, hvorfor afløbssystemet, hvis dette ikke efterfølgende har været renoveret, samlet set har begrænset restlevetid.

Kloaksystem fra 1970 til nu

I denne periode blev afløbsinstallationer – både rør og brønde – typisk udført i plast. I starten af 70'erne blev rørene samlet med løse gummiringe, som senere hen blev afløst af fastsiddende gummiringe.

Der er i perioden sket en væsentlig produktudvikling, hvor materialernes kvalitet forbedres. I år 2000 blev der indført nye regler til udformning af kloakanlæg, og der blev stillet krav om uddannelse og kvalitetssikring, der samlet set betyder, at kvaliteten forbedres betydeligt.

Særligt for ejendomme på landet bemærkes det, at der bruges nedsivningsanlæg, hvor spildevandet renses i septiktank og derefter siver ned i undergrunden. Siden omkring år 2000 har det været almindeligt at etablere minirensningsanlæg, beplantet filteranlæg eller pileanlæg i forbindelse med rensning af spildevandet, inden det ledes videre til vandløb, grøfter m.v.

Regnvand håndteres i stigende grad via faskiner og efterfølgende nedsivning. Endvidere etableres der ofte omfangsdræn, der tilsluttes afløbsinstallationerne.

Der er endnu ikke set tegn på nedbrydning af plastrør. Er rørinstallationen udført korrekt, må der forventes at være en betydelig restlevetid for kloaksystemet (50-100 år).

Radon i danske huse

Radon kan være et problem i nogen huse, men det kan løses nemt og billigt

Hvad er radon?

- Radon er en naturligt forekommende, radioaktiv gasart, der kan trænge ind i huset fra undergrunden.
- 350.000 huse i Danmark anslås at have for højt radon-niveau.
- Radon lugter ikke og kan ikke ses eller smages, men det kan ved langvarig påvirkning være sundhedsskadeligt, og det er en medvirkende årsag til ca. 300 tilfælde af lungekræft om året.
- Sundhedsrisikoen ved radonudsættelse er cirka 25 gange større for rygere end for ikke-rygere.
- Ved radonniveauer mellem 100-200 Bq/m³, anbefaler Energistyrelsen, at du nedbringer radonniveauet via forbedringer af ventilation samt tætning af revner i fundamentet og utætheder ved rørsammenføringer.
- Ved radonniveauer over 200 Bq/m³, kan det være nødvendigt med mere omfattende tiltag, som f.eks. etablering af radonsug (et særligt ventilationssystem under bygningen).
- Husk også, at radonniveauet generelt er højere i kældere og stueplan, hvor der er direkte kontaktflade mellem gulv og jord. Især kælderrum har ofte et dårligere indeklima end resten af huset, og kælderrum er derfor først og fremmest beregnet til opbevaring – ikke til beboelse.

Hvor kommer radon fra?

- Radon kommer fra jorden under huset.
- Din boligs stand og konstruktion har betydning for, hvor meget radon der er i dit hus.
- Det meste radon trænger ind i huse gennem revner og sprækker i fundamenter, stuegulv og betondæk, kældergulve, ydervægge i kældere og utætheder ved rørgennemføringer i fundamenter m.v.

Radonkortet

- På Radonkortet på næste side kan du se, at mængden af radon i jorden varierer landet over. Kortet viser, hvor stor en andel af enfamiliehuse, som Sundhedsstyrelsen vurderer, har et radonniveau over 200 Bq/m³.
- Kommunevurderingerne er et udtryk for, at risikoen for at bo i et hus med for høje radonniveauer er forskellig alt efter hvor i landet du bor. Der er f.eks. større risiko for radon på Sjælland og Øerne end i Vestjylland.

Hvad gør jeg ved det?

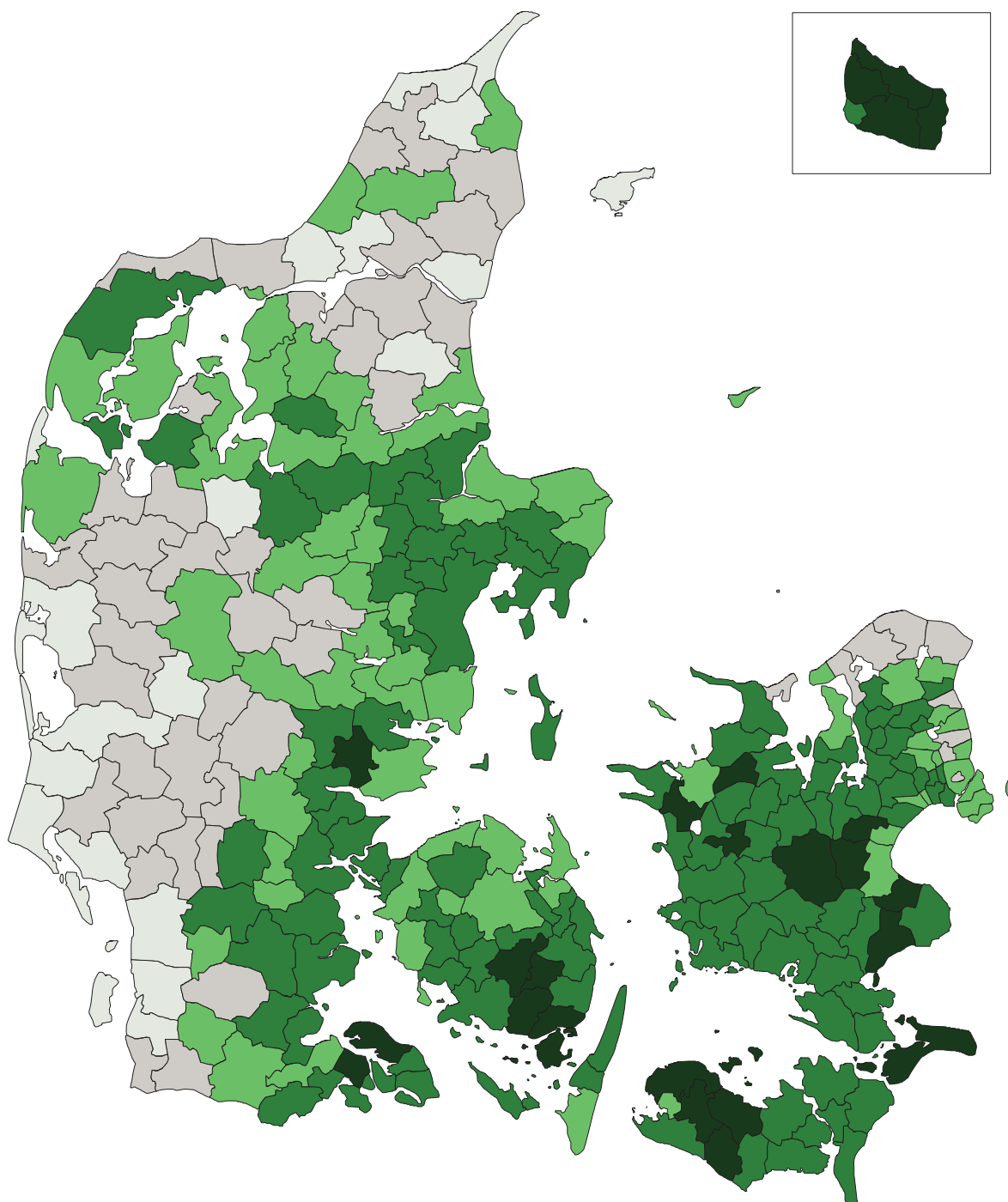
- Du kan nemt og billigt foretage en radonmåling i dit hjem. Radon måles i bequerel per kubikmeter (Bq/m³).
- Måler du over 100 Bq/m³, anbefaler Energistyrelsen, at radonniveauet nedbringes.

Læs meget mere på www.radonguiden.dk

- Du kan på www.radonguiden.dk læse meget mere om radon, hvordan du bestiller en radonmåling, og hvordan du kan reducere radonniveauet i dit hus.
- Du kan desuden indtaste oplysninger om dit hus og straks få svar på, om der er særlig risiko for radon.

Radonsikring er lovkrav i nybyggeri

- I 1998 blev der indført et krav i bygningsreglementet om, at nyt byggeri skal radonsikres. Er dit hus opført efter 1998, er det således opført med radonsikring.
- Selvom dit hus er opført efter 1998, kan der være for høje radonniveauer i dit hus, hvis radonsikringen ikke fungerer. Det kan være fordi, at der er for lavt ventilation og luftsift i dit hus, eller hvis den membran i fundamentet, der skal sikre, at der ikke trænger radon ind fra jorden, er gennembrudt.
- I Bygningsreglement 2010 er det for nybyggeri præciseret, at kravet om radonsikring skal sørge for, at radonindholdet ikke overstiger 100 Bq/m³ i indeklimaet. Ejeren af et hus, der er opført efter 30. juni 2010, har således krav på at radonniveauet ikke overstiger 100 Bq/m³. Det er den professionelle bygherre, der har ansvaret for, at radonsikringen overholder kravet om max. 100 Bq/m³.

 Radonkort

Andel af husstande med over 200 Bq/m³.





