

Navn: Mortang Advokater
Adresse: Folehavevej 1
Postnr., by: 2970 Hørsholm

Salgsopstilling

(købsnøgle)

til brug for

tvangsauktion over fast ejendom

Journalnummer:	844186-1342986 / AS 5-129/2025
Ejendommen matr. nr.	Niverød By, Karlebo, 0033a
Beliggende:	Damgårdsvej 79, 2990 Nivå
Tilhørende:	Maria Karen Rom Lucas
Boende:	Damgårdsvej 79, 2990 Nivå
Auktionstidspunkt:	Mandag den 12. januar 2026 kl. 13:30
Auktionssted:	Retten i Helsingør, retssal D - Prøvestensvej 50, 3000 Helsingør
Rekvirent, hæftelse nr.	Totalkredit A/S
Ved advokat:	Peter Guyonnet Olsen

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Fritliggende enfamilieshus				
Ejendomsværdi pr.:	01.01.2020	kr.	3.719.000	heraf grundværdi	2.006.000
Vurdering i h.t. Retsplejelovens § 562					
Areal ifølge tingbogen	990	heraf vej	0		
Evt. specifikation (matr. nr. mv.)					
Forsikringsforhold:	ukendt				

Ejendomsskatter og afgifter for året andrager og omfatter: Bemærk: Ejendomsskat vedr. skatteåret 2024 og frem administreres/opkræves af SKAT

Forslag til særlige vilkår ifølge auktionsvilkårenes pkt. 11:

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

Se vedlagte beskrivelse

Lejemål:

Byrder og servitutter: Se vedlagt tingblad
(evt. henvisning til vedhæftet tingbogsattest)

Prioritetsoppgørelse Pant- og udlægshavere I rubrikkerne angives tinglyst beløb, lånetype, rentesats, lånenr./serie/afdel., indestående til samt evt. yderligere bemærkninger, f.eks. tvangsauktionsklausul, ejerskifteafdrag m.v.	1. Fordring opgjort pr. auktionsdag	2. Restgæld på hæftelser, der kan forventes overtaget, med tillæg af uforfaldne renter	3. Restancer og evt. ejerskifte- afdrag på hæftel- ser, der kan for- ventes overtaget (beløbet i kolon- ne 1 minus belø- bet i kolonne 2)	4. Hæftelser der kræves indfriet
Hæftelse nr. 1				
Totalkredit, Realkreditpantebrev Sundkrogsgade 25, 2150 Nordhavn CVR. 21832278 Rekvirent - Rep. af Mortang Advokater j.nr. 844186 Lyst 13.5.2015 for kr. 3.105.000				
	3.227.541,92	3.018.567,92	208.974,00	0,00
I alt ved budsum	3.227.541,92	3.018.567,92	208.974,00	0,00
Hæftelse nr. 2				
Lån og Spar Bank A/S, Ejerpantebrev Højbro Plads 9-11, Postboks 2117, 1200 København K CVR. 13538530 Rekvirent - Rep. af Mortang Advokater j.nr. 844186 Lyst 8.6.2015 for kr. 1.895.000				
	1.360.518,45	0,00	0,00	1.360.518,45
I alt ved budsum	4.588.060,37	3.018.567,92	208.974,00	1.360.518,45
Hæftelse nr. 3				
Gældsstyrelsen, Udlæg Nykøbingvej 76, Bygning 45, 4990 Sakskøbing CVR 19552101, mail: gældst@gældst.dk Lyst 22.8.2024 for kr. 900.000 Ej hørt fra panthaver				
	900.000,00	0,00	0,00	900.000,00
I alt ved budsum	5.488.060,37	3.018.567,92	208.974,00	2.260.518,45
Hæftelse nr. 4				
Gældsstyrelsen, Udlæg Nykøbingvej 76, Bygning 45, 4990 Sakskøbing CVR 19552101, mail: gældst@gældst.dk Lyst 1.4.2025 for kr. 351.379 Ej hørt fra panthaver				
	351.379,00	0,00	0,00	351.379,00
I alt ved budsum	5.839.439,37	3.018.567,92	208.974,00	2.611.897,45

Prioritetsopgørelse Pant- og udlægshavere I rubrikkerne angives tinglyst beløb, lånetype, rentesats, lånenr./serie/afd., indestående til samt evt. yderligere bemærkninger, f.eks. tvangsauktionsklausul, ejerskifteafdrag m.v.	1. Fordring opgjort pr. auktionsdag	2. Restgæld på hæftelser, der kan forventes overtaget, med tillæg af uforfaldne renter	3. Restancer og evt. ejerskifte- afdrag på hæftel- ser, der kan for- ventes overtaget (beløbet i kolon- ne 1 minus belø- bet i kolonne 2)	4. Hæftelser der kræves indfriet
Transport	5.839.439,37	3.018.567,92	208.974,00	2.611.897,45
Sidste hæftelse				
Gældsstyrelsen, Udlæg Nykøbingvej 76, Bygning 45, 4990 Sakskøbing CVR 19552101, mail: gaeldst@gaeldst.dk Lyst 1.4.2025 for kr. 434.884 Ej hørt fra panthaver				
	434.884,00	0,00	0,00	434.884,00
A: Total	6.274.323,37	3.018.567,92	208.974,00	3.046.781,45

B: Størstebeløbet, der skal betales/overtages

udover auktionsbudet, jfr. vilkårenes pkt 6B, kr.

66.788,31

inkl. moms af visse poster, jfr. sidste side.

Heraf kontant at betale inden 4 uger, kr.

66.788,31

Gæld, der kan overtages, kr.

(størstebeløbet + kontantbeløbet)

Om art og afvikling oplyses:

Det under B anførte størstebeløb fremkommer således:

**a. Rekurrentens udlægs- og auktions-
omkostninger (salærer, gebyrer m.v.)**

kr. 52.105,00

**b. Rettighedshavernes
mødesalærer m.v.**

kr. 3.000,00

De under A) og B) nævnte beløb er an-
slået ud fra det under sikkerhedsstillelsen
anførte auktionsbud, jfr. nedenfor.

c. Restancer vedrørende:

1. Ejendomsskatter	kr.	2.040,22	2. Vejbidrag	kr.	
3. Kloakbidrag m.v.	kr.		4. Andre offentlige bidrag	kr.	9.643,09
5. Vandafgifter	kr.		6. Brandforsikringsbidrag	kr.	
7. Krav i h.t. leje- eller brandsikrings- lovgivning	kr.		8. Andet, jfr. specifikation	kr.	

C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen:

Ved et auktionsbud på kr.

3.719.000,00

(beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr.
Retsplejeloven § 562)

udgør sikkerhedsstillelsen,
jfr. vilkårenes punkt 7, kr.

615.891,92

Denne salgssopstilling er udarbejdet den

15.12.2025

af

Peter Guyonnet Olsen
Advokat (H)

Mortang Advokater
Folehavevej 1, 2970 Hørsholm
Mobil: 30235653 Mail: po@mortang.dk

Advokat Peter Guyonnet Olsen

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb ekskl. moms	Moms udgør
Rekvirentsalær:	35.000,00	8.750,00
Rekvirentssalærer:		
Incassosalær(er):		
Udgifter til låsesmed, fogedkørsel m.v. anslået:		
Mødesalær(er):		
Andre omkostninger med moms:		
Mangfoldiggørelse af opstillinger, anslået:		
Salær nøgletal:		
Andre salærer:		
Foged- og auktionsgebyr(er):	2.250,00	
Tingbogsattest:		
Annoncer anslået:	6.000,00	
Skattemeddelelse og BBR:		
Kommunalt oplysningsskema og vurderingsattest:	105,00	
(evt. anden omkostning, hvor moms ikke skal medregnes (skriv)):		
(evt. anden omkostning, hvor moms skal medregnes (skriv)):		
Moms:	8.750,00	
I ALT (bemærk, at visse poster ovenfor er anslåede):	52.105,00	8.750,00

II: Sikkerhedsstillelsen

Sikkerhedsstillelse: 615.891,92

III: Nøgletal ved auktionsbud på kr.

a) Berigtigelse:

1: Overtagelse af prioritetsgæld: _____
 2: Kontant berigtigelse af restancer og indfrielse af hæftelser: _____
 3: Friværdi: _____
 I alt: _____

b) Kontantbehovet:

Pkt. 2 og 3 ovenfor: _____
 Auktionsafgift: _____
 Gebyr for udskrift: _____
 Tinglysning og stempel af skøde: _____
 Anslået skødesalær, inkl. moms: _____
 Omkostninger udenfor budsummen, inkl. moms ca.: _____
 I ALT ca: _____

c) Skatteregnskab:

Forudsætninger:

- 1) Køber overtager (kan overtage) prioritetsgæld i salgsoptillingens kolonne 2 på vilkår, at ny ydelse = gammel ydelse x overtaget gæld / kolonne 2 beløb
- 2) Bud = det på foregående side anførte auktionsbud

Bruttoydelse ekskl. forrentning af kontantbehov og varme

Årlig ydelse hæftelser ca: _____
 Ejendomsskatter: _____
 Ejerforening, grundejerforening, vejlaug etc.: _____
 Ejendomsværdiskat: _____
 I alt: _____

Nettoydelse 1. år:

Hvis værdien af skattefradraget i procent andrager: _____
 fremkommer nettoudgiften således:
 Renteudgifter overtagne hæftelser ca.: _____
 Evt. fradrag: _____
 Skattemæssigt underskud ca.: _____
 Skattefradrag herefter ca.: _____
 Årlig nettoydelse ca.: _____
 Månedlig nettoydelse ca.: _____

Prioritetsopgørelse Pant- og udlægshavere I rubrikkerne angives tinglyst beløb, lånetype, rentesats, lånenr./serie/afd., indestående til samt evt. yderligere bemærkninger, f.eks. tvangsauktionsklausul, ejerskifteafdrag m.v.	1. Fordring opgjort pr. auktionsdag	2. Restgæld på hæftelser, der kan forventes overtaget, med tillæg af uforfaldne renter	3. Restancer og evt. ejerskifte- afdrag på hæftel- ser, der kan for- ventes overtaget (beløbet i kolon- ne 1 minus belø- bet i kolonne 2)	4. Hæftelser der kræves indfriet
Transport	5.839.439,37	3.018.567,92	208.974,00	2.611.897,45
Sidste hæftelse				
Gældsstyrelsen, Udlæg Nykøbingvej 76, Bygning 45, 4990 Sakskøbing CVR 19552101, mail: gaeldst@gaeldst.dk Lyst 1.4.2025 for kr. 434.884				
Ej hørt fra panthaver				
	434.884,00	0,00	0,00	434.884,00
A: Total	6.274.323,37	3.018.567,92	208.974,00	3.046.781,45

B: Størstebeløbet, der skal betales/overtages

udover auktionsbudet, jfr. vilkårenes pkt 6B, kr.

66.788,31

inkl. moms af visse poster, jfr. sidste side.

Heraf kontant at betale inden 4 uger, kr.

66.788,31

Gæld, der kan overtages, kr.

(størstebeløbet + kontantbeløbet)

Om art og afvikling oplyses:

Det under B anførte største beløb fremkommer således:

**a. Rekvisitens udlægs- og auktions-
omkostninger (salærer, gebyrer m.v.)**

kr. 52.105,00

**b. Rettighedshavernes
mødesalærer m.v.**

kr. 3.000,00

De under A) og B) nævnte beløb er an-
slået ud fra det under sikkerhedsstillelsen
anførte auktionsbud, jfr. nedenfor.

c. Restancer vedrørende:

1. Ejendomsskat	kr.	2.040,22	2. Vejbidrag	kr.	
3. Kloakbidrag m.v.	kr.		4. Andre offentlige bidrag	kr.	9.643,09
5. Vandafgifter	kr.		6. Brandforsikringsbidrag	kr.	
7. Krav i h.t. leje- eller brandsikrings- lovgivning	kr.		8. Andet, jfr. specifikation	kr.	

C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen:

Ved et auktionsbud på kr.

3.719.000,00

(beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr.
Retsplejeloven § 562)

udgør sikkerhedsstillelsen,
jfr. vilkårenes punkt 7, kr.

615.891,92

Denne salgsopstilling er udarbejdet den

15.12.2025

af

Peter Guyonnet Olsen

Advokat (H)

Mortang Advokater

Folehavevej 1, 2970 Hørsholm

Mobil: 30235653 Mail: po@mortang.dk

Advokat Peter Guyonnet Olsen

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb ekskl. moms	Moms udgør
Rekvirentsalær:	35.000,00	8.750,00
Rekvisitionssalærer:		
Incassosalær(er):		
Udgifter til låsesmed, fogedkørsel m.v. anslået:		
Mødesalær(er):		
Andre omkostninger med moms:		
Mangfoldiggørelse af opstillinger, anslået:		
Salær nøgletal:		
Andre salærer:		
Foged- og auktionsgebyr(er):	2.250,00	
Tingbogsattest:		
Annoncer anslået:	6.000,00	
Skattemeddelelse og BBR:		
Kommunalt oplysningsskema og vurderingsattest:	105,00	
(evt. anden omkostning, hvor moms ikke skal medregnes (skriv)):		
(evt. anden omkostning, hvor moms skal medregnes (skriv)):		
Moms:	8.750,00	
I ALT (bemærk, at visse poster ovenfor er anslåede):	52.105,00	8.750,00

II: Sikkerhedsstillelsen

Sikkerhedsstillelse: 615.891,92

III: Nøgletal ved auktionsbud på kr.

a) Berigtigelse:

1: Overtagelse af prioritetsgæld: _____
2: Kontant berigtigelse af restancer og indfrielse af hæftelser: _____
3: Friværdi: _____
I alt: _____

b) Kontantbehovet:

Pkt. 2 og 3 ovenfor: _____
Auktionsafgift: _____
Gebyr for udskrift: _____
Tinglysning og stempel af skøde: _____
Anslået skødesalær, inkl. moms: _____
Omkostninger udenfor budsummen, inkl. moms ca.: _____
I ALT ca: _____

c) Skatteregnskab:

Forudsætninger:

- 1) Køber overtager (kan overtage) prioritetsgæld i salgsoptillingens kolonne 2 på vilkår, at ny ydelse = gammel ydelse x overtaget gæld / kolonne 2 beløb
- 2) Bud = det på foregående side anførte auktionsbud

Bruttoydelse ekskl. forrentning af kontantbehov og varme

Årlig ydelse hæftelser ca: _____
Ejendomsskat: _____
Ejerforening, grundejerforening, vejlaug etc.: _____
Ejendomsværdiskat: _____
I alt: _____

Nettoydelse 1. år:

Hvis værdien af skattefradraget i procent andrager: _____
fremkommer nettoudgiften således: _____
Renteudgifter overtagne hæftelser ca.: _____
Evt. fradrag: _____
Skattemæssigt underskud ca.: _____
Skattefradrag herefter ca.: _____
Årlig nettoydelse ca.: _____
Månedlig nettoydelse ca.: _____

INDHOLDSFORTEGNELSE:

	Side
BESKRIVELSE AF EJENDOMMEN	8
REKVIRENTENS FORBEHOLD I RELATION TIL SALGSOPSTILLINGEN.....	12
TVANGSAUKTIONSVILKÅR	13
KØBERVEJLEDNING	18
TINGBOGSATTEST	21
SERVITUT(TER)	29
VURDERINGSFORTEGNELSE 2019	255
VURDERINGSFORTEGNELSE 2020	257
FORELØBIGE EJENDOMSVURDERING 2022	258
EJENDOMSBIDRAGSBILLET 2025	261
OPGØRELSE(R) FRA PANTHAVERE	263
BBR-MEDDELELSE	269
EJENDOMSDATARAPPORT.....	275
ENERGIMÆRKERAPPORT	328
OPLYSNING OM JORDFORURENING	344
OVERSIGT OVER RÅSTOFOMRÅDER	348
KORT OVER VEJFORSYNING	349

GRUNDEJERFORENINGEN – FORMÅL.....	350
GRUNDEJERFORENINGEN – VEDTÆGTERNE.....	354
GRUNDEJERFORENINGEN – PERSONOPLYSNINGER.....	360
GRUNDEJERFORENINGEN – MATRIKELKORT	362
GRUNDEJERFORENINGEN – KABELNETVÆRK.....	362
GRUNDEJERFORENINGEN – EJERSKIFTE INFORMATION.....	365
GRUNDEJERFORENINGEN – BBR OM SEPARAT KLOAKERING.....	366
GRUNDEJERFORENINGEN – OMRÅDET SET FRA LUFTEN	367
GRUNDEJERFORENINGEN – INDKALDELSE TIL GENERALFORSAMLING 2025.....	368
GRUNDEJERFORENINGEN – REFERAT FRA GENERALFORSAMLING 2025.....	369
GRUNDEJERFORENINGEN – FORMANDENS BERETNING FOR 2024-2025.....	371
GRUNDEJERFORENINGEN – REFERAT FRA GENERALFORSAMLING 2024.....	375
GRUNDEJERFORENINGEN – FORMANDENS BERETNING FOR 2023-2024.....	378
GRUNDEJERFORENINGEN – INDKALDELSE TIL GENERALFORSAMLING 2023.....	382
GRUNDEJERFORENINGEN – REFERAT FRA GENERALFORSAMLING 2023.....	383
GRUNDEJERFORENINGEN – FORMANDENS BERETNING 2022-2023	385
GRUNDEJERFORENINGEN – INDKALDELSE TIL GENERALFORSAMLING 2022	389
GRUNDEJERFORENINGEN – REFERAT FRA GENERALFORSAMLING 2022.....	390
GRUNDEJERFORENINGEN – FORMANDENS BERETNING 2021-2022	392
GRUNDEJERFORENINGEN – REGNSKAB 2024 OG BUDGET 2025	396
GRUNDEJERFORENINGEN – REGNSKAB 2023 OG BUDGET 2024	400
GRUNDEJERFORENINGEN – REGNSKAB 2022 OG BUDGET 2023	404
GRUNDEJERFORENINGEN – LEVENDE HEGN I SKEL	408

GRUNDEJERFORENINGEN – BIODIVERSITET	409
GRUNDEJERFORENINGEN – HJERTESTARTER	411
GRUNDEJERFORENINGEN – NILAN SERVICEAFTALE 2025	414

Beskrivelse af ejendommen

Indledende bemærkninger

Beskrivelsen af ejendommen er udarbejdet på baggrund af ikke-sagkyndig besigtigelse, offentligt tilgængelige oplysninger, BBR-meddelelse, ejendomsdatarapport samt tingbog.