Eleftersyn

Elinstallationsrapport for ejendommen

Sælger	Bernadette Louise Flindt, Nick Jensen
Adresse	Vedbæk Strandvej 321
Postnr. og by	2950 Vedbæk
Dato	11.02.2014
Udløbsdato	11.02.2015
Lb.nr.	101255
Autoriseret elinstallatør- virksomhed	HJ. Jørgensen & Søn I/S Gl. Øverødvej 1 2840 Holte Tlf.: 45 80 31 62
CVR nr.	25813081

Indhold

Vejledning om elinstallationsrapporter	2
Sammenfatning af eleftersyn	7
Gennemgang af bygningens elinstallationer	9
Sælgers oplysninger om funktionsdygtighed	26

VEJLEDNING OM ELINSTALLATIONSRAPPORTER

Huseftersynsordningen omfatter både et huseftersyn og et eleftersyn i forbindelse med ejerskifte. Sælgeren skal bestille eleftersynet hos en autoriseret elinstallatør og huseftersynet hos en bygningssagkyndig.

Sælgeren får derefter en elinstallationsrapport og en tilstandsrapport og indhenter et tilbud på ejerskifteforsikring, som præsenteres for køberen, inden købsaftalen skal underskrives. Kun på den måde kan sælgeren blive fritaget for det normale 10-årige sælgeransvar.

Vigtige oplysninger om elinstallationsrapporter og eleftersyn

Når du skal købe eller sælge hus eller lejlighed, har du brug for at vide noget om **eleftersyn, elinstallationsrapporter og ejerskifteforsikring**.

Her får du en kort introduktion og et hurtigt overblik

Eleftersynet omfatter en gennemgang af bygningens elinstallationer og en elinstallationsrapport. Elinstallatøren gennemgår både "hovedhuset" og garager, udhuse og andre bygninger, hvor der er elinstallationer.

Eleftersynet bliver udført af autoriserede elinstallatørvirksomheder. Elinstallatørerne har autorisation til at udføre og servicere elinstallationer og har derfor stor erfaring på området. De har sat sig ind i, hvilke regler der gælder for elinstallationer i de forskellige perioder.

Begrebet elinstallatøren her i vejledningen dækker både den autoriserede elinstallatørvirksomhed, de ansatte i virksomheden og den person, der har personlig autorisation som elinstallatør.

Elinstallatøren repræsenterer hverken køber eller sælger, og formålet med eleftersynet er at give et professionelt og uvildigt billede af, om bygningens elinstallationer er funktionsdygtige og lovlige.

Elinstallatørens gennemgang af elinstallationerne tager udgangspunkt i, om elinstallationerne var lovlige på udførelsestidspunktet - altså om de er udført efter de regler, der gjaldt, da elinstallationerne blev udført. Du skal derfor være opmærksom på, at elinstallationer i ældre huse ikke bliver bedømt efter de regler, der gælder for elinstallationer i huse, der opføres nu.

Du skal også være opmærksom på, at elinstallationsrapporten ikke tager højde for, om elinstallationerne fortsat vil kunne

Tre vigtige ting, du skal vide om elinstallationsrapporten

1. En elinstallationsrapport er en beskrivelse af manglende eller nedsat funktion ved elinstallationerne og af ulovlige forhold ved elinstallationerne

Elinstallatøren foretager en visuel gennemgang af husets elinstallationer og åbner stikprøvevis nogle af elinstallationerne for at se, hvad der er bagved.

Ved gennemgangen anvendes en systematisk metode, som kan afdække ulovlige forhold og funktionsfejl ved elinstallationerne, som på kort eller længere sigt kan indebære risiko for personskeade eller brand.

Du får ikke oplysninger om, hvordan det vil kunne påvirke elinstallationernes funktion, hvis elforbruget og forbrugsmønstret ændrer sig væsentligt. Det vil sige, at du ikke får en vurdering af, om elinstallationerne er tidssvarende.

Elinstallationsrapporten kan ikke sammenlignes med en varedeklaration på husets elinstallationer.

2. Omfatter synlige skader

Der kan være skjulte skader, som elinstallatøren ikke har mulighed for at finde. Eleftersynet handler primært om ulovlige forhold ved bygningens elinstallationer, som kan indebære risiko for personskeade eller brand. Ejerskifteforsikringen dækker omkostninger til at udbedre ulovlige elinstallationer og funktionsfejl, som ikke er omtalt i elinstallationsrapporten.

3. Høj karakter er ikke nødvendigvis det samme som høj udgift

Der er ikke en direkte sammenhæng mellem den karakter, som elinstallatøren giver en installation eller en

fungere, hvis husstandens elforbrug og dermed belastningen af elinstallationerne ændrer sig væsentligt. Elinstallationer, der er lovligt udført for 20 år siden, og som også er funktionsdygtige i dag, kan for eksempel vise sig at blive utilstrækkelige, hvis flere kommer til at bo i huset, og der bliver tilkoblet flere pc'ere og andre elforbrugende apparater.

Elinstallatørvirksomheder, der udfører eleftersyn, har en ansvarsforsikring, som kan dække fejl begået i forbindelse med gennemgangen af bygningens elinstallationer eller elinstallationsrapporten i mindst 5 år.

Sikkerhedsstyrelsen udfører løbende kvalitetskontrol med elinstallatørernes arbejde. Du kan derfor blive kontaktet af Sikkerhedsstyrelsen typisk i løbet af de første 3 måneder, efter at elinstallationsrapporten er udarbejdet. Sikkerhedsstyrelsens medarbejdere vil bede om lov til at gennemgå elinstallationerne i din ejendom.

Læs mere om eleftersyn og elinstallationsrapporter på www.boligejer.dk/elinstallationsrapport

installationsdel, og prisen på at få gjort elinstallationen lovlig og funktionsdygtig. Der kan være ulovlige forhold eller funktionsfejl, som hurtigt og billigt kan udbedres, men som kan indebære alvorlig risiko for personskaade eller brand, hvis der ikke gøres noget.

Elinstallatøren kan også bruge karakteren UN. Denne karakter skal forstås som en advarselsslampe, der tændes. Her er noget, som kræver en nærmere undersøgelse, end eleftersynet har givet mulighed for.

Hvis du er utilfreds med din elinstallationsrapport

Elinstallatøren gennemgår elinstallationerne for at kunne give et professionelt og uvildigt billede af, om bygningens elinstallationer er funktionsdygtige og lovlige.

Du kan klage, hvis elinstallatøren har overset ulovlige forhold, funktionsfejl eller har begået andre fejl, så elinstallationsrapporten giver et forkert indtryk af elinstallationerne.

Du kan klage til Ankenævnet for Tekniske Installationer, Skanderborgvej 238, 8260 Viby J., som behandler klager fra både købere og sælgere over elinstallationsrapporter, som er udarbejdet af elinstallatører som led i huseftersynsordningen. Du skal dog forelægge din klage for elinstallatøren, inden du klager til Ankenævnet.

Du kan læse om reglerne om klage og hente et klageskema på www.el-vvs-anke.dk eller ved at ringe til Ankenævnet, telefon 87 41 77 90 på hverdage mellem kl. 10 og 12.

Ankenævnet træffer afgørelser, så parterne i en hushandel kan undgå retssag. De fleste sager vil normalt være afgjort inden for cirka 6 måneder.

Til dig, der skal købe

Du kan bruge elinstallationsrapporten som hjælp til at vurdere elinstallationerne i den ejendom, du er interesseret i at købe.

Når sælger har fået foretaget et eleftersyn, skriver elinstallatøren en elinstallationsrapport på baggrund af de undersøgelser og stikprøver, der er foretaget. Rapporten beskriver, i hvilket omfang bygningens elinstallationer er funktionsdygtige og lovlige. Derudover indeholder rapporten oplysninger fra sælger om elinstallationernes funktionsdygtighed.

Hvert konstateret ulovligt forhold og hver funktionsfejl i elinstallationsrapporten får en karakter, der viser, hvor farlig eller alvorlig fejlen er for den enkelte del af installationen. Karaktererne gives ud fra en teknisk vurdering. Karakteren siger ikke noget om, hvor meget en udbedring vil koste.

Elinstallationsrapportens karakterer K1, K2 og K3 beskriver ulovlige forhold. K3 angiver et ulovligt forhold, der allerede på kort sigt kan medføre alvorlig fare. K1 og K2 angiver ulovlige forhold, hvor faren er vurderet at være på længere sigt. Ejerskifteforsikringen dækker ikke, at et K3-forhold ved en fejl for eksempel er kategoriseret som et K1- eller K2-forhold.

Sælgers oplysninger om elinstallationernes funktionsdygtighed er ikke en garanti.

Sådan foregår et eleftersyn

Elinstallatøren vurderer husets elinstallationer ud fra det, man umiddelbart kan se, og der foretages også stikprøver, hvor nogle aftagelige og løftbare dele af elinstallationerne undersøges. Der bliver ikke tale om at fjerne for eksempel sænkede lofter. Derfor kan der være ulovlige forhold eller funktionsfejl, som ikke bliver opdaget, og som ikke fremgår af elinstallationsrapporten.

Hvad kigger elinstallatøren efter?

Ved gennemgangen af elinstallationerne vil elinstallatøren blandt andet

- kontrollere eltavler
- foretage kontrolmåling af fejlstrømsafbrydere
- kontrollere materiel bag afbrydere, stikkontakter og lampeudtag
- kontrollere lavvoltsinstallationer
- kontrollere elinstallationernes antal og dimensionering
- kontrollere beskyttelse mod direkte og indirekte berøring med spændingsførende dele.

Her er en liste med eksempler på forhold, som elinstallatøren ikke holder øje med:

- bagatelagtige forhold, herunder sædvanligt slid og ælde, som er normalt for en elinstallation med den pågældende alder, og som ikke påvirker elinstallationernes funktionsdygtighed nævneværdigt
- dele af elinstallationen, der var utilgængelige
- elinstallationer uden for selve bygningen
- hårde hvidevarer
- andre brugsgenstande
- om elinstallationen er tidssvarende

Karaktersystemet

Elinstallatøren giver hvert ulovligt forhold eller hver funktionsfejl en karakter, der svarer til, hvor alvorligt forholdet er:

- **IB** – Ingen bemærkninger
- **K0** – Praktisk eller kosmetisk mangel
- **K1** – Ulovligt forhold, som ikke umiddelbart er farligt, og som ikke påvirker funktionsdygtigheden
- **K2** – Ulovligt forhold, som på længere sigt kan indebære risiko for personskade eller brand og/eller manglende eller mangelfuld funktionsdygtighed i en mindre og afgrænset del af installationen
- **K3** – Ulovligt forhold, som umiddelbart eller på kort sigt kan indebære risiko for personskade eller brand og/eller manglende eller mangelfuld funktionsdygtighed i en væsentlig eller omfattende del af installationen
- **UN** – Bør undersøges nærmere

Einstallationsrapportens gyldighed

Einstallationsrapporten er gyldig i et år, efter den er udarbejdet.

Tilstandsrapport

Du skal være opmærksom på, at der ud over elinstallationsrapporten også er krav om en tilstandsrapport, for at der kan tegnes ejerskifteforsikring.

Læs mere om dette på www.boligejer.dk/tilstandsrapport

Ejerskifteforsikring

Når du køber et hus, kan du tegne en ejerskifteforsikring, hvis der er udarbejdet en elinstallationsrapport og en tilstandsrapport.

Hvis du ikke tegner en ejerskifteforsikring, skal du normalt selv betale alle udgifter til udbedring af husets elinstallationer, hvad enten ulovlige forhold eller funktionsfejl er nævnt i en elinstallationsrapport eller ej.

Der kan være forskel på, hvad ejerskifteforsikringen dækker. Det fremgår af tilbuddet og betingelserne fra forsikringsselskabet. Lovgivningen fastsætter dog nogle minimumskrav for dækningens omfang.

Sælger skal betale den ene halvdel af forsikringspræmien. Du skal betale den anden. Selv om du har fået tilbud fra sælgers forsikringsselskab, må du gerne vælge et andet selskab. Sælger er dog ikke forpligtet til at betale mere end sit oprindelige tilbud, hvis præmien til det nye forsikringsselskab er højere.

Om ejerskifteforsikring

- Ejerskifteforsikringen kan sikre dig mod større udgifter til blandt andet udbedring af skjulte ulovlige elinstallationer.
- Du må normalt selv betale for udgifter til udbedring af mindre forhold ved elinstallationerne, som ikke umiddelbart kan indebære risiko for personskaade eller brand, vedligeholdelse samt udbedring af almindeligt slid og ælde.
- Forhold, der er beskrevet i elinstallationsrapporten eller i tilstandsrapporten, er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Ejerskifteforsikringen dækker heller ikke forhold ved elinstallationer, der er normale i ældre huse.

Du kan læse mere om ejerskifteforsikring på www.forsikringsoplysningen.dk

Til dig, der skal sælge

Einstallatøren gennemgår installationer og installationsdele i bygningen for at afdække ulovlige forhold eller funktionsfejl.

Som sælger skal du give oplysninger efter din bedste overbevisning. Forkerte oplysninger kan være ansvarspådragende.

I einstallationsrapporten beskriver einstallatøren, om bygningens elinstallationer var ulovlige efter de regler, der var gældende, da installationerne blev udført, eller om der er konstateret manglende eller nedsat funktion ved bygningens elinstallationer.

Det er dig som sælger, der skal bestille eleftersynet. Efter gennemgangen af elinstallationerne får du einstallationsrapporten fra einstallatøren. Det er vigtigt, at du læser einstallationsrapporten grundigt. Hvis du mener, at einstallatøren har skrevet noget forkert, for eksempel fordi han har misforstået dine oplysninger om elinstallationernes funktionsdygtighed, skal du straks kontakte einstallatøren for at få det afklaret.

Du skal præsentere einstallationsrapporten for køberen sammen med et tilbud om en ejerskifteforsikring, inden køber underskriver købsaftalen. Samtidig skal du også præsentere en tilstandsrapport. Kun på den måde kan du blive fritaget for det normale 10-årige sælgeransvar.

Du kan kun blive fritaget for ansvaret, hvis du opfylder følgende fire punkter:

- Einstallationsrapporten er udarbejdet mindre end 1 år før den dag, hvor køberen modtager rapporten.
- Du har også fået udarbejdet tilstandsrapport.
- Du fremskaffer et tilbud på en ejerskifteforsikring og tilbyder at betale halvdelen af præmien.
- Du sikrer dig, at køberen er klar over, at dit 10-årige sælgeransvar er bortfaldet.

Du skal dog være klar over, at du som sælger fortsat kan komme til at hæfte for:

- forhold uden for bygningen (for eksempel elinstallationer ved fritstående havebelysning)
- hvis du bevidst eller groft uagtsomt har givet ukorrekte oplysninger i forbindelse med eleftersynet (for eksempel ved at fortie funktionsmangler, du har kendskab til).

Hvad bruges oplysningerne til?

Oplysningerne i einstallationsrapporten indgår i et register, som administreres af Sikkerhedsstyrelsen.

Registret vil blive brugt til at planlægge Sikkerhedsstyrelsens kontroltilsyn. I forbindelse med denne kontrol vil oplysningerne også indgå i Sikkerhedsstyrelsens sagsbehandling.

Derudover vil registret blive anvendt til statistiske formål.

EleftersynLb.nr.
101255Einstallationsrapport
Version 1.2**Sammenfatning af eleftersyn**

Etage	Rum	IB	K0	K1	K2	K3	UN
1. sal	Trappe	1	0	1	0	0	0
1. sal	Værelse øst	1	0	1	0	0	0
1. sal	Gang	2	0	0	0	0	0
1. sal	Badeværelse nord/øst	2	0	0	0	0	0
1. sal	Værelse syd/øst	2	0	0	0	0	0
1. sal	Værelse syd	2	0	0	1	0	0
1. sal	walk-in closet øst	3	0	0	0	0	0
1. sal	Loftrum	1	0	0	0	0	0
1. sal	Lavvoltsinstallation gang	3	0	0	3	0	0
1. sal	Badeværelse nord/vest	3	0	0	0	0	0
1. sal	Lavvoltsinstallation badeværelse nord/vest	3	0	0	3	0	0
1. sal	walk-in closet vest	3	0	0	0	0	0
1. sal	Værelse vest	3	0	0	0	0	0
Stuen	Køkken	4	0	0	1	0	0
Stuen	Mellemgang v/køkken	2	0	1	0	0	0
Stuen	Spisestue	2	0	0	0	0	0
Stuen	Stue (havedør)	2	0	0	0	0	0
Stuen	TV stue	2	0	0	0	0	0
Stuen	Stue vest	2	0	0	0	0	0
Stuen	Entre	2	0	0	0	0	0
Stuen	Uden på bygningen	2	0	0	0	0	0
Stuen	Lavvoltsinstallation køkken	2	0	0	2	0	2
Stuen	Cykelskur	2	0	0	0	0	0

Eleftersyn		Lb.nr. 101255			Elinstallationsrapport Version 1.2		
Kælder	Eltavle	6	1	1	1	1	0
Kælder	Fyrrum	1	0	1	0	0	0
Kælder	lille køkken kælder	4	0	0	0	0	0
Kælder	Gang	2	0	0	1	0	0
Kælder	Badeværelse	5	0	0	0	0	0
Kælder	Dobbelt kælderrum syd/øst	3	0	0	0	0	0
Kælder	Stort kælderrum	2	0	0	1	0	0
Kælder	Kælderrum syd/vest	0	0	0	0	0	4
Kælder	Bryggers	4	0	0	0	0	0
Generelt	–	0	0	3	2	0	0

Forklaring af karakterer

Elinstallatøren giver hvert ulovligt forhold eller hver funktionsfejl en karakter, der svarer til, hvor alvorligt forholdet er:

- **IB** – Ingen bemærkninger
- **K0** – Praktisk eller kosmetisk mangel
- **K1** – Ulovligt forhold, som ikke umiddelbart er farligt, og som ikke påvirker funktionsdygtigheden
- **K2** – Ulovligt forhold, som på længere sigt kan indebære risiko for personskade eller brand og/eller manglende eller mangelfuld funktionsdygtighed i en mindre og afgrænset del af installationen
- **K3** – Ulovligt forhold, som umiddelbart eller på kort sigt kan indebære risiko for personskade eller brand og/eller manglende eller mangelfuld funktionsdygtighed i en væsentlig eller omfattende del af installationen
- **UN** – Bør undersøges nærmere

EleftersynLb.nr.
101255Einstallationsrapport
Version 1.2**Elinstallationens tilstand****1. sal****Trappe**

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal stikkontakter?	Ikke relevant		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Nej	K1	der mangler lampeudtag
Hvad har været adskilt?	–		

Værelse øst

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal stikkontakter?	Ikke relevant		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Nej	K1	mangler lampeudtag
Hvad har været adskilt?	–		Stikkontakt ved ydervæg