Der tages forbehold for BBR-oplysningernes rigtighed og tredjemandsrettigheder samt evt. hårde hvidevarers tilstedeværelse efter auktionen samt forbehold for om disse fungerer. Der tages endvidere forbehold for de øvrige installationers funktionalitet og lovlighed.

Der er på nuværende tidspunkt ikke aftalt dato og tidspunkt for fremvisning af ejendommen. Henvendelser vedrørende fremvisning skal ske til Mortang Advokater, advokat Peter Guyonnet Olsen på e-mail: po@mortang.dk eller på telefon 88 20 22 65 med henvisning til j.nr. 844186-1342986.

Offentlige oplysninger

Ejendommen er en beboelsesejendom beliggende i Fredensborg kommune.

Ejendommen er opført i en byzone, der er klassificeret som lettere forurenet ifølge ejendomsdatarapporten. Det fremgår af vedlagte ejendomsdatarapport, at ejendommen er separatkloakeret og at området har særlige drikkevandsinteresser. Ifølge den vedlagte attest fra Danmarks Miljøportal er ejendommen ikke kortlagt som værende jordforurenet.

Ejendommen anvendes som fritliggende enfamiliehus, og ifølge BBR er ejendommen opført i 1920. Det fremgår af BBR, at ejendommens ydervægge er af mursten, og at ejendommens tagdækningsmateriale er tegl. Der er registreret en byggesag på ejendommen, som vedrører "til/ombygning" og det følger af BBR, at der foreligger en byggetilladelse den 23. november 2011. Ejeren oplyste, at en del af det oprindelige grundareal er udstykket og bebygget af tredjemand. Såfremt potentielle budgivere er interesseret i byggetilladelsen, opfordres de potentielle budgivere til at rette direkte henvendelse til kommunen forud for tvangsauktionen.

Der er etableret en overjordisk ståltank på ejendommen, som indeholder 1200 liter mineralske olieprodukter og som fortsat er i drift, jf. BBR. Auktionskøber gøres særlig opmærksom på, at fristen for at sløjfe ståltanken er senest den 31.12.2052, jf. BBR herom.

Ejendommen består ifølge BBR af 7 værelser, eget køkken med afløb samt 1 toilet/badeværelse. Vandforsyning sker ifølge BBR og ejendomsdatarapporten fra alment vandforsyningsanlæg med afløb til offentligt kloaksystem.

Ejendommen har energimærke D og der henvises til vedlagte energimærkerapport, som udløb den 15. februar 2022. Datoen for energimærkerapportens udløb stemmer ikke overens med ejendomsdatarapporten hvor det fremgår, at energimærkerapport et udløb pr. den 15. februar 2025. Der foreligger ikke en senere/nyere energimærkerapport.

Bebyggelsesprocenten er 25 %, jf. lokalplanen. Ejendommen har et tinglyst grundareal på 990 m², heraf 0 m² vej. Ifølge BBR udgør ejendommens samlede beboelsesareal 227 m², inkl. 120

m² tagetageareal hvoraf 40 m² er registreret som udnyttet tageetageareal ifølge BBR. I den forbindelse bemærkes det, at arealet på 40 m² indgår i beregningen af bebyggelsesprocenten.

Ejendommen opvarmes ifølge BBR med fjernvarme/blokvarme.

Ejendommen har supplerende varme i form af to brændeovne, og der er to skorstene.

Rekvirenten er ikke bekendt med produktionsåret for brændeovnene. Såfremt brændeovnene er produceret før den 1. januar 2003, skal auktionskøber sørge for at nedrive/fjerne eller udskifte brændeovnene. Hvis brændeovnene er produceret efter den 1. januar 2003, skal auktionskøber indsende en erklæring om brændeovnenes alder til Miljøstyrelsen.

Da der gælder særlige frister i forhold til, hvornår auktionskøber senest skal orientere Miljøstyrelsen omkring et eller flere af ovennævnte forhold, opfordres potentielle budgivere til at rette henvendelse til Miljøstyrelsen forud for tvangsauktionen i forhold til at sikre sig en korrekt opfyldelse kravene til brændeovnene.

Det følger af ejendommens oplysninger på weblager.dk, at der blev indgivet i 2013 en anmodning om aktindsigt til Fredensborg kommune og der blev klaget over etablering af kviste vedrørende Damgårdsvej 79, 2990. I 2016 oprettede Fredensborg kommune en matrikulær sag vedrørende ejendommen som vedrører udstykning efter lokalplanens § 24. Rekvirenten har ikke adgang til disse dokumenter, der er låste og som alene kan udleveres af kommunen.

Potentielle budgivere på tvangsauktionen opfordres til at rette henvendelse til en advokat og/eller kommunen forud for tvangsauktionen for deres vurdering af risikoen vedrørende aktindsigt- og klagesagen og matrikuleringsagen ovenfor således, at potentielle budgivere kan tage højde for omkostningsrisikoen og de afgivne bud kan reflektere den risiko, som en køber af ejendommen overtager i kraft af de registrerede sager på ejendommen.

Der er pligtigt medlemskab af en grundejerforening. Det årlige medlemskontingent for 2025 udgør kr. 2.100,00, jf. vedlagte generalforsamlingsreferat af 26. marts 2025. Det har ikke været muligt at opnå kontakt med grundejerforeningen med henblik på at få oplyst eventuelle restancer på ejendommen. Auktionskøber skal selv rette henvendelse til grundejerforeningen med henblik på at meddele ejerskifte, jf. vedlagte oplysninger om ejerskifte.

Vedrørende yderligere oplysninger om ejendommen henvises til de vedlagte dokumenter i salgsopstillingen, herunder ejendomsdatarapport, BBR, mv.

Det præciseres, at ovennævnte oplysninger delvist er baseret på udskrift fra BBR-registret, og der kan dermed ikke indestås for oplysningernes rigtighed.

Udvendig besigtigelse:

Ejendommen er besigtiget den 26. november 2025. Ejeren var til stede.

På besigtigelsestidspunktet fremstod ejendommen med flere større sætningsrevner i gavlene som tilsyneladende var gennemgående, murværket fremstod pudset med reparationer og afskalninger, og der var sætningsrevner på ejendommens lange facader. Hoveddøren på siden mod vejen er af ældre dato, og trænger til vedligeholdelse og maling.

Det var således ikke muligt at vurdere, hvorvidt ejendommens fundament virkede hullet, idet der var tæt græsbevoksning og højt græs, som dækkede herfor på besigtigelsestidspunktet.

Ejendommens tagbelægning fremstod med algevækst i middel stand og tagudhænget trænger til maling, både ved sternbrædder og kviste. Kvistens sænkinnedækning fremstod i god stand.

Ejeren oplyste at taget formentlig er et tegltag, som er ca. 10 år gammelt. Vinduer bar præg af manglende vedligeholdelse og fremstår med afskallet maling. Ejeren oplyste derudover at ejendommens vinduer samt dørene ud mod haven var ca. 10 år gammelt.

Der var opført træhegn omkring ejendommen, som fremstod nedslidt og trænger til vedligeholdelse.

Der var opført en stor og rådden træterrasse langs ejendommens facade mod haven, som gør at ejendommens fundament på den side haven, ikke kunne besigtiges. Det vides ikke, hvornår træterrassen er opført eller om træterrassen er godkendt af kommunen. Træterrassen er ikke registreret i BBR og den er heller ikke opmålt i forbindelse med nærværende tvangsauktion.

En køber bør derfor kontakte kommunens tekniske forvaltning for at få oplyst nærmere, om træterrassen og/eller haveskuret kræver byggetilladelse og/eller om træterrassen/skuret skal tages ned. En korrektion af BBR kan medføre forhøjelse af udgiften til ejendomsskatter og ejendomsværdiskatten.

Træterrassen er udtjent og konstruktionen var kollapsede og hullet flere steder, og der er kommet bevoksning igennem. Der er nærliggende risiko for at man går igennem, hvis man går på træterrassen og den skønnes udskiftningsmoden.

Haven fremstod oplejet med vild bevoksning og højt krat. I midten af haven er der opført et stort træ.

I haven stod der et træskur på 7-10 m², som ikke er registreret i BBR. Træskuret fremstod til nedrivning.

Potentielle budgivere på tvangsauktionen opfordres til at rette henvendelse til en advokat og/eller byggesagkyndig forud for tvangsauktionen for deres vurdering af risiciene ved ejendommens tilstand, således at potentielle budgivere kan tage højde for omkostningsrisikoen og de afgivne bud kan reflektere den risiko, som en køber af ejendommen overtager.

Indvendig besigtigelse:

Hovedindgangen til huset i venstre side fører ind til et bryggers. Hoveddøren til bryggerset er todelt. I bryggerset er der hvide fliser, en LG 8 kg vaskemaskine Inventor, og et stort skab med indbygget fjernvarmeunit. Der forefindes ingen tørretumbler.

Fra bryggerset kommer man ind i et stort køkken/alrum med behandlet sildebensparketgulv som formentlig er af egetræ, hvide lofter og delvist blotlagte bjælker. I køkken/alrummet forefindes desuden en kakkellovn og husets køkken. Hårde hvidevarer i køkkenet er ca. 10 år gammelt. Emhætten er af mærke Ikea/Whirlpool og der forefindes et stort amerikanerkøleskab/fryseskab med dobbeltdør, af mærket Admiral. Ejeren oplyste at

kølefryseskab er i stykker. I køkken/alrummet forefindes tillige et gaskomfur 6 blus mærke ukendt. Ejer oplyste at ovnen i komfuret ikke virker.

I køkken/alrummet var der ca. 5 underskabe med stor bredde. Bordpladen er tilsyneladende i ædeltræ og der var ingen overskabe. Køkkenets indbygningsopvaskemaskine er fra Ikea, og mærket er ukendt.

I køkkenet/alrummet var der paneler langs væggene.

I det store værelse og det lille værelse ved siden af køkken/alrummet var der gipsloft og laminerede gulve.

Fra køkken/alrummet er der en havedør med udgang til baghaven.

Der er opført en lang væg, der adskiller køkken/alrummet fra stuen. I væggen er der etableret en fransk dør, der fører indtil stuen.

I stuen er der indlagt originale plankegulve fra ca. år 1910, og der forefindes en kakkelovn.

Der er synlige tegn på en større vandskade i loftet ned mod havedøren i stuen. Pudset var banket helt ned til forskallingsbrædderne. Ejeren oplyste, at skaden var ved at udtørre.

Fra stuen er der adgang til et bad/toilet med trægulv, og bruseniche med fliser. Der ses synlige tegn på en vandskade på trægulvet foran brusenichen.

Derudover er der fra stuen adgang til en entré, der fremstod ufærdigt og som mangler vægbeklædning.

I stuen forefindes der en trappeopgang, der fører til husets 1. sal.

På 1. salen er der etableret et pulterrum uden vindue.

På 1. salen er der etableret 2 værelser. I det ene værelse er der indlagt gulv til beboelse og værelset fremstod på besigtigelsestidspunkt som værende taget i brug til beboelse. Det andet værelse i husets 1. sal fremstod hverken forberedt eller egnet til beboelse.

På 1. salen forefindes originalt trægulv og nyere gipsvægge, som ikke er spartlet samt 2 tilsodede skorstene. Ejeren oplyste, at der er isoleret bag gipsvæggene.

Gulvkonstruktionen på ejendommens 1. sal er udført med en gennemgående bærende bjælke, hvilket medfører niveauspring i gulvoverfladen.

Ved yderligere oplysninger om ejendommen henvises der til de vedlagte dokumenter i salgsopstillingen, herunder ejendomsdatarapport, BBR mv.

I samme forbindelse opfordres evt. interesserede købere til at kontakte rekvirenten med henblik for dato for fremvisning af ejendommen såfremt der er spørgsmål til stand mv. af ejendommen.

REKVIRENTENS FORBEHOLD I RELATION TIL SALGSOPSTILLINGEN

De angivne oplysninger i beskrivelsen af ejendommen er givet dels på baggrund af en visuel besigtigelse (ikke sagkyndig) af ejendommen, og dels på baggrund af oplysninger fra offentlige registre, som kan indeholde fejl.

Hverken Fogeden, rekvirenten eller dennes repræsentant kan drages til ansvar for sådanne fejl, og interesserede købere opfordres til, efter forudgående henvendelse til rekvirenten, selv at besigtige ejendommen.

Der tages forbehold for tredjemandsrettigheder samt varmeinstallationernes, hårde hvidevarernes og eventuelle brændeovnes mv. brugbarhed og lovlighed og tilstedeværelse efter tvangsauktionen.

Auktionskøber kan ikke uden videre påregne at opnå gældsovertagelse hos realkreditinstitutterne. Evt. liebhavere (en køber, der ikke har pant i ejendommen) eller efterstående panthaver anmodes om at rette forudgående henvendelse til kreditforeningen for at opnå tilkendegivelse om, hvorvidt gældsovertagelse vil kunne opnås. Et selskab (ApS eller A/S) må forudse krav om supplerende personlig hæftelse.

Samtykkeerklæring udstedes ikke før gældsovertagelse eller evt. indfrielse af lånet er sket.

Hvis auktionskøber enten i umiddelbar tilknytning til auktionen eller senere måtte ønske at indfri realkredit lån, der ved tvangsauktionen opnåede hel eller delvis dækning, sker dette i overensstemmelse med realkreditinstituttets til enhver tid gældende almindelige indfrielsesvilkår. Såfremt restancerne betales til realkreditinstitutterne senere end den 10. i måneden, der følger tvangsauktionsmåneden, vil der påløbe yderligere morarenter, som skal betales af auktionskøber.

Auktionskøber overtager ejendommen i den stand, som den er og forefindes, og må selv drage omsorg for oprydning på egen bekostning. Auktionskøber må endvidere selv drage omsorg og bære udgifter til udsættelse af tidligere ejer/lejer og/eller dennes efterladte løsøre, såfremt dette ønskes.

Rekvirenten har ikke nærmere kendskab til ejendommen og fraskriver sig derfor ethvert ansvar for faktiske, juridiske såvel som fysiske fejl og mangler ved ejendommen. Auktionskøber kan således ikke gøre nogen form for mangelbeføjelser gældende, det være sig i form af ophævelse af auktionskøbet, forholdsmæssigt afslag, godtgørelse og/eller erstatning.

Ansvarsfraskrivelsen gælder alle fejl, mangler eller andre forhold vedrørende ejendommen, dennes grundareal, samt eventuelle jordbundsforhold, herunder ledninger mv., og for den lovlige benyttelse af ejendommen i henhold til de gældende regler. Ansvarsfraskrivelsen gælder også skjulte fejl og mangler af enhver art, såvel juridiske som faktiske mangler.

Lov om fortrydelse ved køb af fast ejendom gælder ikke på tvangsauktion, og auktionskøber er således bundet af sit bud. Der er ikke udarbejdet tilstandsrapport, og som konsekvens heraf kan auktionskøber ikke tegne ejerskifteforsikring.

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

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

Bekendtgørelse om tvangsauktionsvilkår (fast ejendom)

I medfør af § 570, stk. 1, i lov om rettens pleje, jfr. lovbekendtgørelse nr. 488 af 2. oktober 1978, fastsættes:

§ 1. Tvangsauktion over fast ejendom skal afholdes på justitsministeriets tvangsauktionsvilkår, jfr. bilaget til bekendtgørelsen.

§ 2. Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. januar 1979 og får virkning for tvangsauktioner, der afholdes i henhold til anmodninger indgivet til fogedretten efter den 1. januar 1979.

Justitsministeriet, den 15. december 1978.

Nathalie Lind

/ Ebbe Nielsen

Bilag

Tvangsauktionsvilkår

(fast ejendom)

1. Auktionen omfatter

a. Auktionen omfatter ejendommen med eventuelle bygninger og - hvis fogedretten ikke tilkender 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 tilhører, der følger med, beskrives i en særlig salgsopstilling. Salgsopstillingen indeholder oplysning om ejendommens hæftelser og byrder og oplyser endvidere om andre forhold vedrørende ejendommen og auktionen, som må antages at være af væsentlig betydning for køber.

Salgsopstillingen udleveres på fogedrettens kontor.

3. Servitutter m. v.

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

4. Auktionsbudet m. v.

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

Minimum for overbudene fastsættes af fogedretten.

Ejendommen sælges til den højstbydende, hvis dennes bud antages (se pkt. 7), medmindre det besluttet, at en ny auktion skal afholdes.

Enhver, der har afgivet bud på første auktion, er bundet af sit bud, indtil auktionen er sluttet. Meddeles der i henhold til pkt. 7 udsættelse med henblik på tilvejebringelse af sikkerhed, gælder bundetheden, indtil sikkerheden er stillet. Skal der afholdes ny auktion i henhold til retsplejelovens § 576, er samtlige bydende på første auktion bundet indtil slutningen af den nye auktion, dog højst i 6 uger efter første auktion. På den nye auktion er kun det bud bindende, der får hammerslag.