EleftersynLb.nr.
101255Einstallationsrapport
Version 1.2**Gang**

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal stikkontakter?	Ikke relevant		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		Afbryder ved væg ved dør

Badeværelse nord/øst

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der den krævede stikkontakt?	Ikke relevant		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ikke relevant		
Er der dåser over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er fastmonterede og stationære brugsgenstande (fx vaskemaskine og tørretumbler) forbundet til beskyttelseslederen?	Ikke relevant		
Er installationen og brugsgenstande korrekt placeret i forhold til beskyttelsen mod vand?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		

EleftersynLb.nr.
101255Einstallationsrapport
Version 1.2**Værelse syd/øst**

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal stikkontakter?	Ikke relevant		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		Stikkontakt ved ydervæg

Værelse syd

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal stikkontakter?	Ikke relevant		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Nej	K2	Der mangler beskyttelsesleder i én stikkontakt eller ét tilslutningssted.
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		Lampeudtag Stikkontakt ved væg ved dør

EleftersynLb.nr.
101255Einstallationsrapport
Version 1.2**walk-in closet øst**

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal stikkontakter?	Ja		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		Afbryder ved væg ved dør

Loftrum

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal stikkontakter?	Ikke relevant		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ikke relevant		
Hvad har været adskilt?	–		Dåse Afbryder

EleftersynLb.nr.
101255Elinstallationsrapport
Version 1.2**Lavvoltsinstallation gang**

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der en oversigtstegning over installationen?	Ikke relevant		
Er strømforsyninger fastgjort?	Ja		
Er der anvendt sikringer svarende til installationen?	Nej	K2	Der er ingen sikringer installeret
Er der anvendt korrekt ledningsmateriel og tværsnit?	Nej	K2	Der er anvendt forkert materiel.
Er belysningsarmaturer anvendt og placeret korrekt jf. fabrikantanvisning?	Ja		
Er ledningssamlinger foretaget korrekt?	Nej	K2	Samlinger er ikke aflastet for træk og vridning
Er loftet ved lamperne fri for brandtilløb?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		Indbygningslampe

Badeværelse nord/vest

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der den krævede stikkontakt?	Ikke relevant		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ja		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ikke relevant		
Er fastmonterede og stationære brugsgenstande (fx vaskemaskine og tørretumbler) forbundet til beskyttelseslederen?	Ikke relevant		
Er installationen og brugsgenstande korrekt placeret i forhold til beskyttelsen mod vand?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		Stikkontakt ved væg ved dør

EleftersynLb.nr.
101255Einstallationsrapport
Version 1.2**Lavvoltsinstallation badeværelse nord/vest**

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der en oversigtstegning over installationen?	Ikke relevant		
Er strømforsyninger fastgjort?	Ja		
Er der anvendt sikringer svarende til installationen?	Nej	K2	Der er ingen sikringer installeret
Er der anvendt korrekt ledningsmateriel og tværsnit?	Nej	K2	Der er anvendt forkert materiel.
Er belysningsarmaturer anvendt og placeret korrekt jf. fabrikantanvisning?	Ja		
Er ledningssamlinger foretaget korrekt?	Nej	K2	Samlinger er ikke aflastet for træk og vridning
Er loftet ved lamperne fri for brandtilløb?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		Indbygningslampe

walk-in closet vest

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal stikkontakter?	Ja		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		Lampeudtag Afbryder ved væg ved dør Stikkontakt ved ydervæg

EleftersynLb.nr.
101255Einstallationsrapport
Version 1.2**Værelse vest**

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal stikkontakter?	Ja		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		Afbryder ved væg ved dør Stikkontakt ved ydervæg

Stuen**Køkken**

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal stikkontakter?	Ja		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ja		
Er stikkontakterne fordelt på to lysgrupper?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er fastmonterede og stationære brugsgenstande (fx komfur og opvaskemaskine) forbundet til beskyttelseslederen?	Nej	K2	Flere brugsgenstande er ikke forbundet til beskyttelseslederen
Hvad har været adskilt?	–		Lampeudtag

EleftersynLb.nr.
101255Einstallationsrapport
Version 1.2**Mellemgang v/køkken**

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal stikkontakter?	Ja		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Nej	K1	der er brugt forkert kabel mellem lamper under skabe.
Hvad har været adskilt?	–		Stikkontakt

Spisestue

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal stikkontakter?	Ikke relevant		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		Stikkontakt ved ydervæg

EleftersynLb.nr.
101255Einstallationsrapport
Version 1.2**Stue (havedør)**

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal stikkontakter?	Ikke relevant		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		Afbryder og stikkontakt ved væg ved dør

TV stue

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal stikkontakter?	Ikke relevant		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		Lampeudtag Stikkontakt ved ydervæg

EleftersynLb.nr.
101255Einstallationsrapport
Version 1.2**Stue vest**

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal stikkontakter?	Ikke relevant		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		Stikkontakt ved ydervæg Lampeudtag

Entre

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal stikkontakter?	Ikke relevant		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		Stikkontakt ved ydervæg

EleftersynLb.nr.
101255Einstallationsrapport
Version 1.2**Uden på bygningen**

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ja		
Er brugsgenstande (fx lamper) forbundet til beskyttelseslederen?	Ikke relevant		
Har det elektriske materiel den korrekte kapslingsklasse?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		Dåse

Lavvoltsinstallation køkken

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der en oversigtstegning over installationen?	Ikke relevant		
Er strømforsyninger fastgjort?	UN		Forhindret adgang
Er der anvendt sikringer svarende til installationen?	UN		Forhindret adgang
Er der anvendt korrekt ledningsmateriel og tværsnit?	Nej	K2	Der er anvendt for lille ledningstværsnit
Er belysningsarmaturer anvendt og placeret korrekt jf. fabrikantanvisning?	Ja		
Er ledningssamlinger foretaget korrekt?	Nej	K2	Samlinger er ikke aflastet for træk og vridning
Er loftet ved lamperne fri for brandtilløb?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		Indbygningslampe

EleftersynLb.nr.
101255Einstallationsrapport
Version 1.2**Cykelskur**

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal stikkontakter?	Ikke relevant		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ja		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ikke relevant		
Hvad har været adskilt?	–		Stikkontakt

Kælder**Eltavle**

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er tavlen let tilgængelig for betjening?	Ja		
Er tavlekapslingen intakt?	Nej	K0	dele af installationen er ikke afsluttet i dåse
Er tavlen opmærket korrekt?	Nej	K1	Der er ingen mærkning om tilhørsforhold og max. sikringsstørrelse
Er der det krævede antal lysgrupper?	Ja		
Er der fejlstrømsafbryder (HPFI- eller HFI-afbryder)?	Ja		
Fungerer fejlstrømsafbryderen korrekt ved kontrolmåling?	Nej	K3	Den kobler ikke ud inden for strømgrænsen.
Slår fejlstrømsafbryderen fra ved påvirkning af testknappen?	Ja		
Er hele installationen beskyttet mod indirekte berøring?	Ja		
Er der anvendt sikringer svarende til elinstallationen?	Nej	K2	Der er isat for store sikringer
Er der en virksom jordforbindelse?	Ja		

EleftersynLb.nr.
101255Einstallationsrapport
Version 1.2**Fyrrum**

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal stikkontakter?	Ikke relevant		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Nej	K1	defekt afbryder
Er der dåser over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er fastmonterede og stationære brugsgenstande (fx vaskemaskine og tørretumbler) forbundet til beskyttelseslederen?	Ikke relevant		
Hvad har været adskilt?	–		Dåse Lampeudtag

lille køkken kælder

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal stikkontakter?	Ikke relevant		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ja		
Er stikkontakterne fordelt på to lysgrupper?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er fastmonterede og stationære brugsgenstande (fx komfur og opvaskemaskine) forbundet til beskyttelseslederen?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		Stikkontakt

EleftersynLb.nr.
101255Einstallationsrapport
Version 1.2**Gang**

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal stikkontakter?	Ikke relevant		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Nej	K2	Der mangler beskyttelsesleder i én stikkontakt eller ét tilslutningssted.
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		

Badeværelse

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der den krævede stikkontakt?	Ikke relevant		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ja		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er fastmonterede og stationære brugsgenstande (fx vaskemaskine og tørretumbler) forbundet til beskyttelseslederen?	Ja		
Er installationen og brugsgenstande korrekt placeret i forhold til beskyttelsen mod vand?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		Afbryder og stikkontakt ved væg ved dør Lampeudtag

EleftersynLb.nr.
101255Einstallationsrapport
Version 1.2**Dobbelt kælderrum syd/øst**

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal stikkontakter?	Ikke relevant		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ja		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		Stikkontakt ved ydervæg Afbryder og stikkontakt ved væg ved dør

Stort kælderrum

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal stikkontakter?	Ikke relevant		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Nej	K2	Der mangler beskyttelsesleder i én stikkontakt eller ét tilslutningssted.
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		Stikkontakt ved ydervæg Stikkontakt ved væg ved dør Lampeudtag mod syd

EleftersynLb.nr.
101255Einstallationsrapport
Version 1.2**Kælderrum syd/vest**

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal stikkontakter?	UN		Forhindret adgang
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	UN		Forhindret adgang
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	UN		Forhindret adgang
Er der dåser over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	UN		Forhindret adgang
Hvad har været adskilt?	–		

Bryggers

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal stikkontakter?	Ikke relevant		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ja		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er fastmonterede og stationære brugsgenstande (fx vaskemaskine og tørretumbler) forbundet til beskyttelseslederen?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		Stikkontakt ved vask

Besøget

Einstallationen gennemgået:	10.02.2014
Gennemgangen foretaget af:	Morten Elvstrøm
Starttidspunkt:	16:15
Sluttidspunkt:	16:15

EleftersynLb.nr.
101255Elinstallationsrapport
Version 1.2

Spørgsmål	Svar	Note
Var der adgang til alle rum?	Ja	–
Blev alle rum gennemgået?	Nej	på grund af opbevaring af møbler/legetøj var det ikke muligt at gennemgå værelser vest kælder

Generelt

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er al materiel fastgjort?	Nej	K2	Der var flere afbrydere, stikkontakter eller lampeudtag som ikke var fastgjorte
Er der låg på dåser og rosetter?	Nej	K1	Der var flere dåser eller rosetter der manglede låg
Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation?	Nej	K1	Der var anvendt ulovlig bøjelig ledning som fast installation
Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast?	Nej	K2	Kabler eller rør har været udsat for mekanisk overlast
Er samlinger anbragt i dåser?	Nej	K1	Flere samlinger var ikke anbragt i dåser

EleftersynLb.nr.
101255Einstallationsrapport
Version 1.2**Sælgers oplysninger om funktionsdygtighed**

Spørgsmål	Svar	Note
Fungerer hele elinstallationen?	Ja	–
Stemmer sælgers oplysninger om funktionsdygtigheden overens med gennemgangen	Ja	–

Stamoplysninger**Boligen**

Adresse	Vedbæk Strandvej 321
Postnr. og by	2950 Vedbæk
Opført år	1877
Samlet bygningsareal	287
Særlige oplysninger om ejendommen	klemmeliste ikke lukket korrekt i kælder.

Boligens ejer

Adresse	Vedbæk Strandvej 321
Navn	Bernadette Louise Flindt, Nick Jensen
Postnr. og by	2950 Vedbæk
Email	
Telefon	00000000



Eleftersyn

Elinstallationsrapport for ejendommen

Sælger	Bernadette Louise Flindt & Nick Jensen
Adresse	Vedbæk Strandvej 321
Postnr. og by	2950 Vedbæk
Dato	23.06.2015
Udløbsdato	23.06.2016
Lb.nr.	185349
Autoriseret elinstallatør-virksomhed	Boligeftersyn P/S Guldbergsgade 1 2200 København N Tlf.: 35 36 07 96
CVR nr.	35047301

Indhold

Vejledning om elinstallationsrapporter	2
Sammenfatning af eleftersyn	7
Gennemgang af bygningens elinstallationer	9
Sælgers oplysninger om funktionsdygtighed	28

VEJLEDNING OM ELINSTALLATIONSRAPPORTER

Huseftersynsordningen omfatter både et huseftersyn og et eleftersyn i forbindelse med ejerskifte. Sælgeren skal bestille eleftersynet hos en autoriseret elinstallatør og huseftersynet hos en bygningssagkyndig.

Sælgeren får derefter en elinstallationsrapport og en tilstandsrapport og indhenter et tilbud på ejerskifteforsikring, som præsenteres for køberen, inden købsaftalen skal underskrives. Kun på den måde kan sælgeren blive fritaget for det normale 10-årige sælgeransvar.

Vigtige oplysninger om elinstallationsrapporter og eleftersyn

Når du skal købe eller sælge hus eller lejlighed, har du brug for at vide noget om **eleftersyn, elinstallationsrapporter og ejerskifteforsikring**.

Her får du en kort introduktion og et hurtigt overblik

Eleftersynet omfatter en gennemgang af bygningens elinstallationer og en elinstallationsrapport. Elinstallatøren gennemgår både "hovedhuset" og garager, udhuse og andre bygninger, hvor der er elinstallationer.

Eleftersynet bliver udført af autoriserede elinstallatørvirksomheder. Elinstallatørerne har autorisation til at udføre og servicere elinstallationer og har derfor stor erfaring på området. De har sat sig ind i, hvilke regler der gælder for elinstallationer i de forskellige perioder.

Begrebet elinstallatøren her i vejledningen dækker både den autoriserede elinstallatørvirksomhed, de ansatte i virksomheden og den person, der har personlig autorisation som elinstallatør.

Elinstallatøren repræsenterer hverken køber eller sælger, og formålet med eleftersynet er at give et professionelt og uvildigt billede af, om bygningens elinstallationer er funktionsdygtige og lovlige.

Elinstallatørens gennemgang af elinstallationerne tager udgangspunkt i, om elinstallationerne var lovlige på udførelsestidspunktet - altså om de er udført efter de regler, der gjaldt, da elinstallationerne blev udført. Du skal derfor være opmærksom på, at elinstallationer i ældre huse ikke bliver bedømt efter de regler, der gælder for elinstallationer i huse, der opføres nu.

Du skal også være opmærksom på, at elinstallationsrapporten ikke tager højde for, om elinstallationerne fortsat vil kunne

Tre vigtige ting, du skal vide om elinstallationsrapporten

1. En elinstallationsrapport er en beskrivelse af manglende eller nedsat funktion ved elinstallationerne og af ulovlige forhold ved elinstallationerne

Elinstallatøren foretager en visuel gennemgang af husets elinstallationer og åbner stikprøvevis nogle af elinstallationerne for at se, hvad der er bagved.

Ved gennemgangen anvendes en systematisk metode, som kan afdække ulovlige forhold og funktionsfejl ved elinstallationerne, som på kort eller længere sigt kan indebære risiko for personskeade eller brand.

Du får ikke oplysninger om, hvordan det vil kunne påvirke elinstallationernes funktion, hvis elforbruget og forbrugsmønstret ændrer sig væsentligt. Det vil sige, at du ikke får en vurdering af, om elinstallationerne er tidssvarende.

Elinstallationsrapporten kan ikke sammenlignes med en varedeklaration på husets elinstallationer.

2. Omfatter synlige skader

Der kan være skjulte skader, som elinstallatøren ikke har mulighed for at finde. Eleftersynet handler primært om ulovlige forhold ved bygningens elinstallationer, som kan indebære risiko for personskeade eller brand. Ejerskifteforsikringen dækker omkostninger til at udbedre ulovlige elinstallationer og funktionsfejl, som ikke er omtalt i elinstallationsrapporten.

3. Høj karakter er ikke nødvendigvis det samme som høj udgift

Der er ikke en direkte sammenhæng mellem den karakter, som elinstallatøren giver en installation eller en

fungere, hvis husstandens elforbrug og dermed belastningen af elinstallationerne ændrer sig væsentligt. Elinstallationer, der er lovligt udført for 20 år siden, og som også er funktionsdygtige i dag, kan for eksempel vise sig at blive utilstrækkelige, hvis flere kommer til at bo i huset, og der bliver tilkoblet flere pc'ere og andre elforbrugende apparater.

Elinstallatørvirksomheder, der udfører eleftersyn, har en ansvarsforsikring, som kan dække fejl begået i forbindelse med gennemgangen af bygningens elinstallationer eller elinstallationsrapporten i mindst 5 år.

Sikkerhedsstyrelsen udfører løbende kvalitetskontrol med elinstallatørernes arbejde. Du kan derfor blive kontaktet af Sikkerhedsstyrelsen typisk i løbet af de første 3 måneder, efter at elinstallationsrapporten er udarbejdet. Sikkerhedsstyrelsens medarbejdere vil bede om lov til at gennemgå elinstallationerne i din ejendom.

Læs mere om eleftersyn og elinstallationsrapporter på www.boligejer.dk/elinstallationsrapport

installationsdel, og prisen på at få gjort elinstallationen lovlig og funktionsdygtig. Der kan være ulovlige forhold eller funktionsfejl, som hurtigt og billigt kan udbedres, men som kan indebære alvorlig risiko for personskaade eller brand, hvis der ikke gøres noget.

Elinstallatøren kan også bruge karakteren UN. Denne karakter skal forstås som en advarselslampe, der tændes. Her er noget, som kræver en nærmere undersøgelse, end eleftersynet har givet mulighed for.

Hvis du er utilfreds med din elinstallationsrapport

Elinstallatøren gennemgår elinstallationerne for at kunne give et professionelt og uvildigt billede af, om bygningens elinstallationer er funktionsdygtige og lovlige.

Du kan klage, hvis elinstallatøren har overset ulovlige forhold, funktionsfejl eller har begået andre fejl, så elinstallationsrapporten giver et forkert indtryk af elinstallationerne.

Du kan klage til Ankenævnet for Tekniske Installationer, Skanderborgvej 238, 8260 Viby J., som behandler klager fra både købere og sælgere over elinstallationsrapporter, som er udarbejdet af elinstallatører som led i huseftersynsordningen. Du skal dog forelægge din klage for elinstallatøren, inden du klager til Ankenævnet.

Du kan læse om reglerne om klage og hente et klageskema på www.el-vvs-anke.dk eller ved at ringe til Ankenævnet, telefon 87 41 77 90 på hverdage mellem kl. 10 og 12.

Ankenævnet træffer afgørelser, så parterne i en hushandel kan undgå retssag. De fleste sager vil normalt være afgjort inden for cirka 6 måneder.

Til dig, der skal købe

Du kan bruge elinstallationsrapporten som hjælp til at vurdere elinstallationerne i den ejendom, du er interesseret i at købe.