5. Ejendommens overtagelse

Køberen overtager straks ejendommen. Har køberen fået udsættelse til at stille sikkerhed for opfyldelse af auktionsvilkårene, overtages ejendommen dog først, når sikkerheden er stillet.

Køberen sørger selv for - om nødvendigt ad retslig vej - at blive indsat i besiddelsen af det solgte.

Fra det tidspunkt, køberen skal overtage ejendommen, henligger den for hans regning og risiko i enhver henseende.

6. Køberens forpligtelser

A.

Opfyldelse af auktionsbudet

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

Auktionsbudet opfyldes således:

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

b. Køberen betaler de hæftelser, der kan kræves udbetalt.

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

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

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

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

Overstiger auktionsbudet, hvad der kræves til dækning af panthaverne, tilfalder det overskydende beløb den hidtidige ejer af ejendommen. Beløbet forrentes med en årlig rente, der svarer til den til enhver tid fastsatte officielle diskonto med et tillæg af 2 pct.

B.

Beløb, der skal betales ud over auktionsbudet

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

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

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

a. Auktionsrekvirentens udlægsomkostninger og omkostninger ved gennemførelse af auktionen, herunder salær til advokat samt honorar til en af fogedretten antaget sagkyndig.

b. Salær og rejseomkostninger til repræsentanterne for de andre i ejendommen berettigede. Vedrørende a og b er det en betingelse, at de pågældende rettighedshavere får andel i auktionsbudet. Ved delvis dækning nedsættes salærkravet forholdsmæssigt. Er auktionen rekvireret af et konkursbo eller et dødsbo, hvori gælden ikke er vedgået, betales dog altid fuldt rekvirent salær. c. Ejendomsskatterestancer.

d. Brandforsikringsbidrag. e. Gade-, vej- og fortovsbidrag. f. Spildevands- og kloakbidrag.

g. Restancer for forbrug af vand, leveret af offentlige almene vandforsyningsanlæg.

h. Brugspanthavers underskud efter afholdelse af nødvendige udgifter ved bestyrelse, drift og vedligeholdelse m. v. af ejendommen. Overskud afskrives i brugspanthaverens fordring og derefter i den i øvrigt bedst berettigedes fordring. i. Nødvendige udgifter til ejendommens bestyrelse, drift og vedligeholdelse m. v., som er afholdt af auktionsrekvirenten, selv om ejendommen ikke har været taget til brugeligt pant. j. Krav, der i henhold til lejelovgivningen, brandsikringslovgivningen og bygningslovgivningen er gældende mod enhver uden tinglysning.

Beløb, der skal betales ud over auktionsbudet, udredes inden 4 uger efter auktionens slutning til rette vedkommende.

C.

Afgifter m. v. til det offentlige i anledning af auktionen

a. Fogedrettens udgifter.

b. Auktionsafgift. c. Stempelafgift.

De under a-c nævnte udgifter m. v. betales ved auktionens slutning. Købes ejendommen af en ufyldstgjort panthaver, skal stempelafgiften dog først betales ved udstedelsen af auktionsskødet.

d. Køberen betaler eventuel merværdiafgift (»moms«) af det med ejendommen følgende løsøre m. v. efter nærmere aftale med toldvæsenet.

7. Køberens sikkerhedsstillelse

Efter hammerslaget skal køberen straks over for fogedretten stille sikkerhed for opfyldelse af auktionsvilkårene.

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

Sikkerhedens størrelse skal svare til:

a. Restancer m. v., jfr. pkt. 6.A litra a,

b. 1/4 af de hæftelser, der kan kræves udbetalt, jfr. pkt. 6.A litra b, og c. størstebeløbet, der skal betales ud over auktionsbudet, jfr. pkt. 6.B.

Sikkerheden kan dog hverken være mindre end et års renteudgift af de overtagne prioriteter eller mindre end værdien af det tilbehør, der medfølger ejendommen, med tillæg af 1/2 års lejeindtægt, hvis ejendommen helt eller delvis er udlejet. Ved bortforpagtede landbrugsejendomme dog med tillæg af 1 års forpagtningsafgift.

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

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

8. Køberens misligholdelse

Hvis køberen ikke opfylder auktionsvilkårene, kan enhver, der i anledning af auktionen kan rette krav mod køberen, kræve, at det solgte sættes til en ny og eneste auktion (misligholdelsesauktion)

for køberens risiko, således at køberen skal tilsvare, hvad der måtte bydes mindre på den ny auktion, uden at have krav på, hvad der måtte bydes mere.

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

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

9. Auktionsskøde

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

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

10. Auktionsvilkårenes fravigelighed

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

11. Særlige vilkår



KØBERVEJLEDNING - TVANGSAUKTION OVER FAST EJENDOM

1. Salgsopstilling.

Salgsopstillingen er auktionens vigtigste dokument. Den skal indeholde oplysning om salgsvilkårene og andre væsentlige forhold.

Salgsvilkårene er justitsministeriets auktionsvilkår, der findes i salgsopstillingen. Eventuelle fravigelser meddeles på auktionsmødet.

Salgsopstillingen udfærdiges af den, der har anmodet om auktionen (rekvirenten) eller dennes advokat.

Salgsopstillingen kan ses på eller downloades fra internettet, hvor der annonceres og informeres om tvangsauktioner. Retterne tilbyder gratis wifi.

2. Købesummen

Den samlede købesum består af budsummen med tillæg af størstebeløbet. Størstebeløbet er det beløb, der skal betales ud over budsummen, og består af fortrinsberettigede krav og sagsomkostninger. Størstebeløbet oplyses under auktionen. Beløbet er anslået i salgsopstillingen.

Derudover skal en køber betale en auktionsafgift på 1.500 kr. Hertil kommer udgifter til tinglysning.

3. Budgivningen

Alle kan byde på en tvangsauktion.

Når man byder, skal man oplyse, hvem man byder for.

Byder man for andre, skal man medbringe skriftlig original fuldmagt.

Byder man for et selskab eller lignende, skal man medbringe en aktuel tegningsudskrift.

Det er ikke muligt at byde skriftligt eller via elektroniske medier.

Fogedretten kan kræve, at man straks sandsynliggør, at man kan opfylde sit bud. Bud på auktion er bindende.

Bud på 1. auktion er bindende i 6 uger, hvis der skal holdes ny auktion.

4. Sikkerhed

Højstbydende skal stille sikkerhed for auktionsvilkårenes opfyldelse.

Sikkerheden udgør:

- dækkede restancer (salgsopstillingen kolonne 3)
- ¼ af de dækkede hæftelser, der kan kræves udbetalt (salgsopstillingens kolonne 4) og
- størstebeløbet

I salgsopstillingen findes en foreløbig beregning. Det nøjagtige beløb afhænger af budets størrelse og kan derfor først beregnes efter budgivningen.

Sikkerheden kan kræves stillet straks, når budgivningen er sluttet. Man kan ikke indrette sig på, at man kan få mulighed for at gå i banken, kontakte sin advokat eller lignende.

På auktionsmødet vil fogedretten normalt tillade, at højstbydende får en frist på op til 7 dage til at stille sikkerheden, hvis man straks stiller sikkerhed for omkostningerne til et nyt auktionsmøde ("den lille sikkerhed"). Beløbet udgør normalt op til 10.000 kr. og fastsættes af fogedretten under auktionsmødet.

Sikkerhed kan stilles ved:

- kontanter
- bankgaranti (ikke tidsbegrænset eller betinget)
- advokatindeståelse (kun hvis rettighedshaverne accepterer dette)
- "Den lille sikkerhed" kan stilles ved MobilePay. Overførslen skal i så fald "swipes" over for fogeden med angivelse af AS-nummeret i emnefeltet.

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

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

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

5. Ny auktion

Ejeren og udækkede rettighedshavere kan anmode om ny auktion.

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

Udækkede rettighedshavere og ejeren kan indgå en hammerslagsaftale. En hammerslagsaftale er en aftale om, at den ny auktion kan tilbagekaldes af den, som har anmodet om ny auktion. Konsekvensen er, at ejendommen sælges til højstbydende på 1. auktion, og at ny auktion ikke afholdes.

6. Råderet over ejendommen

En køber får først rådighed over ejendommen, når fogedretten har modtaget hele sikkerhedsstillelsen for auktionsvilkårenes opfyldelse.

Skal der holdes ny auktion, får køberen først rådighed over ejendommen, når den ny auktion har været afholdt.

En køber skal forrente den dækkede gæld fra tidspunktet for første auktion.

7. Auktionsskøde

Via www.tinglysning.dk kan køber selv oprette et auktionsskøde, når auktionsafgiften og eventuel moms er betalt. Køber skal vedhæfte en udskrift af auktionsbogen og samtykkeerklæringer fra samtlige, dækkede rettighedshavere i kolonneopstillingen og alle de rettighedshavere, der har beløb til gode ud over auktionsbuddet - det, der kaldes størstebeløbet. Ingen af dokumenterne må indeholde oplysninger om personnumre.

Køber skal orientere fogedretten, når et digitalt skøde er klar til underskrift og i den forbindelse oplyse under hvilket navn, dokumentet kan søges frem.

Hvis ejendommen skal videresælges, sparer man tinglysningsafgift ved at oprette et transportskøde, hvorved retten til at få udstedt auktionsskøde overdrages. Transportskødet skal også vedhæftes sammen med de andre dokumenter.

Køber skal selv sørge for at få tinglyst auktionsskødet og at anmode Tinglysningsretten om at slette helt eller delvist udækkede hæftelser.

Du kan læse mere om digitale auktionsskøder [her](#)

Køber skal endvidere betale en tinglysningsafgift. Se tinglysningsafgiftsloven og SKAT.dk - tinglysningsafgiftsvejledningen.

Tingbogsattest



Udskrevet: 15.12.2025 10:23:29

Ejendom:

Adresse: Damgårdsvej 79
2990 Nivå

BFE-nummer: 2376461

Dato: 08.12.2016
Landsejerlav: Niverød By, Karlebo
Matrikelnummer: 0033a
Areal: 990 m2
Heraf vej: 0 m2

Hovednotering:

Hovednotering: Samlet ejendom

Adkomster

Dokument:

Dokumenttype: Skøde
Dato/løbenummer: 28.04.2015-1006330976

Adkomsthavere:

Navn: Maria Karen Rom Lucas
Cpr-nr.: 130377-****
Ejerandel: 1 / 1

Købesum:

Kontant købesum: 5.175.000 DKK

Købesummen omfatter beløb til arv/gave: 0 DKK

Købesummen omfatter overtagne restancer af skatter og afgifter eller af andre ydelser.: 0 DKK

Købesummen omfatter servitutter, tinglyst på det købte, der kan forlanges afløst af en pengeydelse: 0 DKK

Købesummen omfatter beløb til anlægsbidrag til vej mv., der

er forfaldent til betaling på
tidspunktet for ejerskiftet: 0 DKK
Købesum i alt: 5.175.000 DKK

Dato for overtagelse:

13.03.2015

Hæftelser

Dokument:

Dato/løbenummer: 13.05.2015-1006367133
Prioritet: 4
Dokumenttype: Realkreditpantebrev
Hovedstol: 3.105.000 DKK
Rentesats: 0,2361 %
Låntype: Kontantlån
Særlige lånevilkår: Refinansiering
Kontantlån
Mulighed for afdragsfrihed
Inkonvertibel
Rentetilpasning

Senest påtegnet:

Dato: 11.01.2017 10:49:23

Kreditorer:

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

Debitorer:

Navn: Maria Karen Rom Lucas
Cpr-nr.: 130377-****

Dokument:

Dato/løbenummer: 08.06.2015-1006441956
Prioritet: 5
Dokumenttype: Ejerpantebrev
Hovedstol: 1.895.000 DKK
Rentesats: 0 %
Særlige lånevilkår: Rentetilpasning

Senest påtegnet:

Dato: 04.01.2017 17:51:55

Kreditorer:

Navn: Maria Karen Rom Lucas
Cpr-nr.: 130377-****

Debitorer:

Navn: Maria Karen Rom Lucas
Cpr-nr.: 130377-****

Underpant:

Dato/løbenummer: 08.06.2015-1006441957
Prioritet: 1
Underpantsbeløb: 1.895.000 DKK
Underpanthavere: LÅN & SPAR BANK A/S
13538530

Dokument:

Dato/løbenummer: 22.08.2024-1015937765
Prioritet: 6
Dokumenttype: Udlæg
Hovedstol: 900.225 DKK
Rentesats: 0 %

Kreditorer:

Navn: Skatteforvaltningen
Cvr-nr.: 19552101

Debitorer:

Navn: Maria Karen Rom Lucas
Cpr-nr.: 130377-****

Anmærkninger:

Dato/løbenummer: 19790319-7980-14
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19830218-4709-14
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19891213-19750-14
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 13.05.2015-1006367133
Prioritet: 4
Dokumenttype: Realkreditpantebrev
Hovedstol: 3.105.000 DKK

Rentesats: 0,2361 %
Låntype: Kontantlån
Særlige lånevilkår: Refinansiering
Kontantlån
Mulighed for afdragsfrihed
Inkonvertibel
Rentetilpasning
Kreditor: TOTALKREDIT A/S

Dato/løbenummer: 08.06.2015-1006441956
Prioritet: 5
Dokumenttype: Ejerpantebrev
Hovedstol: 1.895.000 DKK
Rentesats: 0 %
Særlige lånevilkår: Rentetilpasning
Kreditor: Maria Karen Rom Lucas

Tillægstekst:

Ideel andel
Alene lyst i debitors tilhørende ideelle andel.

Dokument:

Dato/løbenummer: 01.04.2025-1016583282
Prioritet: 7
Dokumenttype: Udlæg
Hovedstol: 351.379 DKK
Rentesats: 0 %

Kreditorer:

Navn: Skatteforvaltningen
Cvr-nr.: 19552101

Debitorer:

Navn: Maria Karen Rom Lucas
Cpr-nr.: 130377-****

Anmærkninger:

Dato/løbenummer: 19790319-7980-14
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19830218-4709-14
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19891213-19750-14
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 13.05.2015-1006367133

Prioritet: 4
Dokumenttype: Realkreditpantebrev
Hovedstol: 3.105.000 DKK
Rentesats: 0,2361 %
Låntype: Kontantlån
Særlige lånevilkår: Refinansiering
Kontantlån
Mulighed for afdragsfrihed
Inkonvertibel
Rentetilpasning
Kreditor: TOTALKREDIT A/S

Dato/løbenummer: 08.06.2015-1006441956
Prioritet: 5
Dokumenttype: Ejerpantebrev
Hovedstol: 1.895.000 DKK
Rentesats: 0 %
Særlige lånevilkår: Rentetilpasning
Kreditor: Maria Karen Rom Lucas

Dato/løbenummer: 22.08.2024-1015937765
Prioritet: 6
Hovedstol: 900.225 DKK
Kreditor: Skatteforvaltningen

Dokument:

Dato/løbenummer: 01.04.2025-1016583283
Prioritet: 8
Dokumenttype: Udlæg
Hovedstol: 434.884 DKK
Rentesats: 0 %

Kreditorer:

Navn: Skatteforvaltningen
Cvr-nr.: 19552101

Debitorer:

Navn: Maria Karen Rom Lucas
Cpr-nr.: 130377-****

Anmærkninger:

Dato/løbenummer: 19790319-7980-14
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19830218-4709-14
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19891213-19750-14

Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	13.05.2015-1006367133
Prioritet:	4
Dokumenttype:	Realkreditpantebrev
Hovedstol:	3.105.000 DKK
Rentesats:	0,2361 %
Låntype:	Kontantlån
Særlige lånevilkår:	Refinansiering Kontantlån Mulighed for afdragsfrihed Inkonvertibel Rentetilpasning
Kreditor:	TOTALKREDIT A/S
Dato/løbenummer:	08.06.2015-1006441956
Prioritet:	5
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	1.895.000 DKK
Rentesats:	0 %
Særlige lånevilkår:	Rentetilpasning
Kreditor:	Maria Karen Rom Lucas
Dato/løbenummer:	22.08.2024-1015937765
Prioritet:	6
Hovedstol:	900.225 DKK
Kreditor:	Skatteforvaltningen
Dato/løbenummer:	01.04.2025-1016583282
Prioritet:	7
Hovedstol:	351.379 DKK
Kreditor:	Skatteforvaltningen

Servitutter

Dokument:

Dato/løbenummer:	19.03.1979-7980-14
Prioritet:	1
Dokumenttype:	Servitut

Også tinglyst på:

Antal:	126
--------	-----

Akt nr:	14_F_1
---------	--------

Arealanvendelse:

Anvendelsesforhold

Bebyggelse:

Bebyggelsesforhold

Ejendomsforhold:

Udstykning

Grundejerforening

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Anmærkning

Retsanm

Tillægstekst

Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv

Dokument:

Dato/løbenummer: 18.02.1983-4709-14

Prioritet: 2

Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 146

Akt nr: 14_AA_144

Tillægstekst:

Tillægstekst

Lokalplan nr. 24

Dokument:

Dato/løbenummer: 13.12.1989-19750-14

Prioritet: 3

Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 1

Akt nr: 14_F_1

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om betingelser fra jordbrugsdirektoratet

Øvrige oplysninger

Ejendomsvurdering:

Ejendomsværdi: 3.719.000 DKK
Grundværdi: 2.006.000 DKK
Vurderingsdato: 01.01.2020
Kommunekode: 0210
Ejendomsnummer (BBR-nr.): 012317

Indskannet akt:

Akt nr: 14_L_599

Stempel kr. 25, -

Akt: Skab *F* nr. /
(Udfyldes af dommerkontoret)

Matr. nr. 33, 34, 35, 40 og 5b, Niverød by, Karlebo sogn,
11 a, Dageløkke by, Humlebæk sogn, 4e, 4f,
(Ejerlejlighedsmr.) Langstrup by, Asminderød sogn, 9a, 9c, 9d,
Langstrup by, Humlebæk sogn.
Gade og husnr.

Anmelder:

19.MAR79 07980

KARLEBO KOMMUNE
RÅDHUSET
2980 KOKKEDAL

OVERENSKOMST

Mellem Axel Andreasen & Sønner på den ene side og Karlebo kommune på den anden side er indgået overenskomst vedrørende bebyggelse af areal af Axel Andreasen & Sønner's ejendom matr.nr. 33, 34, 35, 40 og 5b, Niverød by, Karlebo sogn, 11 a, Dageløkke by, Humlebæk sogn, 4 e, 4 f, Langstrup by, Asminderød sogn, 9 a, 9 c, 9 d, Langstrup by, Humlebæk sogn, "Damgården".

§ 1.

Det af nærværende overenskomst omfattede areal dækker den del af Damgårdens jorder, som er beliggende i Karlebo kommune, øst for Helsingør Kongevej og syd for kommunegrænsen mod Fredensborg-Humlebæk kommune. Arealet har en størrelse på ca. 19,7 ha incl. arealer til veje, stier, parkeringsarealer og lyd vold.

§ 2.

Der er mellem parterne enighed om, at arealet overføres til byzone ved udarbejdelse af lokalplan. Lokalplanen forudsættes udarbejdet ved Axel Andreasen & Sønner's foranstaltning, men i samarbejde med kommunen efter dennes sædvanlige standard, og med opfyldelse af de krav og normer som kommunen anvender ved parcelhus-udstyknings og iøvrigt i overensstemmelse med kommunens § 15-rammeplan.

§ 3.

Der er mellem parterne enighed om, at arealet opdeles i parceller med en bruttostørrelse på ikke under 1100 m², og netto ikke under 900 m², d.v.s. at der for hver parcel udlægges og anlægges ca. 200 m², der indgår som en del af fællesarealerne for bebyggelsen, og eventuelt bliver fejlet af en kommende grundejerforening. Der vil således ikke blive stillet krav fra ejerens side om Karlebo kommunes overtagelse af arealer indenfor ejendommens grænser. Der er mellem parterne enighed om, at der som minimum skal kunne udstykkes 150 parcelhusgrunde.

§ 4.

Der er mellem parterne enighed om, at bebyggelse af arealet kan ske efter følgende tidsplan:

Bebyggelse kan ske i etaper, bestående af indtil ca. 1/3 af bebyggelsen.

Ibrugtagning af 1. etape bestående af ca. 1/3 af bebyggelsen kan tidligst ske pr. 1. juli 1981, ibrugtagning af etape 2, bestående af indtil ca. 1/3 af bebyggelsen tidligst pr. 1. juli 1983 og ibrugtagning af resten tidligst pr. 1. juli 1985.

Det forudsættes, at lokalplanen godkendes og offentliggøres inden oktober 1979 således, at byggemodning af arealet vil kunne iværksættes fra 1.10.1979.

§ 5.

Der er mellem parterne enighed om, at byggeandragende efter byggeloven vil blive behandlet så hurtigt, som kommunen formår, og der er ligeledes mellem parterne enighed om, at byggetilladelse kan meddeles, når lokalplanen er godkendt.

§ 6.

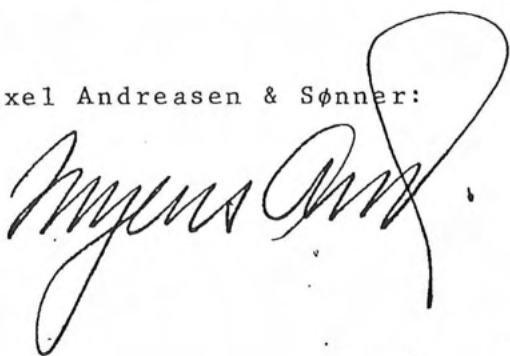
Påtaleberettiget er Karlebo kommune.

Nærværende deklaration skal lyses servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 33, 34, 35, 40 og 5 b, Niverød by, Karlebo sogn, 11 a, Dangeløkke by, Humlebæk sogn, 4 e, 4 f, Langstrup by, Asminderød sogn, 9 a, 9 c og 9 d, Langstrup by, Humlebæk sogn, "Damgården".

§ 7.

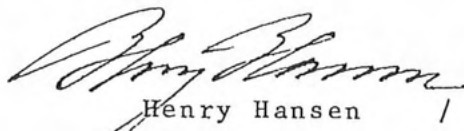
De Axel Andreasen & Sønner i henhold til nærværende overenskomst tilkomme rettigheder og forpligtelser skal også tilkomme respektive påhvile eventuelle købere af det omhandlede areal eller dele heraf.

Axel Andreasen & Sønner:

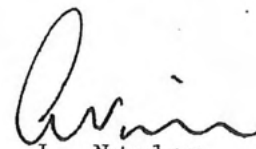


KARLEBO KOMMUNE
Rådhuset
Karlebo Kommune
2980 KOKKEDAL

Kokkedal, den 28.2.1979



Henry Hansen
borgmester



L. Nørlem
kommunaldirektør

Justitsministeriets genpartssolir. Til skæder
skadesløsbreve, 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.

Stempel: kr.

Akt: Skab nr.
(udfyldes af dommerkantoret)

Købers
Kreditors } bopæl:

Anmelder:

Gade og hus nr.:

Indført i dagbogen for retten
i Hørsholm

den 19 MRS. 1979

Akt. skab:

LYST.

*nr. 56, 33, 34, 35 og 40 alle af
Kunroth leg. Karlsen.
Kunr. ejder bekræftet med lydtegn i svr.
samt julegæld.*

R.

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

Stempel: kr.

Akt: Skat nr. 44
(udfyldes af dommerkontoret)

Købers }
Kreditors } bopæl:

Anmelder:

Karlebo kommune
Rådhuset
Brønsholmdalsvej
2980 Kokkedal

skp. 0,-

KARLEBO KOMMUNE

Lokalplan nr. 24

VEDTÆGTER

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

§ 1. Lokalplanens formål.

Lokalplanens formål er, på grundlag af det på kortbilag II viste
udstykningsforslag indeholdende 150 haveboligparceller og 30 ræk-
kehusparceller, at sikre den detaljerede udformning af det område,
planen omfatter.

x) se desuden fodnote.

§ 2. Område og zonestatus.

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. I, og
omfatter følgende matr. nre.: 5h, 32, 34, 35, 37 og 40 samt dele
af matr. nre.: 1cs, 1cu, 1cy, 38, 39 og 42 alle Niverød by, Karlebo,
og parceller udstykket herfra efter 1. januar 1981.

xx) se desuden fodnote.

39 a. b.
42 a. b.

x) Fodnote.

Udbygningen af området skal i henhold til aftale indgået mellem
ejerne af størstedelen af lokalplanområdet og Karlebo kommune ske så-
ledes, at bebyggelse i de nedenfor nævnte delområder A1 og B1 tid-
ligst kan tages i brug 1. juli 1981 og bebyggelse i delområderne
A2 og B2 tidligst 1. juli 1983.

xx) Fodnote.

Området er omfattet af tinglyst byggelinie langs landevej 502, Ni-
verød Kongevej, i en afstand af 25,75 m fra vejmidte samt af den
i henhold til naturfredningsloven pålagte vejbyggelinie på 150 m
langs landeveje (se kortbilaget).

side 2

2.2.

Lokalplanen opdeles i følgende områder, som vist på kortbilag I.

- A1 og A2 boligområder (åben/lav bebyggelse)
- B1 og B2 boligområder (tæt/lav bebyggelse)
- C1 støjafskærmningsvold mod Niverød Kongevej
- C2 og C3 fælles friarealer
- C4 offentligt, beplantet støjafskærmningsbælte

2.3.

Landbrugspligter pålagt på matr. nre.: 33, 34, 35, 39, 40 og 42 af Niverød by, Karlebo.

x) se desuden fodnote.

2.4.

Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres af det på kortbilag I afgrænsede område fra landzone til byzone (matr. nre. 5h, 33, 34, 35, 37, 40 samt dele af matr.nre. 38, 39, 42 og 1cy alle Niverød by, Karlebo).

§ 3. Områdets anvendelse.

For boligområderne gælder:

3.1.

Bebyggelse af området som helhed skal respektere de eksisterende terrænformer, ligesom den i videst mulig omfang skal respektere den eksisterende beplantning.

x) Fodnote.

Landbrugspligt, der er pålagt de nævnte matrikler skal ophæves inden for lokalplanens område.

side 3

3.2.

Område A1 og A2 må kun anvendes til boligformål, og bebyggelse må kun bestå af åben/lav bebyggelse.

Område B1 og B2 omfatter en rækkehusbebyggelse, der skal bygges i overensstemmelse med den på kortbilag IV viste principielle bebyggelsesplan. De på kortbilag IV viste terrænspring skal respekteres.

3.3.

På hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig for én familie.

3.4.

Byrådet kan tillade, at der på ejendommen drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:

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

at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder skiltning og lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,

at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende,

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Ejendommen må i øvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervs- virksomhed.

3.5.

Inden for området kan opføres transformerstationer til kvarterets forsyning, når de ikke har mere end 9 m² bebygget areal, og ikke gives en højde af mere end 2,6 m over terræn. Transformerstationerne skal ved omgivende beplantning med buske og træer tilpasses områdets helhedskarakter.

3.6. *For fællesarealerne gælder:*

- Område C1 udlægges med en beplantet jordvold som en fortsættelse af den i lokalplan 3 udlagte vold. Jordvolden skal gives en højde på 3 m over kørebanemidte og skal placeres med skråningsfod beliggende bag tinglyst vejbyggelinie langs Niverød Kongevej. Ligeledes skal der være mulighed for at afbryde volden ved den nuværende indkørsel til Damgården, idet den vestligste del af den her beliggende allé indgår i et mindre legeareal.

side 4

- Område C2 og C3 udlægges som fælles friareal for bebyggelsen. Der anlægges stier til områdets betjening. Myremosen skal, for den dels vedkommende, der ligger i Karlebo kommune, bevares, og med en let renovering indgå som en del af område C2.
- Område C4 udlægges til et beplantet offentligt afskærmningsbælte samt en 6 m bred hovedsti. Den nordlige afgrænsning for område C4 skal placeres i overensstemmelse med de på kortbilag II angivne mål.
- Inden for det i område C2 viste byggefelt må opføres fælleshus for områdets beboere indeholdende selskabslokaler, hobbyrum og lignende, når det opføres i overensstemmelse med efterstående bestemmelser i §§ 8.8, 8.9 og 8.10.
- Den øvrige del af fællesarealerne skal friholdes for bebyggelse, dog skal en del af arealet indrettes til legepladser.

§ 4. Udstykninger.

4.1.

Udstykninger må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag I og II viste retningsgivende udstykningsplan.

4.2.

Yderligere udstykning må ikke finde sted.

§ 5. Vej- og stiforhold.

5.1.

Der udlægges areal til følgende nye veje og stier, som vist på kortbilag nr. I og II.

5.2.

Stamvejene F-H og G-J-K i en bredde af 12 m (6 m kørebane med 4,10 m rabat med fortov i den ene side og 1,90 m rabat i den anden side). Se kortbilag I.

5.3.

Boligvejene fra 1. til 26 i en bredde af 10 m (5 m kørebane med 3 m rabat i den ene side og 2 m rabat i den anden side). Som del af vejene udlægges de på kortbilag II viste adgangstorve med en minimumsstørrelse på 10 m x 16 m.

Adgangstorvene skal i farve- og materialevalg adskille sig fra boligvejene.

Adgangstorvene skal hæves ca. 10 cm over boligvejenes niveau og adgangstorvenes belægning skal på alle sider afsluttes med 3 rækker chaussesten.

side 5

5.4.

Stierne a-b og d-e udlægges i en bredde af 5 m med en 3 m befæstelse.

5.5.

Stierne h-i, j-k-m og k-l udlægges i en bredde af 5 m med en 3 m bred befæstelse. Hvor Stien j-k-m passerer vejen A-B i lokalplanområdet nordøstligste del, udlægges areal til en underføring.

x) se fodnote

5.6.

Stien f-g-h udlægges i en bredde af 6 m og anlægges med en 4 m bred opdelt befæstelse.

5.7.

Stien c-f-d udlægges i en bredde af 8 m og anlægges med en 6 m bred befæstelse, således at gangstien får en bredde på 4 m, idet det er hensigten at åbne mulighed for en busforbindelse fra stamvejen G-J-K til Niverødgårdsskolens parkeringsareal og videre til Nivåvej.

5.8.

Øvrige stier udover de ovennævnte udlægges i princippet som vist på kortbilag III med en befæstelse på minimum 1,50 m.

5.9.

Ved punktet K etableres en busvigeplads, som vist på kortbilagene II og IV. Herudover kan der på stamvejen G-J-K etableres et busstop ved punktet h, som vist på kortbilag II.

5.10.

Der skal etableres hjørneafskæringer og oversigtsarealer i overensstemmelse med vejlovgivningen.

x) Fodnote.

I lokalplanforslag L3 for Fredensborg-Humlebæk kommune er strækningen i-j udlagt som en 5 m bred rekreativ sti med befæstelse i 3 m bredde.

side 6

5.11.

Parcellerne skal tåle, at eventuelle vejskråninger anlægges på disse.

5.12.

Parkeringsarealer for rækkehusbebyggelsen udlægges i en bredde af 17 m i overensstemmelse med de retningslinier, som fremgår af kortbilag nr. IV.

§ 6. Adgangs- og parkeringsforhold.

6.1.

Til vejene F-H og G-J-K må der ikke være direkte adgang fra de tilgrænsende parceller.

6.2.

Der må kun etableres én overkørsel til boligvejene for hver grund. Overkørslen skal placeres som vist på kortbilag II og må maksimalt være 3 m.bred.

6.3.

I område A1 og A2 skal der sikres 2 parkeringspladser på hver parcel. Eventuelle garager eller carporte skal placeres i tilknytning til adgangstorve og i en afstand af 5 m fra det skel til det adgangstov, hvorfra tilkørsel til grunden sker. For ejendomme, der ikke er beliggende ved et adgangstov, skal eventuelle garager eller carporte placeres 5 m fra skel til den vej, hvorfra tilkørsel til grunden sker. Der må ikke parkeres på adgangstorvene.

Herudover skal der på boligvejene etableres fællesparkering svarende til $\frac{1}{2}$ plads for hver parcel, som har adgang til vejen. Fællesparkering skal etableres som længdeparkering i rabatarealerne.

I område B1 og B2 skal der sikres 2 parkeringspladser for hver rækkehusparcel. Parkering må kun finde sted på de anlagte parkeringsarealer som vist på kortbilag IV. Der kan på parkeringsarealerne opføres carporte eller garagebygninger, når dette sker efter en samlet plan.

6.4.

Parkering og henstilling af lastvogne, campingvogne, fritidsbåde og lignende må ikke finde sted i lokalplanområdet.

side 7

§ 7. Tekniske anlæg.

7.1.

El-ledninger, herunder til vej- og stibelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

7.2.

Samtlige nye boliger i området skal tilsluttes den kommunale fjernvarmeforsyning. Hvis der inden for lokalplanområdet ønskes udført alternativ form for opvarmning, kan dette kun udføres efter forudgående tilladelse fra Karlebo kommune. For så vidt angår områderne B1 og B2, skal en eventuel alternativ opvarmning for disse områder være den samme.

7.3.

Der skal etableres fællesantenneanlæg for radio- og fjernsynsmodtagere for hele området. Fællesantennemasten skal placeres inden for det på kortbilag II udlagte areal til fælleshus. Private antenner må ikke forekomme i det fri.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering.

8.1.

I områderne A1 og A2 gælder: at bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel ikke må overstige 25.
De parceller, der er under 600 m², må dog bebygges med indtil 150 etagekvadratmeter excl. garage/carport og udhus.

8.2.

I områderne B1 og B2 gælder: at der uanset parcellernes størrelse må bebygges med indtil 175 etagekvadratmeter på hver parcel inden for det på kortbilag II viste byggefelt.

8.3.

I områderne A1 og A2 kan beboelsesbygninger opføres i 1 eller 1½ etage.

8.4.

I områderne A1 og A2 må bygningernes facadehøjde ikke overstige 3,25 m målt fra niveauplan til skæring med tagfladen, og overkant stuegulv må højst ligge 30 cm over niveauplan.
Niveauplanet fastlægges af byrådet.
Hvor særlige terrænforhold gør sig gældende, kan der efter forudindhentet tilladelse fastlægges flere niveauplaner.

side 8

Taghældningen skal være mellem 25° og 45° .
Kælder må kun udføres efter byrådets forud indhentede tilladelse.

8.5.

I områderne A1 og A2 skal beboelsesbygninger placeres parallelt med et af grundenes skel.
I områderne A1 og A2 skal garager og carporte på parceller ved adgangstorve placeres i overensstemmelse med 6.3.
Garagers eller carportes afstand til naboskel skal være minimum 1 m. Garager eller carporte kan dog opføres i naboskel under forudsætning af, at bygningerne bliver opført samtidig efter et godkendt fællesprojekt, og at der udføres mur i skel.

8.6.

I områderne B1 og B2 kan beboelsesbygninger opføres med 1 eller $1\frac{1}{2}$ etage med en taghældning mellem 35° og 50° .
Taghældningen skal være ens for alle rækkehuse.

8.7.

Inden for områderne B1 og B2 må bygningernes facadehøjde ikke overstige 4,25 m målt fra niveauplan til skæring med tagfladen, og overkant stuegulv må højst ligge 30 cm over niveauplan.
Niveauplanet fastlægges af byrådet.

8.8.