Når sælger har fået foretaget et eleftersyn, skriver elinstallatøren en elinstallationsrapport på baggrund af de undersøgelser og stikprøver, der er foretaget. Rapporten beskriver, i hvilket omfang bygningens elinstallationer er funktionsdygtige og lovlige. Derudover indeholder rapporten oplysninger fra sælger om elinstallationernes funktionsdygtighed.

Hvert konstateret ulovligt forhold og hver funktionsfejl i elinstallationsrapporten får en karakter, der viser, hvor farlig eller alvorlig fejlen er for den enkelte del af installationen. Karaktererne gives ud fra en teknisk vurdering. Karakteren siger ikke noget om, hvor meget en udbedring vil koste.

Elinstallationsrapportens karakterer K1, K2 og K3 beskriver ulovlige forhold. K3 angiver et ulovligt forhold, der allerede på kort sigt kan medføre alvorlig fare. K1 og K2 angiver ulovlige forhold, hvor faren er vurderet at være på længere sigt. Ejerskifteforsikringen dækker ikke, at et K3-forhold ved en fejl er eksempelvis kategoriseret som et K1- eller K2-forhold.

Sælgers oplysninger om elinstallationernes funktionsdygtighed er ikke en garanti.

Sådan foregår et eleftersyn

Elininstallatøren vurderer husets elinstallationer ud fra det, man umiddelbart kan se, og der foretages også stikprøver, hvor nogle aftagelige og løftbare dele af elinstallationerne undersøges. Der bliver ikke tale om at fjerne for eksempel sænkede lofter. Derfor kan der være ulovlige forhold eller funktionsfejl, som ikke bliver opdaget, og som ikke fremgår af elinstallationsrapporten.

Hvad kigger elinstallatøren efter?

Ved gennemgangen af elinstallationerne vil elinstallatøren blandt andet

- kontrollere eltavler
- foretage kontrolmåling af fejlstrømsafbrydere
- kontrollere materiel bag afbrydere, stikkontakter og lampeudtag
- kontrollere lavvoltsinstallationer
- kontrollere elinstallationernes antal og dimensionering
- kontrollere beskyttelse mod direkte og indirekte berøring med spændingsførende dele.

Her er en liste med eksempler på forhold, som elinstallatøren ikke holder øje med:

- bagatelagte forhold, herunder sædvanligt slid og ælde, som er normalt for en elinstallation med den pågældende alder, og som ikke påvirker elinstallationernes funktionsdygtighed nævneværdigt
- dele af elinstallationen, der var utilgængelige
- elinstallationer uden for selve bygningen
- hårde hvidevarer
- andre brugsgenstande
- om elinstallationen er tidssvarende

Karaktersystemet

Elininstallatøren giver hvert ulovligt forhold eller hver funktionsfejl en karakter, der svarer til, hvor alvorligt forholdet er:

- **IB** – Ingen bemærkninger
- **K0** – Praktisk eller kosmetisk mangel
- **K1** – Ulovligt forhold, som ikke umiddelbart er farligt, og som ikke påvirker funktionsdygtigheden
- **K2** – Ulovligt forhold, som på længere sigt kan indebære risiko for personskade eller brand og/eller manglende eller mangelfuld funktionsdygtighed i en mindre og afgrænset del af installationen
- **K3** – Ulovligt forhold, som umiddelbart eller på kort sigt kan indebære risiko for personskade eller brand og/eller manglende eller mangelfuld funktionsdygtighed i en væsentlig eller omfattende del af installationen
- **UN** – Bør undersøges nærmere

Elinstallationsrapportens gyldighed

Elinstallationsrapporten er gyldig i et år, efter den er udarbejdet.

Tilstandsrapport

Du skal være opmærksom på, at der ud over elinstallationsrapporten også er krav om en tilstandsrapport, for at der kan tegnes ejerskifteforsikring.

Læs mere om dette på www.boligejer.dk/tilstandsrapport

Ejerskifteforsikring

Når du køber et hus, kan du tegne en ejerskifteforsikring, hvis der er udarbejdet en elinstallationsrapport og en tilstandsrapport.

Hvis du ikke tegner en ejerskifteforsikring, skal du normalt selv betale alle udgifter til udbedring af husets elinstallationer, hvad enten ulovlige forhold eller funktionsfejl er nævnt i en elinstallationsrapport eller ej.

Der kan være forskel på, hvad ejerskifteforsikringen dækker. Det fremgår af tilbuddet og betingelserne fra forsikringsselskabet. Lovgivningen fastsætter dog nogle minimumskrav for dækningens omfang.

Sælger skal betale den ene halvdel af forsikringspræmien. Du skal betale den anden. Selv om du har fået tilbud fra sælgers forsikringsselskab, må du gerne vælge et andet selskab. Sælger er dog ikke forpligtet til at betale mere end sit oprindelige tilbud, hvis præmien til det nye forsikringsselskab er højere.

Om ejerskifteforsikring

- Ejerskifteforsikringen kan sikre dig mod større udgifter til blandt andet udbedring af skjulte ulovlige elinstallationer.
- Du må normalt selv betale for udgifter til udbedring af mindre forhold ved elinstallationerne, som ikke umiddelbart kan indebære risiko for personskaade eller brand, vedligeholdelse samt udbedring af almindeligt slid og ælde.
- Forhold, der er beskrevet i elinstallationsrapporten eller i tilstandsrapporten, er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Ejerskifteforsikringen dækker heller ikke forhold ved elinstallationer, der er normale i ældre huse.

Du kan læse mere om ejerskifteforsikring på www.forsikringsoplysningen.dk

Til dig, der skal sælge

Einstallatøren gennemgår installationer og installationsdele i bygningen for at afdække ulovlige forhold eller funktionsfejl.

Som sælger skal du give oplysninger efter din bedste overbevisning. Forkerte oplysninger kan være ansvarspådragende.

I einstallationsrapporten beskriver einstallatøren, om bygningens elinstallationer var ulovlige efter de regler, der var gældende, da installationerne blev udført, eller om der er konstateret manglende eller nedsat funktion ved bygningens elinstallationer.

Det er dig som sælger, der skal bestille eleftersynet. Efter gennemgangen af elinstallationerne får du einstallationsrapporten fra einstallatøren. Det er vigtigt, at du læser einstallationsrapporten grundigt. Hvis du mener, at einstallatøren har skrevet noget forkert, for eksempel fordi han har misforstået dine oplysninger om elinstallationernes funktionsdygtighed, skal du straks kontakte einstallatøren for at få det afklaret.

Du skal præsentere einstallationsrapporten for køberen sammen med et tilbud om en ejerskifteforsikring, inden køber underskriver købsaftalen. Samtidig skal du også præsentere en tilstandsrapport. Kun på den måde kan du blive fritaget for det normale 10-årige sælgeransvar.

Du kan kun blive fritaget for ansvaret, hvis du opfylder følgende fire punkter:

- Einstallationsrapporten er udarbejdet mindre end 1 år før den dag, hvor køberen modtager rapporten.
- Du har også fået udarbejdet tilstandsrapport.
- Du fremskaffer et tilbud på en ejerskifteforsikring og tilbyder at betale halvdelen af præmien.
- Du sikrer dig, at køberen er klar over, at dit 10-årige sælgeransvar er bortfaldet.

Du skal dog være klar over, at du som sælger fortsat kan komme til at hæfte for:

- forhold uden for bygningen (for eksempel elinstallationer ved fritstående havebelysning)
- hvis du bevidst eller groft uagtsomt har givet ukorrekte oplysninger i forbindelse med eleftersynet (for eksempel ved at fortie funktionsmangler, du har kendskab til).

Hvad bruges oplysningerne til?

Oplysningerne i einstallationsrapporten indgår i et register, som administreres af Sikkerhedsstyrelsen.

Registret vil blive brugt til at planlægge Sikkerhedsstyrelsens kontroltilsyn. I forbindelse med denne kontrol vil oplysningerne også indgå i Sikkerhedsstyrelsens sagsbehandling.

Derudover vil registret blive anvendt til statistiske formål.