I øvrigt skal rækkehusbebyggelsen i princippet opføres i overensstemmelse med den på kortbilag IV viste rettningsgivende bebyggelsesplan og ligeledes med de på kortbilaget viste facader.
Inden for hvert af områderne B1 og B2 skal bebyggelsen opføres efter en samlet plan godkendt af byrådet.

8.9.

I A1, A2, B1 og B2 må der ikke etableres nogen form for kviste. Altaner eller balkoner i eller på gavltrekanter må kun etableres, hvor gavlen vender ud mod friarealer og vej. Dog tillades etablering af franske altaner i gavle.

8.10.

Fælleshuset i område C2 må ikke have et bruttoetageareal over 250 m^2 .

8.11.

Fælleshuset i område C2 skal placeres inden for det på kortbilag II viste byggefelt, parallelt med en af dets sider.

side 9

§ 9. Bebyggelsens ydre fremtræden.

9.1.

Udvendige bygningssider skal opføres af tegl. Mindre facadeudbyldninger, altaner eller lignende bygningsdele samt udhuse, garager og carporte må dog opføres af andre materialer.

9.2.

Udvendige bygningssider skal fremtræde i farver dannet af jordfarver eller hvidt og sort eller ved de nævnte farvers blanding. Til døre, vinduesrammer og lignende mindre bygningsdele kan dog også andre farver anvendes.

9.3.

Beboelsesbygningernes tage skal dækkes med gule, røde eller brune teglstens eller tagsten efter byrådets nærmere godkendelse. Glacerede teglstens må ikke anvendes. Rækkehusenes tage skal dækkes af tagsten af samme farve.

9.4.

Garager, udhuse og carporte skal opføres med tage af samme farve, materiale og hældning som beboelseshusene eller med flade tage.

9.5.

Eventuelle skorstene i områderne B1 og B2 skal være ensartede og må kun opføres efter byrådets nærmere godkendelse.

9.6.

Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

9.7.

Bebyggelsen i område C2 skal opføres efter de på område A1 og A2 gældende bestemmelser.

§ 10. Ubebyggede arealer.

10.1.

Området skal ved beplantning gives en frodig karakter. I område A1 og A2 skal der etableres levende hegn i skel. På adgangstørve og langs veje skal der plantes enkelttræer i overensstemmelse med kortbilag III.

side 10

Ved anlæg af veje, parkeringspladser, stier og torvepladser samt friarealer skal disse opdeles i befæstede arealer, i rabatter og græsklædte og beplantede arealer udfra de principper, der er angivet på kortbilag III og i øvrigt efter en af byrådet godkendt belægnings- og beplantningsplan. Belysning skal ligeledes udføres efter en samlet og af byrådet godkendt plan.

10.2.

I A1 og A2 skal der i skel etableres levende hegn af en højde på ikke over 1,80 m. Til støtte for det levende hegn er dog tilladt at opsætte trådhegn i indtil en højde af 1,20 m. Hegnet om hver parcel må kun afbrydes ved adgangstorvet som adgang til tilkørsel i en bredde af 3 m. Hegnet kan dog tillades afbrudt yderligere en gang, hvor en parcel har skel mod stiareal eller grønt friareal. Levende hegn mod stier og veje skal plantes 40 cm bag skel.

10.3.

I B1 og B2 må der etableres mure eller træhegn vinkelret på huse- ne mellem de enkelte rækkehusparceller i en højde af 1,80 m. Mod fællesarealet skal der etableres levende hegn. Til støtte for det levende hegn er dog tilladt at opsætte trådhegn i indtil en højde af 1,20 m.

10.4.

Den eksisterende beplantning skal i videst mulig omfang respekteres.

10.5.

Ubebyggede arealer skal i øvrigt ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

10.6.

I områderne A1, A2, B1 og B2 må udendørs oplagring kun finde sted inden for parcellerne.

10.7.

Den i C1 eksisterende allébeplantning må kun fældes med byrådets særlige tilladelse.

10.8.

I områderne C1, C2, C3 og C4 må udendørs oplagring ikke finde sted.

§ 11. *Etableringer for* side 11
etablering af ny bebyggelse

11.1.

Før ny bebyggelse inden for området tages i brug, skal følgende være etableret:

- belægning, beplantning og udstyr i øvrigt på veje, parkeringspladser, stier, adgangstorve og andre fælles færdselsarealer og fælles friarealer samt opholds- og legepladser i tilknytning hertil,
- hegning i områderne B1 og B2, i henhold til godkendt beplantningsplan,
- tilslutning til den kommunale fjernvarmeforsyning og
- tilslutning til fælles antenneanlæg for radio og TV.

Etablering af nævnte anlæg kan dog foregå etapevis efter en af byrådet godkendt plan, når dette sker i overensstemmelse med den etapevise udbygning af bebyggelsen.

§ 12. Grundejerforening.

12.1.

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af boligparceller inden for lokalplanens område.

12.2.

Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 30 boliger i lokalplanområdet er solgt, eller når byrådet kræver det.

12.3.

Grundejerforeningen er pligtig at overtage fællesarealer og de veje, stier og ledningsanlæg, der ikke overtages af kommunen som offentlige.

12.4.

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i 12.3. nævnte arealer og anlæg.

12.5.

Grundejerforeningen skal udarbejde vedtægter, som kan godkendes af byrådet. Vedtægterne skal bl. a. indeholde bestemmelser om det tilladelige omfang af husdyrhold.

side 12

§ 13. Forholdet til andre myndigheder.

13.1.

Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold i lokalplanområdet:

- før der fra landbrugsministeriet er meddelt tilladelse til ophævelse af landbrugspligten på den del af landbrugsejendommen matr. nr. 33 m.fl. Niverød, der er beliggende inden for lokalplanområdet,
- før der fra fredningsstyrelsen er meddelt tilladelse til at ophæve den i henhold til naturfredningsloven langs landevej 502 (Niverød Kongevej) pålagte vejbyggelinie,
- før lokalplan L3 for Fredensborg-Humlebæk er vedtaget.

§ 14. Ophævelse af byplanvedtægt og ældre lokalplan.

14.

14.1.

Den under den 29. september 1972 af boligministeriet godkendte byplanvedtægt nr. 3 for Karlebo kommune ophæves for så vidt angår de bestemmelser i byplanvedtægten, der vedrører nærværende lokalplan nr. 24.

14.2.

Den under den 21. december 1977 af Karlebo byråd vedtagne lokalplan nr. 3 for Karlebo kommune, Niverødgårdskolen, ophæves for så vidt angår de bestemmelser i lokalplanen, der vedrører nærværende lokalplan nr. 24.

§ 15. Påtaleret.

15.1.

Karlebo byråd er påtaleberettiget til alle bestemmelser i nærværende lokalplan nr. 24.

Således vedtaget af byrådet i Karlebo den 19. august 1981.

Henry Hansen
borgmester

/

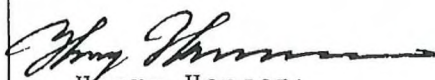
Svend P. Andersen
planlægningschef

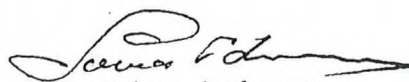
side 13

I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning er foranståen-
de lokalplan vedtaget endeligt.

Byrådet i Karlebo, den 28. oktober 1981.

På byrådets vegne


Henry Hansen
borgmester


Svend P. Andersen
planlægningschef

Dato for ikrafttræden af planens retsvirkninger: 4. november 1981.

INDFØRT I DAGBOGEN FOR
RETEN I HØRSHOLM

18.FEB.83 004709

AKT. SKAB: NR.
LYST.

*off. fra dagbogen for ang. 39 og 42 matrik. nr.
39 og 42 af Skovvej by, Karlebo, da disse
ikke findes i matriklen*

HL

At denne kort-genpart er nøjagtig genpart af det originale kort vedrørende ejendommen(e)

mtr. nr. _____

attesteres herved. _____

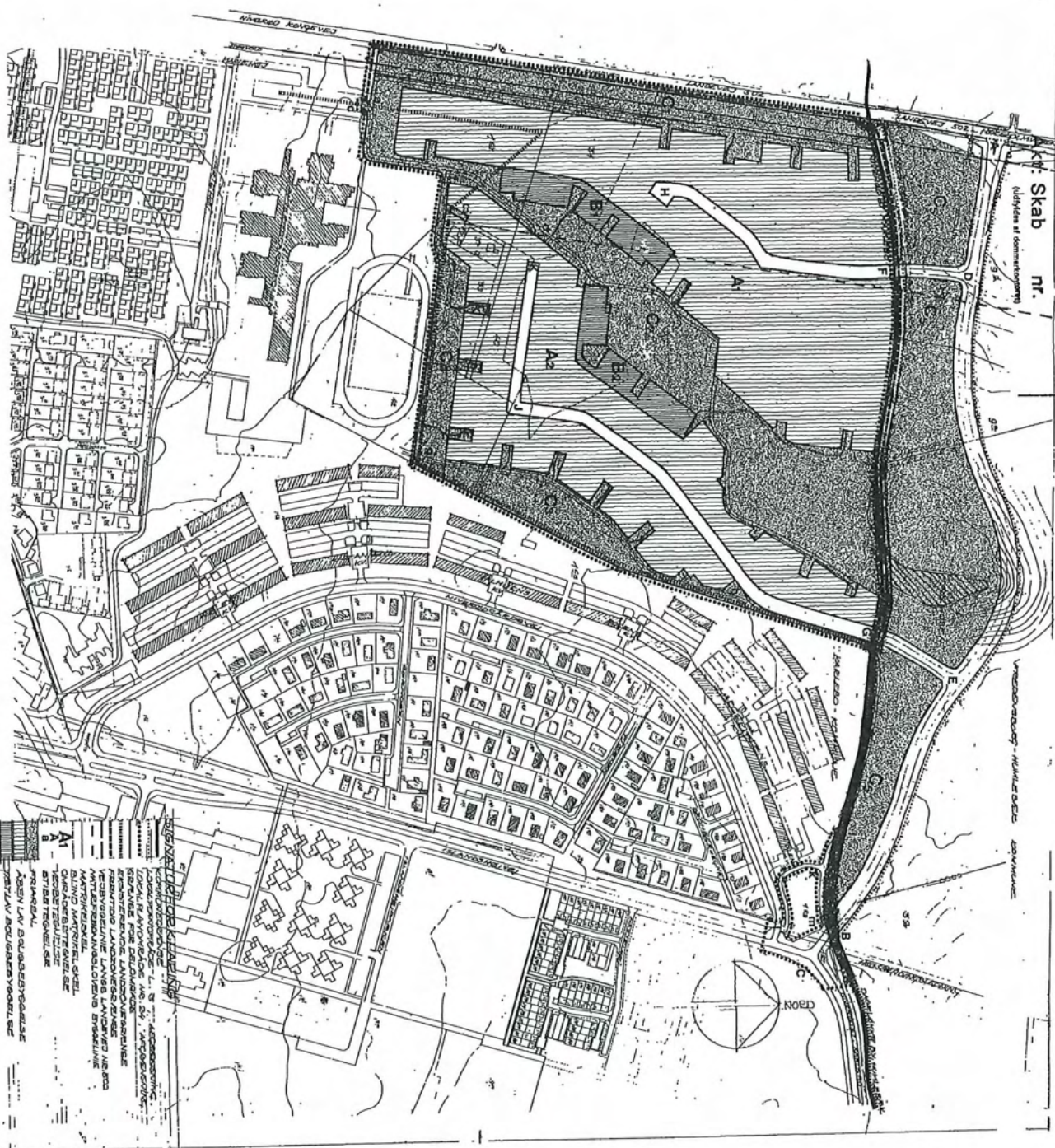
d. _____

19 _____

Navn _____

Justitministeriets genpartskalender. Til kort.

Jensen & Kjeldsen, Bjarne A/S 01-544422

SC03703385 14_AA_144
A00623286A 88314656KARLEBO KOMMUNE
BYPLAN OG BYGNINGSFORVALTNING
LOKALPLAN NR. 24
OKTOBER 1981. KAL
KORTBILAG I

1. AREN I BYGGEVEKST
 2. AREN I BYGGEVEKST
 3. AREN I BYGGEVEKST
 4. AREN I BYGGEVEKST
 5. AREN I BYGGEVEKST
 6. AREN I BYGGEVEKST
 7. AREN I BYGGEVEKST
 8. AREN I BYGGEVEKST
 9. AREN I BYGGEVEKST
 10. AREN I BYGGEVEKST
 11. AREN I BYGGEVEKST
 12. AREN I BYGGEVEKST
 13. AREN I BYGGEVEKST
 14. AREN I BYGGEVEKST
 15. AREN I BYGGEVEKST
 16. AREN I BYGGEVEKST
 17. AREN I BYGGEVEKST
 18. AREN I BYGGEVEKST
 19. AREN I BYGGEVEKST
 20. AREN I BYGGEVEKST
 21. AREN I BYGGEVEKST
 22. AREN I BYGGEVEKST
 23. AREN I BYGGEVEKST
 24. AREN I BYGGEVEKST
 25. AREN I BYGGEVEKST
 26. AREN I BYGGEVEKST
 27. AREN I BYGGEVEKST
 28. AREN I BYGGEVEKST
 29. AREN I BYGGEVEKST
 30. AREN I BYGGEVEKST
 31. AREN I BYGGEVEKST
 32. AREN I BYGGEVEKST
 33. AREN I BYGGEVEKST
 34. AREN I BYGGEVEKST
 35. AREN I BYGGEVEKST
 36. AREN I BYGGEVEKST
 37. AREN I BYGGEVEKST
 38. AREN I BYGGEVEKST
 39. AREN I BYGGEVEKST
 40. AREN I BYGGEVEKST
 41. AREN I BYGGEVEKST
 42. AREN I BYGGEVEKST
 43. AREN I BYGGEVEKST
 44. AREN I BYGGEVEKST
 45. AREN I BYGGEVEKST
 46. AREN I BYGGEVEKST
 47. AREN I BYGGEVEKST
 48. AREN I BYGGEVEKST
 49. AREN I BYGGEVEKST
 50. AREN I BYGGEVEKST
 51. AREN I BYGGEVEKST
 52. AREN I BYGGEVEKST
 53. AREN I BYGGEVEKST
 54. AREN I BYGGEVEKST
 55. AREN I BYGGEVEKST
 56. AREN I BYGGEVEKST
 57. AREN I BYGGEVEKST
 58. AREN I BYGGEVEKST
 59. AREN I BYGGEVEKST
 60. AREN I BYGGEVEKST
 61. AREN I BYGGEVEKST
 62. AREN I BYGGEVEKST
 63. AREN I BYGGEVEKST
 64. AREN I BYGGEVEKST
 65. AREN I BYGGEVEKST
 66. AREN I BYGGEVEKST
 67. AREN I BYGGEVEKST
 68. AREN I BYGGEVEKST
 69. AREN I BYGGEVEKST
 70. AREN I BYGGEVEKST
 71. AREN I BYGGEVEKST
 72. AREN I BYGGEVEKST
 73. AREN I BYGGEVEKST
 74. AREN I BYGGEVEKST
 75. AREN I BYGGEVEKST
 76. AREN I BYGGEVEKST
 77. AREN I BYGGEVEKST
 78. AREN I BYGGEVEKST
 79. AREN I BYGGEVEKST
 80. AREN I BYGGEVEKST
 81. AREN I BYGGEVEKST
 82. AREN I BYGGEVEKST
 83. AREN I BYGGEVEKST
 84. AREN I BYGGEVEKST
 85. AREN I BYGGEVEKST
 86. AREN I BYGGEVEKST
 87. AREN I BYGGEVEKST
 88. AREN I BYGGEVEKST
 89. AREN I BYGGEVEKST
 90. AREN I BYGGEVEKST
 91. AREN I BYGGEVEKST
 92. AREN I BYGGEVEKST
 93. AREN I BYGGEVEKST
 94. AREN I BYGGEVEKST
 95. AREN I BYGGEVEKST
 96. AREN I BYGGEVEKST
 97. AREN I BYGGEVEKST
 98. AREN I BYGGEVEKST
 99. AREN I BYGGEVEKST
 100. AREN I BYGGEVEKST

At denne kort-genpart er nøjagtig genpart af det originale kort vedrørende ejendommen(e)

mtr. nr.

attesteres herved

Bestillings-
formular

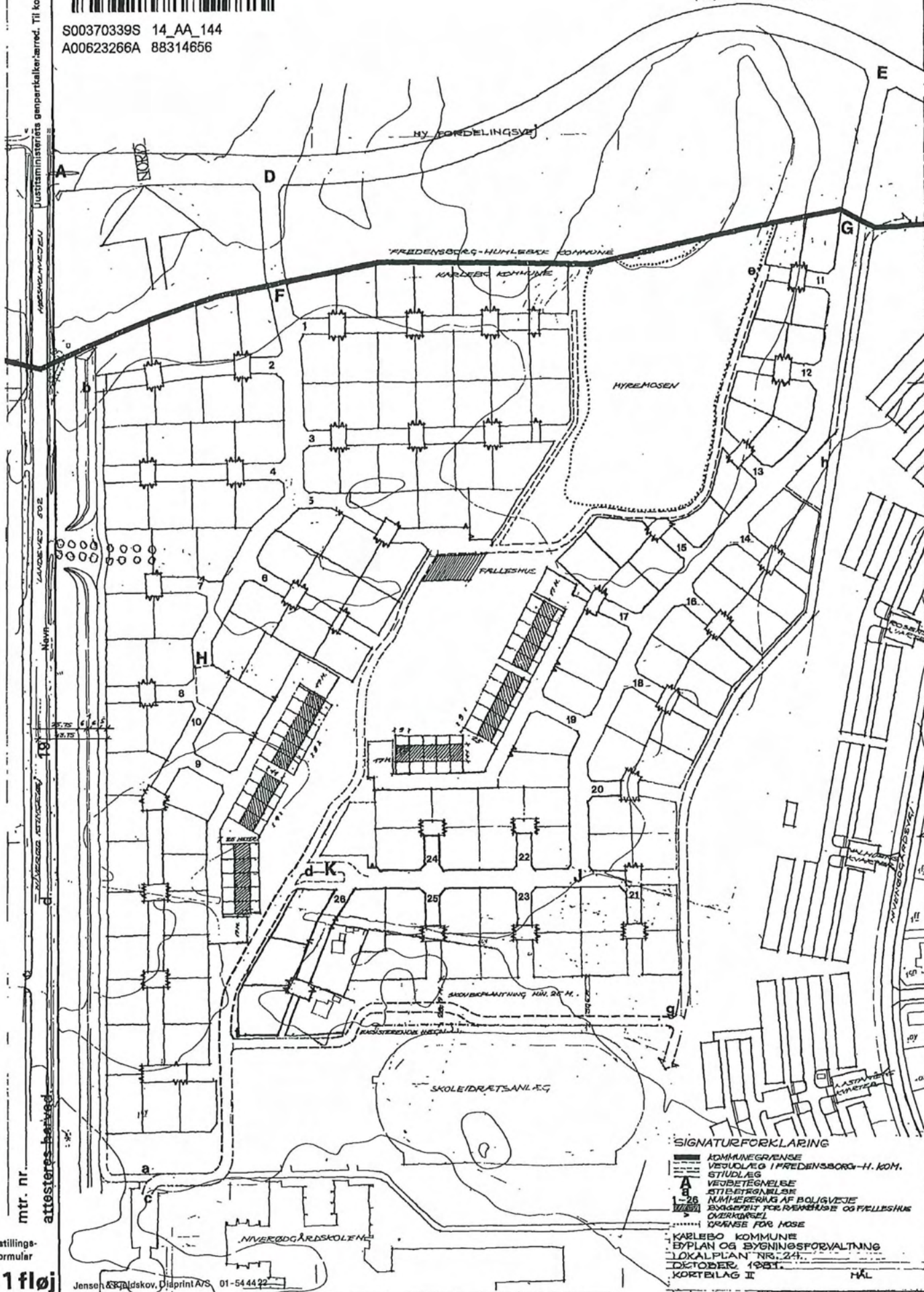
Y - 1 fløj



S00370339S 14_AA_144
A00623266A 88314656

Akt: Skab nr.

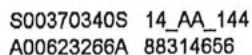
(udfyldes af dommerkontoret)



SIGNATURFORKLARING

- KOMMUNEGRÆNSE
- VESTJULEG I FREDENSBORG-H. KOM.
- STIUDLÆG
- A VEGBETEGNELSE
- B STIETEGNELSE
- 1-26 NUMMERING AF BOLIGVEJE
- 1-26 NUMMERING FOR RENSERUSE OG FELLESHUS
- OVERKØRSEL
- GRÆNSE FOR MOSE
- KARLEBO KOMMUNE
- BYPLAN OG BYGNINGSFORVALTNING
- LOKALPLAN NR. 24
- OCTOBER 1981
- KORTELAG II
- HÅL

(udfyldes af dommerkantoret)



Justitsministeriets genpartkalkulation. Til kørt.

At denne kort-genpart er nøjagtig genpart af det originale kort vedrørende ejendommen(e)

intr. nr.

Bestillingsformular

Y - 1 fløj

Jensen & Kjeldsen, Dieprint A/S 01-54 44 22

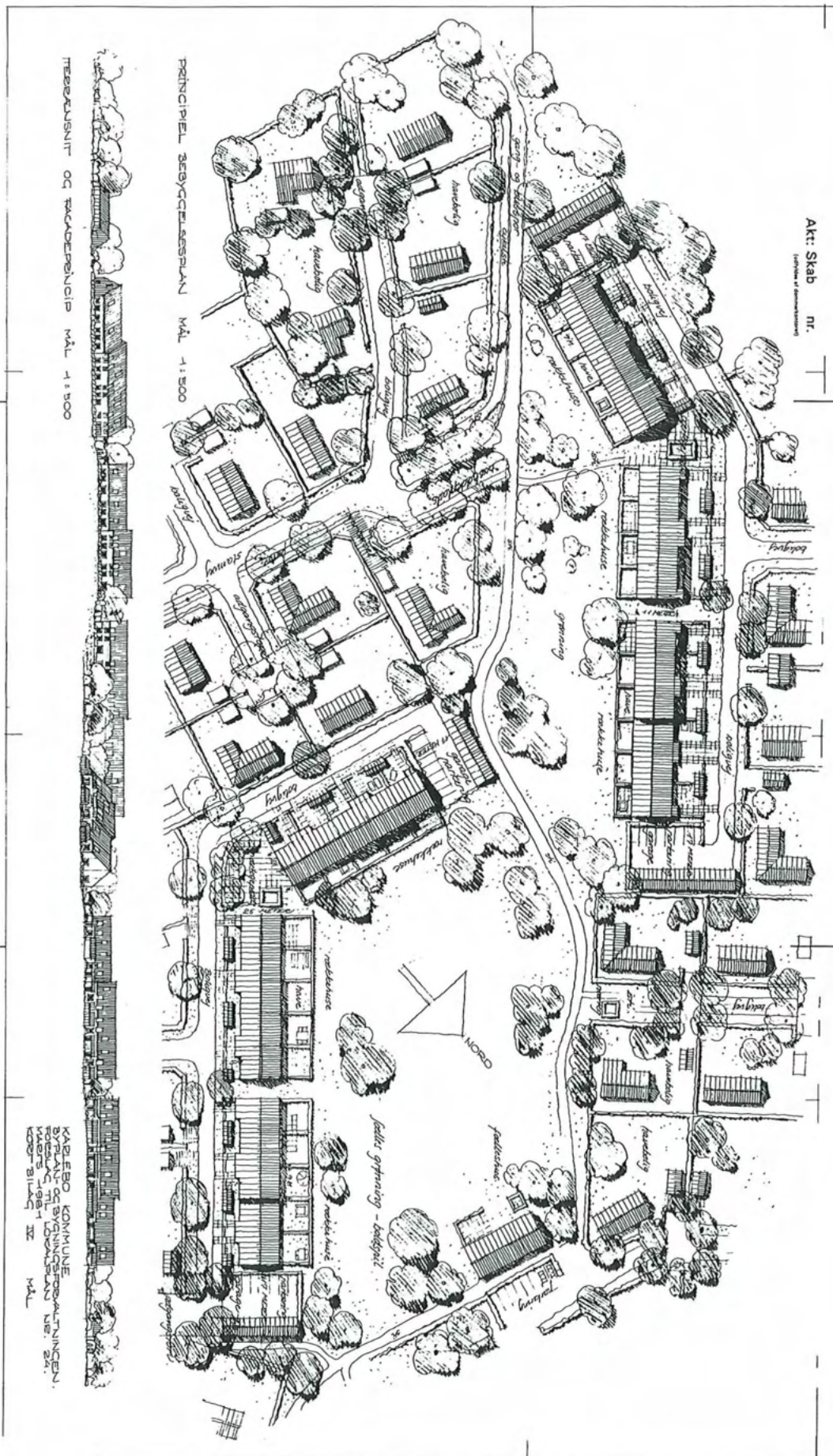
BEPLANTNING:

TRÆER, SOM F. EKS.
NÅRER, SELJEREN, SVANEN,
FLEKKESØBER, TØRN

BLØDTE TIL BEPLANTNING,
SOM F. EKS.
ASLERØD, ALN, LIGUSTER,
NYVITØRN

----- KOMMUNEGRÆNSE

KARLEBO KOMMUNE
BYPLAN OG BYGNINGSFORVALTNING
LOKALPLAN NR. 24
OKTOBER 1981
KORTBILAG III MÅL



Stempel kr. 500,-

Akt: Skab F nr. 1.
(Udfyldes af dommerkontoret)

Matr. nr. 1) 3a m.fl. Såne By, Tikøb

Matr. nr. 2) 5b m.fl. Niverød By,
(Ejerlejlighedsnr.) Karlebo

Gade og husnr.

Anmelder:
Landinspektørfirmaet
Jørgen Schmidt I/S
Skelstedet 2 B
2950 Vedbæk
Tlf.: 45 66 14 11

Stempelfri i henhold til § 79,
stk. 1, pkt. 3, i lovebekendtgørelse nr. 464 af 7. september 1984 om stempelafgift med senere ændringer.

D E K L A R A T I O N

Undertegnede Anne Grete Toft og Søren H. Toft som ejere af

1) landbrugsejendommen matr.nr. 3 a m.fl. Såne By, Tikøb, og
som ejere af

2) landbrugsejendommen matr.nr. 5 b m.fl. Niverød By, Karlebo,

erklærer herved med virkning for mig og efterfølgende ejere at ville overholde nedennævnte forpligtelser, der af Jordbrugsdirektoratet i medfør af § 8, stk. 4 i lov om landbrugsejendomme (lovebekendtgørelse nr. 504 af 17. juli 1989) er fastsat som betingelse for, at en parcel med bygningerne på ovennævnte ejendom nr. 2) fraskilles, og at restejendommen fritages for forpligtelsen til at være forsynet med en beboelsesbygning, jf. lovens § 7, stk. 1.

1.

Der må ikke uden Jordbrugsdirektoratets tilladelse opføres nye bygninger på ovennævnte landbrugsejendom nr. 2). Opførelse af nye bygninger kræver desuden tilladelse efter lov om by- og landzoner.

2.

Ovennævnte landbrugsejendom nr. 2) skal ejes og drives sammen med landbrugsejendom nr. 1), og ejendommen må kun sælges til samdrift eller til sammenlægning med anden landbrugsejendom efter reglerne i landbrugsloven. Der vil dog kunne ske bortforpagtning efter reglerne i lovens §§ 9-12, forudsat at ejeren ikke er forpligtet til selv at drive ejendommen efter lovens erhvervsregler.

3.

Ved afhændelse af ovennævnte ejendom nr. 1) eller ejendom nr. 2), hvorved de to landbrugsejendomme ikke længere ejes og drives sammen, skal der - uanset om erhvervelsesbetingelserne i lovens kap. V er opfyldt - indhentes samtykke fra Jordbrugsdirektoratet.

Deklarationen begæres tinglyst servitutstiftende på ovennævnte to landbrugsejendomme med prioritet forud for al pantegæld, jf. § 23, stk. 1, i landbrugsloven, hvorefter betingelserne er bindende for indehavere af rettigheder i ejendommen uanset tidspunktet for rettens stiftelse.

Påtaleberettiget er Jordbrugsdirektoratet.

..... Såne....., den..3/12.-.1989....

Som ejere

Søren H. Toft ✓

Anne Grete Toft

.....
(sign.)

.....
(sign.)

De i ovenstående deklARATION omhandlede landbrugsejendomme på hvilke den begæres tinglyst, består af følgende matr.nr.e

- 1) matr.nr.e 1ⁱ, 2^a, 2^b, 3^a, 4^b og 6 Såne By, Tikøb og 2^a og 6^c Harreshøj By, Tikøb
- 2) matr.nr.e 5^b Niverød By, Karlebo, 11^a Dageløkke By, Humlebæk, 4^e og 4^f Langstrup By, Asminderød og 9^a Langstrup By, Humlebæk.

Den omtalte parcel med bygningerne består af matr.nr. 33^a Niverød By, Karlebo.

Dato: 12. december 1989

Flemming Pade ✓ (sign.)
landinspektør

INDFØRT I DAGBOGEN FOR
RETEN I HØRSHOLM

13.12.89. 19750

AKT. SKAB: F
LYST

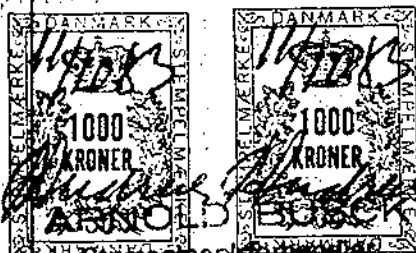
NR. 1

*f.o.v. ang. matr. nr. 5^b, 33^a
Niverød by, Karlebo.*



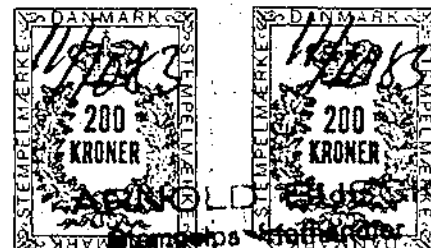
R-534 #7

HENRIK WEDELL-WEDELLSBORG
ADVOKAT



BETINGET SKØDE

STEMPELMÆRKE



Holdings-
KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

R 316083

201 25 7436 5 000 025.00 4SH

Matr.nr. 5 b,
Niverød by, Karlebo.

Købers bopæl:
Skovlund,
Esrum Søvej 29,
3080 Tikøb.

Matr.nr. 4 e,
Langstrup by, Humlebæk.

Matr.nr. 4 f,
Langstrup by, Humlebæk.

Anmelder:
Advokat Henrik
Wedell-Wedellsborg,
Amagertorv 24,
1160 København K.

Matr.nr. 9 c,
Langstrup by, Humlebæk.

Parcel 1 af matr.nr. 9 d,
Langstrup by, Humlebæk.

Et stykke mrk. A af matr.nr. 9 a,
Langstrup by, Humlebæk.

Parcel 1 af matr.nr. 11 a,
Dageløkke by, Humlebæk.

Parcel nr. 45 af matr.nr. 33,
Niverød by, Karlebo.

Parcel nr. 46 af matr.nr. 33,
Niverød by, Karlebo.

Beliggenhed:

"Damgården",
Niverød Kongevej 60,
Niverød,
2990 Nivå.



88314470 14_F_1
A00618286A

Undertegnede Axel Andreasen & Sønner, Meterbuen 25, 2740 Skovlunde, betinget sælger, skøder og overdrager herved til med-undertegnede

Statsautoriseret varemægler

Søren Toft,

Skovlund,

Esrum Søvej 29,

3080 Tikøb,

den sælger ifølge tinglyst adkomst tilhørende landbrugsejendom "Damgården" med matrikelnumrene 5 b, Niverød by, Karlebo, 4 e, Langstrup by, Humlebæk, 4 f, Langstrup by, Humlebæk, 9 c, Langstrup by, Humlebæk, parcel 1 af matr.nr. 9 d, Langstrup by, Humlebæk, et stykke mrk. A af matr.nr. 9 a, Langstrup by, Humlebæk, parcel 1 af matr.nr. 11 a, Dageløkke by, Humlebæk, parcel 45 af matr.nr. 33, Niverød by, Karlebo og parcel 46 af matr.nr. 33, Niverød by, Karlebo, beliggende Niverød Kongevej 60, Niverød, 2990 Nivå,

Overdragelsen sker på følgende nærmere

V I L K Å R

§ 1.

Ejendommene har et areal på ca. 344.283 m², heraf vej ca. 3.220 m². Ejendommene sælges således som de er og forefindes, og med de på grunden værende bygninger med grund-, mur- og nagelfast tilbehør, herunder varmeanlæg, fastskruet badeværelsesudstyr i bygningerne, alle slags ledninger og installationer, og alt ejendommenes øvrige rette tilliggende og tilhørende, og i øvrigt med de samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser, hvorved ejendommene har tilhørt nuværende og tidligere ejere, hvorved i øvrigt henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Overdragelsen omfatter følgende arealer:

	<u>ca. m²</u>	<u>heraf vej ca. m²</u>
<u>Landbrugsarealet vest for Kongevejen:</u>		
Matr.nr. 5 <u>b</u> , Niverød by, Karlebo	53.006	1.800
Matr.nr. 4 <u>e</u> , Langstrup by, Humlebæk	5.876	360
Matr.nr. 4 <u>f</u> , Langstrup by, Humlebæk	48.840	1.060
<u>Landbrugsarealet nord for lokalplan og øst for Kongevejen:</u>		
Matr.nr. 9 <u>c</u> , Langstrup by, Humlebæk	25.761	0
Parcel 1 af matr.nr. 9 <u>d</u> , Langstrup by, Humlebæk	28.627	0
Et stykke mrk. A af matr.nr. 9 <u>a</u> , Langstrup by, Humlebæk	3.324	0
Parcel 1 af matr.nr. 11 <u>a</u> , Dageløkke by, Humlebæk	177.119	0
<u>Parceller i lokalplan:</u>		
Parcel nr. 45 af matr.nr. 33, Niverød by, Karlebo	926	0
Parcel nr. 46 af matr.nr. 33, Niverød by, Karlebo	804	0
	<u>344.283</u>	<u>3.220</u>
	=====	=====

§ 2.

Ejendommenes jorder overdrages med de derpå værende plantninger. I overdragelsen medfølger endvidere de på ejendommenes jorder værende faste installationer af hvad art, de end måtte være, samt maskiner, driftsinventar og driftsmateriel, centralvarmeanlæg herunder oliefyr, eventuelle indhøstede afgrøder, hugst og tilsvarende.

Køberen har hidtil forpagtet de nu afhændede jorder og er derfor nøje bekendt med disses tilstand.

§ 3.

Nuværende og kommende gæld til vand, vej, kloak, rensningsanlæg og ledninger af enhver art overtages af køberen uden for købesummen.

Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke for tiden påhviler ejendommene nogen sådan gæld, samt at der sælger bekendt ikke er udført arbejder eller afsagt kendelser vedrørende vej, fortov, vand, kloak, el, rensningsanlæg m.m., hvortil udgifter senere vil blive pålagt ejendommene, idet køber dog er bekendt med lokalplan nr. 24 af oktober 1981, Karlebo kommunes planer om vejføring m.m.

§ 4.