EleftersynLb.nr.
185349Einstallationsrapport
Version 1.2**Sammenfatning af eleftersyn**

Etage	Rum	IB	K0	K1	K2	K3	UN
1. sal	Trappe	1	0	1	0	0	0
1. sal	Værelse øst	1	0	1	0	0	0
1. sal	Gang	2	0	0	0	0	0
1. sal	Bad nord/øst	2	0	0	0	0	0
1. sal	Værelse syd/øst	2	0	0	0	0	0
1. sal	Værelse syd	2	0	0	0	0	0
1. sal	Walk in øst	2	0	0	0	0	0
1. sal	Loftrum	1	0	0	0	0	0
1. sal	Lavvoltsinstallation gang	3	0	0	3	0	0
1. sal	Bad nord/vest	2	0	0	0	0	0
1. sal	Lavvoltsinstallation bad nord/vest	3	0	0	3	0	0
1. sal	Walk in vest	2	0	0	0	0	0
1. sal	Værelse vest	2	0	0	0	0	0
Stuen	Køkken	1	0	1	0	0	0
Stuen	Mellemgang v/køkken	2	0	0	0	0	0
Stuen	Spisestue	2	0	0	0	0	0
Stuen	Stue (havedør)	2	0	0	0	0	0
Stuen	Tvstue	2	0	0	0	0	0
Stuen	Stue vest	2	0	0	0	0	0
Stuen	Entre	2	0	0	0	0	0
Stuen	Uden på bygningen	1	0	0	0	0	0
Stuen	Lavvoltsinstallation	4	0	0	2	0	0
Stuen	Cykelskur	1	0	0	0	0	0
Stuen	Toilet	0	0	0	0	0	0
Stuen	Lavvoltsinstallation toilet	3	0	0	1	0	2

Eleftersyn		Lb.nr. 185349			Elinstallationsrapport Version 1.2		
Kælder	Eltavle	4	0	1	2	2	0
Kælder	Fyrrum	1	0	1	0	0	0
Kælder	Køkken	2	0	0	0	0	0
Kælder	Gang	2	0	0	0	0	0
Kælder	Badeværelse	3	0	0	0	0	0
Kælder	Dobbelt kælderrum syd/øst	1	0	1	0	0	0
Kælder	Stort kælderrum	2	0	0	0	0	0
Kælder	Kælderrum syd/vest	0	0	0	0	0	4
Kælder	Bryggers	2	0	0	0	0	0
Generelt	–	0	0	3	2	0	0

Forklaring af karakterer

Elinstallatøren giver hvert ulovligt forhold eller hver funktionsfejl en karakter, der svarer til, hvor alvorligt forholdet er:

- **IB** – Ingen bemærkninger
- **K0** – Praktisk eller kosmetisk mangel
- **K1** – Ulovligt forhold, som ikke umiddelbart er farligt, og som ikke påvirker funktionsdygtigheden
- **K2** – Ulovligt forhold, som på længere sigt kan indebære risiko for personskaade eller brand og/eller manglende eller mangelfuld funktionsdygtighed i en mindre og afgrænset del af installationen
- **K3** – Ulovligt forhold, som umiddelbart eller på kort sigt kan indebære risiko for personskaade eller brand og/eller manglende eller mangelfuld funktionsdygtighed i en væsentlig eller omfattende del af installationen
- **UN** – Bør undersøges nærmere

EleftersynLb.nr.
185349Einstallationsrapport
Version 1.2**Elninstallationens tilstand****1. sal****Trappe**

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal stikkontakter?	Ikke relevant		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Nej	K1	Der mangler lampeudtag.
Hvad har været adskilt?	–		

Værelse øst

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal 220 / 250 V stikkontakter?	Ikke relevant		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Nej	K1	Der mangler lampeudtag.
Hvad har været adskilt?	–		Stikkontakt ved ydervæg

EleftersynLb.nr.
185349Einstallationsrapport
Version 1.2**Gang**

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal 220 / 250 V stikkontakter?	Ikke relevant		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		Afbryder ved væg ved dør

Bad nord/øst

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der den krævede stikkontakt?	Ikke relevant		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ikke relevant		
Er der dåser bag / over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er fastmonterede og stationære brugsgenstande (fx vaskemaskine og tørretumbler) forbundet til beskyttelseslederen?	Ikke relevant		
Er installationen og brugsgenstande korrekt placeret i forhold til beskyttelsen mod vand?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		

EleftersynLb.nr.
185349Einstallationsrapport
Version 1.2**Værelse syd/øst**

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal 220 / 250 V stikkontakter?	Ikke relevant		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		Stikkontakt ved ydervæg

Værelse syd

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal 220 / 250 V stikkontakter?	Ikke relevant		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		Lampeudtag Stikkontakt ved væg ved dør

EleftersynLb.nr.
185349Einstallationsrapport
Version 1.2**Walk in øst**

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal 220 / 250 V stikkontakter?	Ikke relevant		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		Afbryder ved væg ved dør

Loftrum

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal stikkontakter?	Ikke relevant		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ikke relevant		
Hvad har været adskilt?	–		Dåse Afbryder

EleftersynLb.nr.
185349Elinstallationsrapport
Version 1.2**Lavvoltsinstallation gang**

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der en oversigtstegning over installationen?	Ikke relevant		
Er strømforsyninger fastgjort?	Ja		
Er der anvendt sikringer svarende til installationen?	Nej	K2	Der er ingen sikringer installeret
Er der anvendt korrekt ledningsmateriel og tværsnit?	Nej	K2	Der er anvendt forkert materiel.
Er belysningsarmaturer anvendt og placeret korrekt, jf. fabrikantanvisning?	Ja		
Er ledningssamlinger foretaget korrekt?	Nej	K2	Samlinger er ikke aflastet for træk og vridning
Er loftet ved lamperne fri for brandtilløb?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		Spots

Bad nord/vest

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der den krævede stikkontakt?	Ikke relevant		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser bag / over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ikke relevant		
Er fastmonterede og stationære brugsgenstande (fx vaskemaskine og tørretumbler) forbundet til beskyttelseslederen?	Ikke relevant		
Er installationen og brugsgenstande korrekt placeret i forhold til beskyttelsen mod vand?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		Stikkontakt ved væg ved dør

EleftersynLb.nr.
185349Elinstallationsrapport
Version 1.2**Lavvoltsinstallation bad nord/vest**

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der en oversigtstegning over installationen?	Ikke relevant		
Er strømforsyninger fastgjort?	Ja		
Er der anvendt sikringer svarende til installationen?	Nej	K2	Der er ingen sikringer installeret
Er der anvendt korrekt ledningsmateriel og tværsnit?	Nej	K2	Der er anvendt forkert materiel.
Er belysningsarmaturer anvendt og placeret korrekt, jf. fabrikantanvisning?	Ja		
Er ledningssamlinger foretaget korrekt?	Nej	K2	Samlinger er ikke aflastet for træk og vridning
Er loftet ved lamperne fri for brandtilløb?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		Spots

Walk in vest

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal 220 / 250 V stikkontakter?	Ikke relevant		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		Lampeudtag Afbryder ved væg ved dør Stikkontakt ved ydervæg

EleftersynLb.nr.
185349Einstallationsrapport
Version 1.2**Værelse vest**

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal 220 / 250 V stikkontakter?	Ikke relevant		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		Afbryder ved væg ved dør

Stuen**Køkken**

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal 220/ 250 V stikkontakter?	Ikke relevant		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er stikkontakterne fordelt på to lysgrupper?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Nej	K1	Der mangler lampeudtag.
Er fastmonterede og stationære brugsgenstande (fx komfur og opvaskemaskine) forbundet til beskyttelseslederen?	Ikke relevant		
Hvad har været adskilt?	–		Lampeudtag

EleftersynLb.nr.
185349Einstallationsrapport
Version 1.2**Mellemgang v/køkken**

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal 220 / 250 V stikkontakter?	Ikke relevant		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		Stikkontakt

Spisestue

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal 220 / 250 V stikkontakter?	Ikke relevant		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		Stikkontakt ved ydervæg

EleftersynLb.nr.
185349Einstallationsrapport
Version 1.2**Stue (havedør)**

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal 220 / 250 V stikkontakter?	Ikke relevant		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		Afbryder og stikkontakt ved væg ved dør

Tvstue

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal 220 / 250 V stikkontakter?	Ikke relevant		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		

EleftersynLb.nr.
185349Einstallationsrapport
Version 1.2**Stue vest**

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal 220 / 250 V stikkontakter?	Ikke relevant		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		Stikkontakt ved ydervæg

Entre

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal 220 / 250 V stikkontakter?	Ikke relevant		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		

EleftersynLb.nr.
185349Einstallationsrapport
Version 1.2**Uden på bygningen**

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er brugsgenstande (fx lamper) forbundet til beskyttelseslederen?	Ikke relevant		
Har det elektriske materiel den korrekte kapslingsklasse?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		

Lavvoltsinstallation

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der en oversigtstegning over installationen?	Ikke relevant		
Er strømforsyninger fastgjort?	Ja		
Er der anvendt sikringer svarende til installationen?	Ja		
Er der anvendt korrekt ledningsmateriel og tværsnit?	Nej	K2	Der er anvendt for lille ledningstværsnit
Er belysningsarmaturer anvendt og placeret korrekt, jf. fabrikantanvisning?	Ja		
Er ledningssamlinger foretaget korrekt?	Nej	K2	Samlinger er ikke aflastet for træk og vridning
Er loftet ved lamperne fri for brandtilløb?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		Transformer

EleftersynLb.nr.
185349Einstallationsrapport
Version 1.2**Cykelskur**

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal stikkontakter?	Ikke relevant		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ikke relevant		
Hvad har været adskilt?	–		Stikkontakt

Toilet

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal stikkontakter?	Ikke relevant		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ikke relevant		
Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ikke relevant		
Hvad har været adskilt?	–		

EleftersynLb.nr.
185349Einstallationsrapport
Version 1.2**Lavvoltsinstallation toilet**

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der en oversigtstegning over installationen?	Ikke relevant		
Er strømforsyninger fastgjort?	UN		Forhindret adgang
Er der anvendt sikringer svarende til installationen?	UN		Forhindret adgang
Er der anvendt korrekt ledningsmateriel og tværsnit?	Nej	K2	Der er anvendt for lille ledningstværsnit
Er belysningsarmaturer anvendt og placeret korrekt, jf. fabrikantanvisning?	Ja		
Er ledningssamlinger foretaget korrekt?	Ja		
Er loftet ved lamperne fri for brandtilløb?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		Spots

EleftersynLb.nr.
185349Elinstallationsrapport
Version 1.2**Kælder****Eltavle**

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er tavlen let tilgængelig for betjening?	Ja		
Er tavlekapslingen intakt?	Nej	K2	Kabler afsluttet i blottede samlemuffer.
Er tavlen opmærket korrekt?	Nej	K1	Der er ingen mærkning om tilhørsforhold og max. sikringsstørrelse
Er der det krævede antal lysgrupper?	Ja		
Er der fejlstrømsafbryder (HFI- eller HPFI-afbryder)?	Ja		
Fungerer fejlstrømsafbryderen korrekt ved kontrolmåling?	Nej	K3	Den kobler ikke ud inden for strømgrænsen.
Slår fejlstrømsafbryderen fra ved påvirkning af testknappen?	Ja		
Er hele installationen beskyttet mod indirekte berøring?	Nej	K3	Dele af installationen er ikke beskyttet, da hfi ikke kobler ud inden for strømgrænsen.
Er der anvendt sikringer svarende til elinstallationen?	Nej	K2	Der er isat for store sikringer
Er der en virksom jordforbindelse?	Ikke relevant		

EleftersynLb.nr.
185349Einstallationsrapport
Version 1.2**Fyrrum**

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal stikkontakter?	Ikke relevant		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Nej	K1	Defekt afbryder.
Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er fastmonterede og stationære brugsgenstande (fx vaskemaskine og tørretumbler) forbundet til beskyttelseslederen?	Ikke relevant		
Hvad har været adskilt?	–		Dåse

Køkken

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal 220/250 V stikkontakter?	Ikke relevant		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er stikkontakterne fordelt på to lysgrupper?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er fastmonterede og stationære brugsgenstande (fx komfur og opvaskemaskine) forbundet til beskyttelseslederen?	Ikke relevant		
Hvad har været adskilt?	–		Stikkontakt

EleftersynLb.nr.
185349Einstallationsrapport
Version 1.2**Gang**

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal 220 / 250 V stikkontakter?	Ikke relevant		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		

Badeværelse

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der den krævede stikkontakt?	Ikke relevant		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser bag / over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er fastmonterede og stationære brugsgenstande (fx vaskemaskine og tørretumbler) forbundet til beskyttelseslederen?	Ikke relevant		
Er installationen og brugsgenstande korrekt placeret i forhold til beskyttelsen mod vand?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		Afbryder og stikkontakt ved væg ved dør

EleftersynLb.nr.
185349Einstallationsrapport
Version 1.2**Dobbelt kælderrum syd/øst**

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal stikkontakter?	Ikke relevant		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Nej	K1	Stikkontakt mangler dæksel.
Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		Stikkontakt ved ydervæg

Stort kælderrum

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal stikkontakter?	Ikke relevant		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		

EleftersynLb.nr.
185349Einstallationsrapport
Version 1.2**Kælderrum syd/vest**

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal stikkontakter?	UN		Forhindret adgang
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	UN		Forhindret adgang
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	UN		Forhindret adgang
Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	UN		Forhindret adgang
Hvad har været adskilt?	—		

Bryggers

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal stikkontakter?	Ikke relevant		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er fastmonterede og stationære brugsgenstande (fx vaskemaskine og tørretumbler) forbundet til beskyttelseslederen?	Ikke relevant		
Hvad har været adskilt?	—		Stikkontakt ved vask

Eleftersyn	Lb.nr. 185349	Einstallationsrapport Version 1.2
-------------------	------------------	--------------------------------------

Besøget

Einstallationen gennemgået:	23.06.2015
Gennemgangen foretaget af:	Tommy Schwartz Christensen
Starttidspunkt:	09:00
Sluttidspunkt:	11:15

Spørgsmål	Svar	Note
Var der adgang til alle rum?	Ja	–
Blev alle rum gennemgået?	Nej	Pga. Opbevaring kunne værelser vest i kælder ikke efterses.

Generelt

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er al materiel fastgjort?	Nej	K2	Der var flere afbrydere, stikkontakter eller lampeudtag som ikke var fastgjorte
Er der låg på dåser og rosetter?	Nej	K1	Der var flere dåser eller rosetter der manglede låg
Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation?	Nej	K1	Der var anvendt ulovlig bøjelig ledning som fast installation
Er installationen beskyttet mod fysisk overlast?	Nej	K2	Kabler eller rør har været udsat for mekanisk overlast
Er samlinger anbragt i dåser?	Nej	K1	Flere samlinger var ikke anbragt i dåser

EleftersynLb.nr.
185349Einstallationsrapport
Version 1.2**Sælgers oplysninger om funktionsdygtighed**

Spørgsmål	Svar	Note
Fungerer hele elinstallationen?	Ja	–
Stemmer sælgers oplysninger om funktionsdygtigheden overens med gennemgangen	Ja	–

Stamoplysninger**Boligen**

Adresse	Vedbæk Strandvej 321
Postnr. og by	2950 Vedbæk
Opført år	1877
Samlet bygningsareal	556
Særlige oplysninger om ejendommen	Klemmeliste ikke lukket korrekt i kælder.

Boligens ejer

Adresse	Vedbæk Strandvej 321
Navn	Bernadette Louise Flindt & Nick Jensen
Postnr. og by	2950 Vedbæk
Email	
Telefon	40764041

Kevin Mathas Kristensen

Fra: Ulrich Hejle <uhe@apexlaw.dk>
Sendt: 13. maj 2025 10:52
Til: Kevin Mathas Kristensen
Cc: Morten Hammer
Emne: VS: Tvangsauktion over Vedbæk Strandvej 321, 2950 Vedbæk - 5378-008
Vedhæftede filer: image001.png; ejendomssummarisk_9f54c036-077c-4b31-bd5e-efad8989d924.pdf
Kategorier: Legis365 Other

Hej Kevin

Jeg hjælper lige Jan med denne.

Ifht. DKK 14m pantet

Opgørelse ifm. tvangsauktion

Hovedstol	14.000.000,00
Renter Q1	280.000,00
Renter indtil 11-6-2025	441.777,78
	<u>14.721.777,78</u>

Ifht. DKK 6,5m pantet:

Gæld pr.	28-02-2025			9.750.000
Morarenter pr.	11-06-2025	104	25%	704.167
Rykkergebyr				100
Inkassogebyr				100
Kompensationsgebyr				310
Total				10.454.677

Sig til hvis spørgsmål.

Med venlig hilsen

Ulrich Hejle, Advokat
 M +45 2125 5678
 E uhe@apexlaw.dk

Apex Law

Denne e-mail kan indeholde fortrolig information, der alene er tiltænkt adressaten.
 Hvis du har modtaget denne e-mail ved en fejl, beder vi dig venligst informere os herom og undlade at dele eller kopiere denne.

Fra: Jan Haapanen <jan@lesdeux.com>
Sendt: 25. april 2025 15:09

Til: Ulrich Hejle <uhe@apexlaw.dk>

Emne: Fwd: Tvangsauktion over Vedbæk Strandvej 321, 2950 Vedbæk - 5378-008

Hej

Prøvede at ringe

Lad os tale sammen

Vh

Jan

Sendt fra min iPhone

Start på videresendt besked:

Fra: Kevin Mathas Kristensen <kmk@donatzky.com>

Dato: 25. april 2025 kl. 11.56.22 CEST

Til: Jan Haapanen <jan@lesdeux.com>

Emne: Tvangsauktion over Vedbæk Strandvej 321, 2950 Vedbæk - 5378-008

Du får ikke ofte mails fra kmk@donatzky.com. [Få mere at vide om, hvorfor dette er vigtigt](#)

CAUTION: This email originated from outside of the organization. Do not click links or open attachments unless you recognize the sender and know the content is safe.

Til JFK Invest A/S

Der er begæret tvangsauktion over ovennævnte ejendom. Dette på baggrund af en tvangsauktionsbegæring indgivet af Clearside Holdings ApS, som jeg repræsenterer. Tvangsauktionen er berammet til foretagelse onsdag den 11. juni 2025 kl. 10.00 i Retten i Lyngby.

Ved gennemgang af ejendommens tingbog har jeg konstateret, at I har tinglyst pant i ejendommen, jf. vedhæftede tingbog.

Til brug for udarbejdelse af salgsopstillingen beder jeg jer om at sende en opgørelse af jeres pantesikrede krav pr. 11. juni 2025 fordelt på følgende kategorier:

1. Fordring opgjort pr. auktionsdato	2. Restgæld På hæftelser, der kan forventes overtaget med tillæg af uforfaldne renter	3. Restancer Og eventuelt ejerskifteafdrag på hæftelser, der kan forventes overtaget	4. Hæftelser der kræves indfriet

Idet fristen for at indsende salgsopstillingen til fogedretten er den 14. maj 2025, beder jeg jer vende retur med ovenstående senest den 13. maj 2025.

Giver det anledning til spørgsmål, er I velkomne til at kontakte mig.

På forhånd tak.

Bh.

Kevin

Med venlig hilsen
Kevin Mathas Kristensen
Advokat

Trelleborggade 15, 1., 2150 Nordhavn
Tel (+45) 3311 1010
Mob (+45) 6163 5446
www.donatzky.com

Fortrolige filer og oplysninger kan sendes til mig [her](#).

Denne e-mail kan indeholde fortrolig information, der alene er tiltænkt adressaten.
Hvis du har modtaget denne e-mail ved en fejl, beder vi dig venligst informere os herom og undlade at dele eller kopiere denne.

Klik på linket for **vejledning om parkering** i forbindelse med møde på kontoret
<https://donatzky.com/kontakt/>