Ejendommene overtages af køberen den 15. september 1983 og henstår fra denne dato for køberens regning og risiko i enhver henseende, hvorfor køber også i ildsvådetilfælde oppebærer bygningernes forsikringssum til anordningsmæssig anvendelse.

De på grundene værende faste ejendomme er fuld- og nyforsikret i Tryg Forsikring, police nr. 660 589052.

§ 5.

Med overtagelsesdagen som skæringsdag udarbejdes sædvanlig refusionsopgørelse, således at alle af grunden og ejendommen gående indtægter og udgifter for tiden før overtagelsesdagen henholdsvis tilkommer eller udredes af sælger, medens alle indtægter og udgifter fra og med denne dato henholdsvis tilkommer eller udredes af køberen. Saldoen berigtiges kontant.

Deposita af enhver art, herunder husleje eller varmedeposita betalt af lejereren af parcel nr. 46 af matr.nr. 33, Niverød by, Karlebo, reguleres over refusionsopgørelsen.

Med overtagelsesdagen som skæringsdato udarbejdes sædvanlig refusionsopgørelse, hvis saldo reguleres over den kontante udbetaling.

Parterne sørger selv for aflæsning af de på ejendommene værende forbrugsmålere og sørger indbyrdes for afregningen.

§ 6.

Køberen er bekendt med, at stuehuset på parcel nr. 46 af matr.nr. 33, Niverød by, Karlebo, er udlejet indtil den 1. december 1983. Køberen sørger selv for, at lejerens bliver sagt op pr. denne dato.

§ 7.

Købesummen er fastsat til 1.200.000 kr., skriver enmillion-tohundredetusinde kroner oo/oo, der berigtiges på følgende måde:

Ved skødets underskrift deponeres	1.200.000 kr.
i et af sælgerne anvist pengeinsti-	
tut, eller der stilles ubetinget	
bankgaranti for købesummens beta-	
ling.	

Beløbet forrentes fra overtagelses-
dagen og indtil betaling sker med 5%
p.a. over Nationalbankens til enhver
tid gældende diskonto.

Beløbet, reguleret med refusions-
saldoen, frigives til sælger, når
endeligt skøde er tinglyst uden
præjudicerende retsanmærkninger. Af
det deponerede beløb skal advokat
Henrik Wedell-Wedellsborg, Amagertorv
24, 1160 København K, der berigtiger

Transport	1.200.000 kr.
-----------	---------------

Transport 1.200.000 kr.

handlen, være berettiget til at indfri pantegæld, der ikke skal overtages af køberen, samt til at betale ejerskifteafdrag med renter til betalingsdagen, restancer for ejendommens driftsudgifter m.v. og sælgerens andel af stempel, gebyr, salær m.v.

Købesum i alt 1.200.000 kr.

=====

§ 8.

Sælger erklærer, at der ikke sælger bekendt findes angreb af svamp eller husbukke i stuehuset på parcel nr. 46 af matr.nr. 33, Niverød by, Karlebo. Sælger har ingen viden om de øvrige bygningers tilstand, der er ringe. Sælger giver ingen garanti herfor.

§ 9.

Sælger erklærer på tro og love, at der ikke på de solgte ejendomme findes skov eller fredskovpligtige arealer.

Ejendommene er noteret som landbrugsejendomme med undtagelse af parcellerne nr. 45 og 46 af matr.nr. 33 Niverød by, Karlebo.

§ 10.

Byggemodning for parcellerne nr. 45 og nr. 46 af matr.nr. 33, Niverød by, Karlebo, afholdes af køberen.

§ 11.

Da de solgte ejendomme ikke er selvstændigt vurderet, erklærer parterne af hensyn til beregning af stempelafgift på tro og love, at ejendommenes værdi svarer til den aftalte købesum.

At denne kort-genpart er nøjagtig genpart af det originale kort vedrørende ejendommen(e)

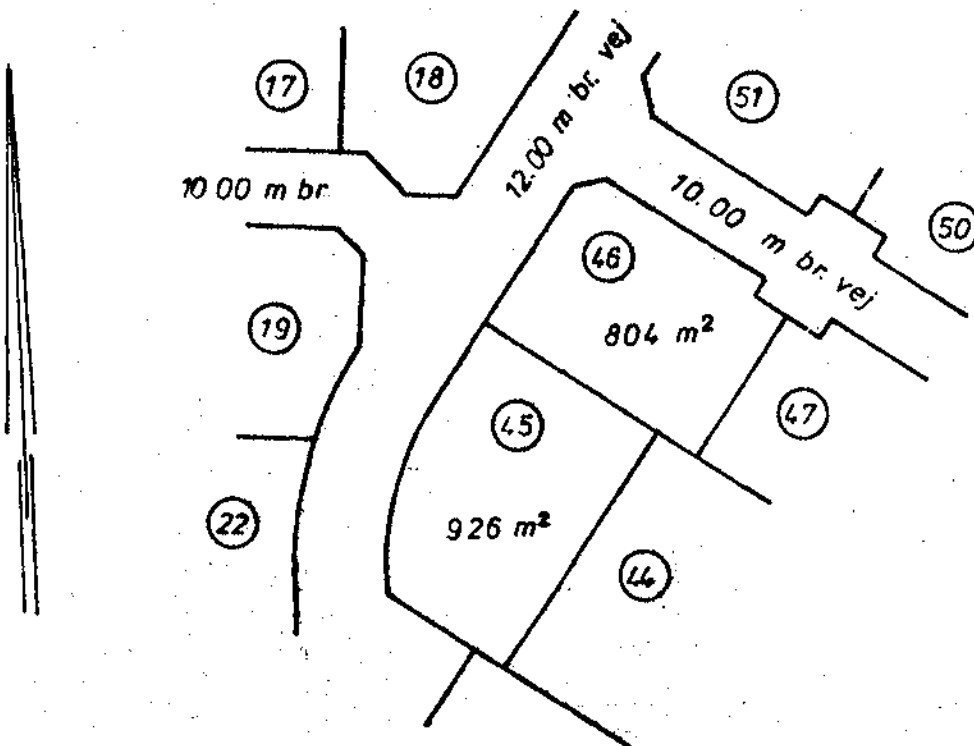
mt. nr.

Niverød by Karlebo

Nærums d. 23-6-1983

størrelses forhold

Landinspektørfirmaet Jørgen Schmidt I/S, Rundforbivej 293, 2850 Nærum, (02) 80 40 44



Deklarationsriids vedrørende

Pc. 45 og 46 af matr. nr. 33

Niverød by, Karlebo.

1:1000

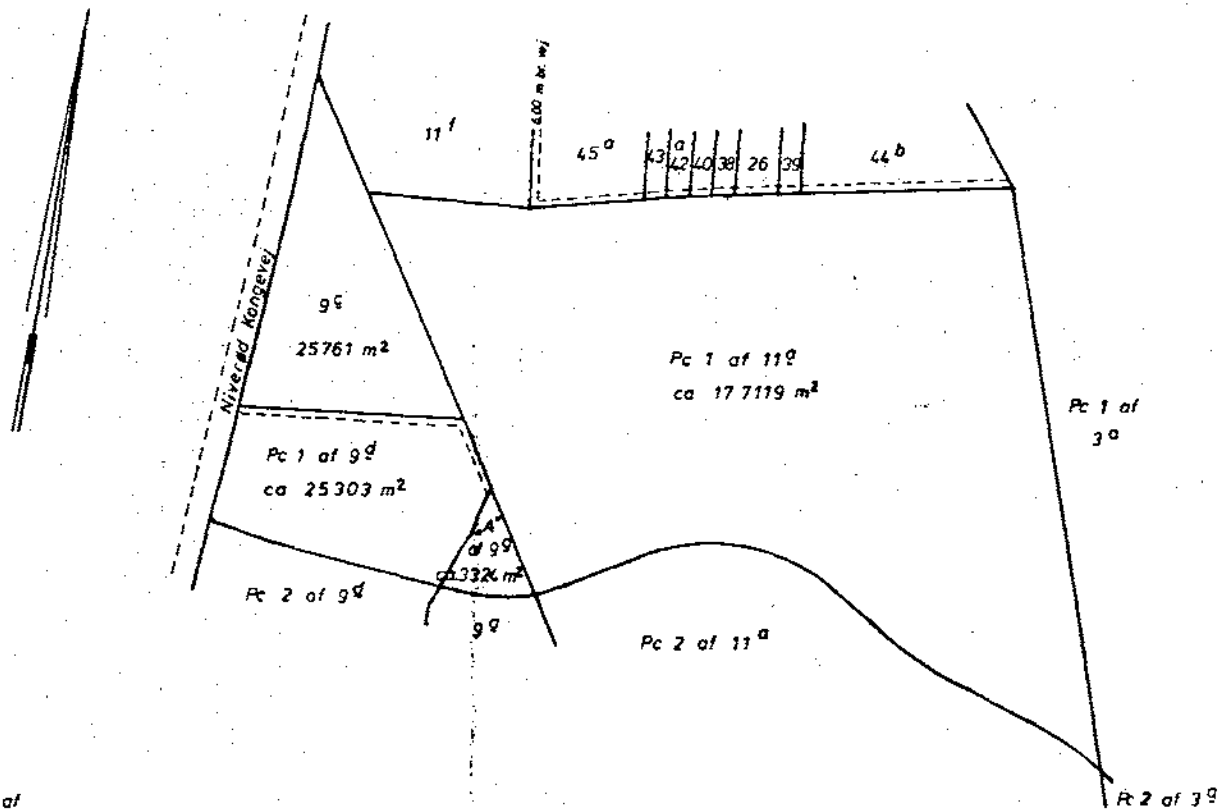
Udfærdiget i anledning af
tinglysning af skøde.

Nærum, d. 23-6-1983.

[Signature]
landinspektør

Akt: Skab nr.

(Udfærdiget af Landinspektøren)



Deklarationsriids vedrørende del af
 matr. nr. 9a, 9c og 9d
 Langstrup by, Humlebæk
 og pc. 1 af 11a
 Dageløkke by Humlebæk

Udfærdiget i anledning af ting-
 lysning af skøde
 Nrørn, d. 23-6-1983

landinspektør

Ca. 1:4000

At denne korttegning er en rigtig gengivelse af det originale kort vedrørende ejendomme(e)

extr. nr. 108 A af 9a, pc. 1 af 9d og 9c, Langstrup og pc. 1 af 11a, Dageløkke, Humlebæk
 4. 23-6-1983

Y-3 (1983)

Landinspektørfirmaet Jørgen Schmidt I/S, Rundtorbvej 293, 2850 Nørum, (02) 804044

§ 12.

Såfremt den del af det overdragne areal, som for tiden har status som landzone, inden år 2000 bekendtgøres at skulle overføres til byzone inden år 2005 eller faktisk overføres til byzone, skal køberen på forlangende af litograf Mogens Andersen eller dennes arvinger sælge byzoneområdet. Køberen skal forlods af salgsprovenuet efter zoneovergangen have sin købspris for det pågældende areal med tillæg af renter 5% p.a. over Nationalbankens til enhver tid gældende diskonto fra overtagelsesdagen den 15. september 1983. Resten af salgsprovenuet fordeles herefter lige-
ligt mellem køber og litograf Mogens Andreasen eller dennes arvinger.

Sælger og køber forpligtiger sig til loyalt at medvirke til, at zoneovergangen finder sted hurtigst muligt.

Denne bestemmelse begæres lyst servitutstiftende på de overdragne arealer.

§ 13.

Såfremt sælger indenfor et tidsrum af 6 måneder fra overtagelsesdagen kan sælge det nordlige areal eller en væsentlig del deraf, skal sælgeren have tilbagekøbsret til arealet, således at køberen tilbagebetales købesummen for alle arealer samt stuehus med tillæg af køberens omkostninger og 200.000 kr. Sælgeren skal indenfor ovennævnte frist fremlægge skriftligt tilbud fra en interesseret køber for at kunne gøre tilbagekøbsretten gældende.

Denne bestemmelse begæres lyst som servitutstiftende på de overdragne arealer.

§ 14.

Dette skøde er betinget af

at køberen opnår offentlige myndigheders tilladelse til at erhverve ejendommene,

at købesummen på 1.200.000 kr. betales og

at der inden 1. juli 1984 er sket endelig udmatrikulering af ejendommene i henhold til udmatrikuleringsplan udarbejdet af landinspektørfirmaet Jørgen Schmidt I/S.

Såfremt køberen ikke får offentlige myndigheders tilladelse til at erhverve ejendommene, hæves handelen, uden at der i den anledning kan gøres ansvar gældende mod nogen af parterne.

Når tilladelse meddeles og restkøbesummen er betalt, gives og tages endeligt skøde.

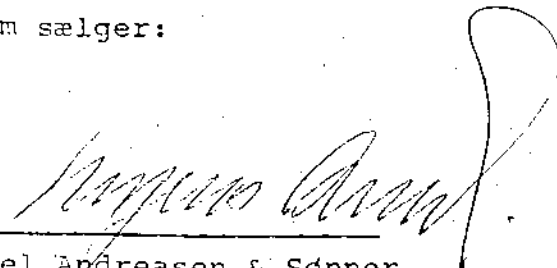
§ 15.

Alle med denne handels ordning og berigtigelse forbundne omkostninger, herunder salær til advokat Henrik Wedell-Wedellsborg, Amagertorv 24, 1160 København K., der berigtiger handelen på sælgers vegne, udredes af køberen til sælger.

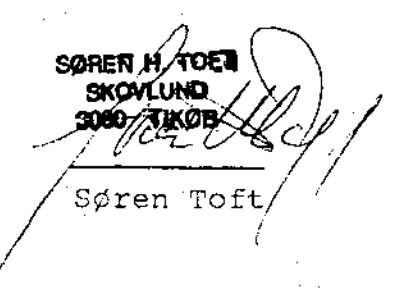
Sælger betaler alle udgifter ved udmatrikuleringen.

København, den 14/9 1983

Som sælger:


Axel Andreasen & Sønner

Som køber:


SØREN H. TOFT
SKOVLUND
3060 TIKØB

Søren Toft

Til vitterlighed om underskrifternes ægthed, dateringens rigtighed

og underskrivernes myndighed:

for så vidt angår sælger:

Navn:

Stilling:

Bopæl:

HENRIK WEDELL-WEDELLSBORG

Advokat

Amagertorv 24
1160 København K

for så vidt angår køber:

Navn:

Stilling: PETER FABER-ROD

Bopæl: ADVOKAT, MØDERET FOR HØJESTERET
Lyngbyvej 237
2900 Hellerup
Tlf. 01-62 31 13

jct 45 og 46 af 33 Niverød
 5 b Niverød
 4e, 4f, 9c Langstrup
 jct af 9a Langstrup, jct 1 af 9d Langstrup, jct 1 af 11a Dageløkke

Forannævnte ejendom matr. nr. 56, 33, 34, 35, 40 Niverød, 11a Dageløkke
 ejerlav er under ejd. nr. 02575-2 pr. 1/4-1983
 vurderet til kontantejendomsverdi ~~1400~~ 1400 kr.
 heraf kontantgrundverdi
 Ejendommen udgør en landbrugsejendom. Matr. nr. 4e, 4f, 9a, 9c, 9d Langstrup
 i matriklen noteret som landbrug.
 2900 kommune, ejendomsskattedkontoret, d. 14/11 1983

F. Nielsen

INDFØRT I DAGBOGEN

23 NOV 83 036358

HELSINGØR CIVILRET

1891
1891Befinget skøde, tillige lyst servitut-
skifte.Lyst f.s.v. ang. de i nærværende retskreds
beliggende matr. nr.Matr. nr. 4e og 4f er matrikuleret under
Langstrup by, Asminderød.

Foreløbig lyst i byderubrikken med
 frist til 1/2-1985 til endelig matrikuler
 hvorefter dokumentet udslettes, så af landbrugsministeriets tilladelse
 fremt endelig indførelse ikke er sket, til erhvervelse samt lysning
 eller begæring om fristens forlæn- i fremmed retskreds.
 gelse ikke er fremsat.

F. Nielsen

Ans: 1/ kr. 75.000,- ejerpantebrev

2/ — 300.000,- — " —

3/ — 55.000,- — " —

4/ — 950.000,- — " —

5/ — 575.000,- — " —

6/ — 3.644.936,- — " —

7/ — 1.000.000,- — " —

8/ — 572.000,- — " —

9/ — 600.000,- Forerede 149.

10/ — 3.500.000,- ejerpantebrev

11/ — 928.000,- — " —

12/ — 1.086.380,- skadesløs brev

13/ Arealet for 4e langetrøj by, Asmindevej er 5876m² heraf 4e 360m²

— — 4f — — — — 48840m²

— — 9c — — — — skudebåde — 25761m²

Ans. f.s.v. ang. det seviltstiftende:

sevitulles og pantegæld.

Ekspederet: 13/1-1984.

Arildsa

T. Arildsa

ass.

INDFØRT I DAGBogen FOR
RETTEHJÆPSEL

15.FEB.84-004392

AKT. SKAB: R NR. 534.

LYST. BETINGET SKØDE

f.s.v. ang. matr. nr. 5 b Skovroed samt parcel nr. 45
og 46 af matr. nr. 33 Skovroed by, Kærbo.
Støtte til seviltstiftende f.s.v. ang. § 12 og 13.

Lyst i Byretten.

Forsideindført i h.t. i l. l. 2. 17

stk. — Frist til

herefter dokumentet udsendes, så

der er endelig indførelse, ikke er

sket, eller begæring om fristens for-

længelse ikke er fremsat.

medfremkomme § 11
for endelig medfremkomme, tilladelse til
skovroed samt høstning i anden

Sum. 1) Dette areal er iflg. krigbogen
f.o.v. ang. mabr. nr. 5 b - 53.006 m²
2) Ejendommen er behaftet med
gjæld.

Sum. f.o.v. ang. det overtagne:
Ejendommen er behaftet med
overtagne og gjæld.

f

HENRIK WEDELL-WEDELLSBORG
ADVOKAT

(4392)

STEMPELMÆRKE

RETEN I
HELSINGØR

FOR SVLDET MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT
B 900115

Ejendommene matr. nr.e.
4 e og 4 f Langstrup by, Asminderød,
11 a Dageløkke by, Humlebæk,
9 a Langstrup by, Humlebæk og
5 b og 33 a Niverød by, Karlebo

14.04.87 09:10
0000400.00
041530 88

Beliggenhed:
Niverød Kongevej 60,
Niverød,
2990 Nivå

Anmelder:
HENRIK WEDELL-WEDELLSBORG
adv.
Amagertorv 24,
1160 København K.

E N D E L I G T S K Ø D E

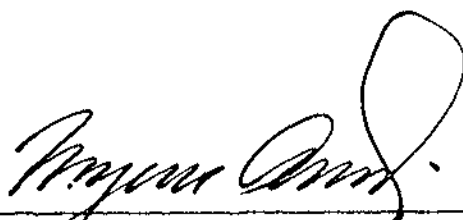
Efter at Landbrugsministeriet ved approbationsskrivelse af 19. februar 1987 har approberet udstykning af landbrugsjorden som en samlet landbrugsejendom, hvorefter de overdragne arealer er selvstændigt matrikuleret, sælger skøder og endeligt overdrager undertegnede litograf Mogens Andreasen herved til

varemægler Søren Toft,
Skovlund,
Esrum Søvej 29,
3080 Tikøb

de mig ifølge tinglyste adkomster tilhørende ejendomme med følgende matrikelnumre og arealer:

<u>Matr.nr.</u>	<u>Areal</u>
4 <u>e</u> Langstrup by, Asminderød	5.876 m ²
4 <u>f</u> Langstrup by, Asminderød	48.840 m ²
11 <u>a</u> Dageløkke by, Humlebæk	177.119 m ²
9 <u>a</u> Langstrup by, Humlebæk	57.712 m ²
5 <u>b</u> Niverød by, Karlebo	53.006 m ²
33 <u>a</u> Niverød by, Karlebo	1.730 m ²
	<u>344.283 m²</u>
	=====

København, den 31. marts 1987


Mogens Andreassen

Til vitterlighed om underskriftens ægthed, dateringens
rigtighed og underskriverens myndighed:

NAVN:

STILLING:

BOPÆL:


HENRIK WEDELL-WEDELLSBORG
Advokat
Amagertorv 24
1160 København K

5 b, 33 a Niverød
4 e, 4 f, 9 a Langstrup
11 a Dageløkke
Forønnævnte ejendom matr. nr. 5 b, 33 a Niverød, 11 a Dageløkke og 4 e, 4 f, 9 a Langstrup
..... ejerlev er under ejd. nr. C/515-8 pr. 1/8-19
vurderet til kontantjendomsværdi ikke beskrevet kr.
heraf kontantgrundværdi ikke beskrevet kr.
Ejendommen udgør en landbrugsejendom. Matr. nr. 5 b, 33 a Niverød, 11 a Dageløkke og 4 e, 4 f, 9 a Langstrup
er i matriklen noteret som landbrug.
Karlebo kommune, ejendomsregistrationskontoret, d. 214 1987

F. Nielsen

Justisministeriets genpapir

<u>Matr.nr.</u>	<u>Areal</u>
4 <u>e</u> Langstrup by, Asminderød	5.876 m ²
4 <u>f</u> Langstrup by, Asminderød	48.840 m ²
11 <u>a</u> Dageløkke by, Humlebæk	177.119 m ²
9 <u>a</u> Langstrup by, Humlebæk	57.712 m ²
5 <u>b</u> Niverød by, Karlebo	53.006 m ²
33 <u>a</u> Niverød by, Karlebo	1.730 m ²
	<u>344.283 m²</u>
	=====

København, den 31. marts 1987


Mogens Andreasen

Til vitterlighed om underskriftens ægthed, dateringens
rigtighed og underskriverens myndighed:

NAVN:
STILLING:
BOPÆL:


HENRIK WEDELL-WEDELLSBORG
Advokat
Amagertorv 24
1160 København K

5b, 33a Niverød
4e, 4f, 9a Langstrup
11a Dageløkke
For nævnte ejendom matr. nr. 11a Dageløkke
ejert af er under ejd. nr. 0.5515-2 pr. 1/4-19
vurderet til kontant ejendoms værdi kr.
heraf kontant grundværdi kr.
Ejendommen udgør en landbrugsejendom. Matr. nr. 5b, 33a Niverød, 11a Dageløkke og 4e, 4f, 9a Langstrup
er i metrikken noteret som landbrug.
Karlebo kommune, ejendomskatteskætkontoret, d. 214 1987

F. Nielsen

Anmelderens navn og adresse HENRIK WEDELL-WEDELLSBORG Advokat Amagertorv 24 1160 København K Dato _____ Underskrift _____		UDFYLDES AF KOMMUNEN		Kom.nr. _____	Ejendomsnr. _____
		Vurd.år _____	Regul.år _____	Ejendomsværdi _____	
		Benyt.kode _____	Vurd.kreds _____	Grundværdi _____	

A Vejnavn, husnummer Niverød Kongevej 60 Niverød, 2990 Nivå	Matr.nummer og ejerlavsbetegnelse 4 e og 4 f Langstrup by, Asminderød m.fl.	Kommune Fredensborg-Humlebæk Kommune Karlebo Kommune
--	---	--

Hvis den overdragne ejendom er en ejerlejlighed, anføres ejerlejlighedens nr.:

B Købers navn og adresse incl. postnr. Varemægler Søren Toft Skovlund, Esrum Søvej 29, 3080 Tikøb	Personnummer/CI Rnummer Bopælskommune Helsingør	Ved delsalg an- gives ejerandel efter handel _____
	Personnummer/CI Rnummer Bopælskommune _____	
C Sælgers navn og adresse incl. postnr. Litograf Mogens Andreasen, 9, Charlton Park House, Malmsbury, Wiltshire, England	Bopælskommune _____	
	Bopælskommune _____	

D Angår salget kun en del af ejendommen angives denne i brøkdelen: Er overdragelsen sket ved: (sæt x) 1. Alm. frit salg ☒ 2. Familieoverdragelse eller arv ☐ 3. Auktion ☐ 4. I øvrigt ☐	Grundareal 34 ha 4.283 m ² For ejerlejligheder, stueareal m ² Erhverves ejendommen med henblik på nedrivning? ☐ ja ☐ nej	Er ejendommen bebygget ved købet? ☒ ja ☐ nej Skødedato 31. marts 1987 Dato for evt. slutseddel _____ Overtagelsesdato 15. september 1983
E For udlejningsejendomme Samlet årsleje excl. værmøbidrag: _____		F For ubebyggede grunde Omfatter købesummen alle byggemodningsudgifter? (vand, vej, kloak og el) ☐ ja ☒ nej

G Købesummen og dens berigtigelse i prioritetsorden:						
Kode for låneart (Se bagsiden)	Kode for lånetype (Se bagsiden)	Restgæld (hele kroner)	Rentefod (% p.a.)	Årlig ydelse (hele kroner)	Antal termi- ner pr. år	Forfaldsår

Andet vederlag, arv eller gave _____	Kontant udbetaling 1.200.000	H Særlige forhold af betydning for købesummens størrelse f.eks. ydelser og forpligtelser, der overtages udenfor købesummen: Værdi af løsøre (for erhvervsejendomme anvendes bilag V 380a, pkt. K.): _____
I alt = den samlede købesum 1.200.000	_____	

I Ejerforhold efter overdragelsen: 10 Privatperson(er)/interessentskab ☒ 20 Almennyttigt boligselskab ☐ 30 Aktie-, anparts- eller andet selskab (ikke interessentskab) ☐	40 Forening / legat / selvstændig institution ☐ 41 Privat andelsboligforening ☐ 50 Beliggenhedskommune ☐	60 Kommune (ikke beliggenhedskom.) ☐ 70 Amtskommune ☐ 80 Stat ☐	Justitsministeriets godkendelse _____
--	---	--	---

INDFØRT I DAGBOGEN

14.04.87. 09168

Helsingør Civilret

LYST Endeligt skøde, f.s.v. ang. matr.nr. 4e, 4f, 9a

Langstrup by, Asminderød og matr.nr. 11a Dageløkke by.
Humblebak.

Fortsat lyst i byrderubrikken med frist til
1/11 - 1987 til indhentelse af jordbrugsdirek-
toratets tilladelse til erhvervelse. Lyst
betinget af lysning i Hørsholm retskreds.

Retsanmærkningen af 13/3-1985 ophæves f.s.v. ang.
pkt. 1) - 4), pkt. 5) ændres til: Arealet for matr.nr.
4e Langstrup by, Asminderød 5876 m² heraf
vej 360 m².

matr. nr. 9a Langstrup by, Asminderød 54388 m².

Pkt. 6) ophæves f.s.v. ang. hæftelser.


T. Arildsø
ass.

Indført i dagbogen for retten
Hørsholm

Kort og servitutetklæring forevist

den 1 MAJ 1987 - 9258

Akt. skab: F Nr. 1
Lyst.

Anm.: Røde areal på matr. nr.
56 Nivred er 53006 m²
heraf vej 1800 m²

Endeligt indf.
ENDELIGT SKØDE f.s.v. ang. matr. nr. 33a
Nivred by, og 56 Nivred by, Klæbebo

Torvald udsat m. ophæves og ændres
således: Anm. 1) Ejendommen er beboet af m.
Humbak. ~~1/11-1987~~ 12 og 13

W

Justitsministeriets Genpartpapir. Til Skøder, Skadesløsbreve, Kvitteringer til Udslettelse og andre Paategninger m. m. (vedr. fast Ejendom).

Mtr. Nr., Ejerlav, Sogn: Matr.Nr. 5b af
(i København Kvarter) Niverød By, Købers } Bopæl:
eller (i de sønderjydske Lands- }
dele) Bd. og Bl. i Ting- Asminderød Sogn. }
Kreditors }
bogen, Art. Nr., Ejerlav, Sogn.

F 1.

Gade og Hus Nr.:
(hvor saadant Andes)

Anmelderens Navn og Bopæl (Kontor):
H. Linde & N. F. Hansen
Landsretssagførere

23. JUN. 1936

Helsingør.
Stempel: Kr. Øre.

K Ø B E K O N T R A K T

fra Proprietær R. Schmidt, Nivaa til A/S. Humlebæk Teglværk, udstedt den 22. Janr. 1936, med Skødepaategning af 29. Maj 1936 paa Matr.Nr. 4h og 9e af Langstrup By, Asminderød Sogn.

7.

Der udlægges i Matrikulen over Matr.Nr. 5b af Niverød Adgangsvej til det solgte Areal og benyttes hertil den allerede tilstedeværende Markvej. Vedligeholdelsen af denne Vej paahviler Sælger saalænge Køberne ikke befarer Vejen med Lastbiler; sker dette, overtages Vedligeholdelsen af Køberne.

Endvidere tilsiges der Køberne Ret til over Matr.Nr. 5b af Niverød By umiddelbart op ad den fornævnte Markvejs nordlige Side at lægge et Spor fra det solgte Areal til Kongevejen samt til ved Kongevejen at anlægge en Rampe til Læsning.

Denne Servitut bliver at notere paa Matr.Nr. 5b Folio ved Skødets Tinglysning; paataleberettiget er alene Ejerne til enhver Tid af det ved nærværende Købekontrakt solgte Areal.

Indført i Dagbogen for Retskreds Nr. 6 Helsingør Købstad m. v.

Sms dag, den 23. Juni 1936.
Lyst. Tingbog: Bd. El. , Akt: Skab *B. 232* Nr. *232*

Afgift: §	:	Kr.	Øre,
§	:	"	"
§ 14 ^I	:	"	"
§ 14 ^{II}	:	"	"
iall		Kr.	Øre.

Genpartens Rigtighed bekræftes.
Dommeren i Helsingør Købstad m. v., den *2/7 1936*

Matr. nr. 33, 34, 35, 40 og 5b, Niverød by, Karlebo sogn
11 a, Dageløkke by, Humlebæk sogn, 4e, 4f,
(Ejerlejlighedsmr.) Langstrup by, Asminderød sogn, 9a, 9c, 9d,
Langstrup by, Humlebæk sogn.

Gade og husnr.

Anmelder:

19. MAR 79 07980

KARLEBO KOMMUNE
RÅDHUSET
2980 KOKKEDAL

O V E R E N S K O M S T

Mellem Axel Andreasen & Sønner på den ene side og Karlebo kommune på den anden side er indgået overenskomst vedrørende bebyggelse af areal af Axel Andreasen & Sønner's ejendom matr. nr. 33, 34, 35, 40 og 5 b, Niverød by, Karlebo sogn, 11 a, Dageløkke by, Humlebæk sogn, 4 e, 4 f, Langstrup by, Asminderød sogn, 9 a, 9 c, 9 d, Langstrup by, Humlebæk sogn, "Damgården".

§ 1.

Det af nærværende overenskomst omfattede areal dækker den del af Damgårdens jorder, som er beliggende i Karlebo kommune, øst for Helsingør Kongevej og syd for kommunegrænsen mod Fredensborg-Humlebæk kommune. Arealet har en størrelse på ca. 19,7 ha incl. arealer til veje, stier, parkeringsarealer og lyd vold.

§ 2.

Der er mellem parterne enighed om, at arealet overføres til byzone ved udarbejdelse af lokalplan. Lokalplanen forudsættes udarbejdet ved Axel Andreasen & Sønner's foranstaltning, men i samarbejde med kommunen efter dennes sædvanlige standard, og med opfyldelse af de krav og normer som kommunen anvender ved parcelhus-udstyknings og i øvrigt i overensstemmelse med kommunens § 15-rammeplan.

§ 3.

Der er mellem parterne enighed om, at arealet opdeles i parceller med en bruttostørrelse på ikke under 1100 m², og netto ikke under 900 m², d.v.s. at der for hver parcel udlægges og anlægges ca. 200 m², der indgår som en del af fællesarealerne for bebyggelsen, og eventuelt bliver bejdet af en kommende grundejerforening. Der vil således ikke blive stillet krav fra ejerens side om Karlebo kommunes overtagelse af arealer indenfor ejendommens grænser. Der er mellem parterne enighed om, at der som minimum skal kunne udstykkes 150 parcelhusgrunde.

§ 4.

Der er mellem parterne enighed om, at bebyggelse af arealet kan ske efter følgende tidsplan:

Bebyggelse kan ske i etaper, bestående af indtil ca. 1/3 af bebyggelsen.

Ibrugtagning af 1. etape bestående af ca. 1/3 af bebyggelsen kan tidligst ske pr. 1. juli 1981, ibrugtagning af etape 2, bestående af indtil ca. 1/3 af bebyggelsen tidligst pr. 1. juli 1983 og ibrugtagning af resten tidligst pr. 1. juli 1985.

Det forudsættes, at lokalplanen godkendes og offentliggøres inden oktober 1979 således, at byggemodning af arealet vil kunne iværksættes fra 1.10.1979.

§ 5.

Der er mellem parterne enighed om, at byggeandragende efter byggeloven vil blive behandlet så hurtigt, som kommunen formår, og der er ligeledes mellem parterne enighed om, at byggetilladelse kan meddeles, når lokalplanen er godkendt.

§ 6.

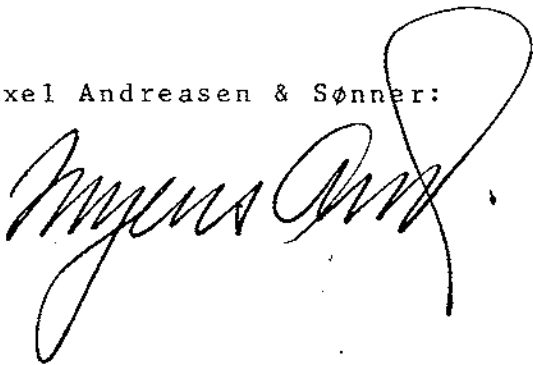
Påtaleberettiget er Karlebo kommune.

Nærværende deklaration skal lyses servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 33, 34, 35, 40 og 5 b, Niverød by, Karlebo sogn, 11 a, Dangeløkke by, Humlebæk sogn, 4 e, 4 f, Langstrup by, Asminderød sogn, 9 a, 9 c og 9 d, Langstrup by, Humlebæk sogn, "Damgården".

§ 7.

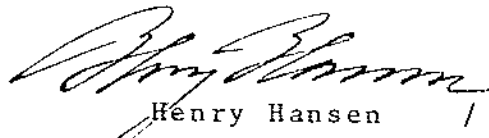
De Axel Andreasen & Sønner i henhold til nærværende overenskomst tilkommende rettigheder og forpligtelser skal også tilkomme respektive påhvile eventuelle købere af det omhandlede areal eller dele heraf.

Axel Andreasen & Sønner:



KARLEBO KOMMUNE
Rådhuset
Karlebo Kommune
2980 KOKKEDAL

Kokkedal, den 28.2.1979



Henry Hansen
borgmester



L. Nørlem
kommunaldirektør

Justitsministeriets Genpartipapir. Til skæder
stedeslesbreve, 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.

Stempel:

kr.

Akt: Skab nr.
(udfyldes af dommerkontoret)

Købers
Kreditors | bopæl:

Anmelder:

Gade og hus nr.:

Indført i dagbogen for retten
i Hørsholm

den 19 MRS. 1979

Akt. skab:

LYST.

*F. nr. 1
nr. 33, 34, 35 og 40 alle af
Vesterød by, Hørsholm.*

*Om. Ejend. bekræftet med bygherrens
samt pantegæld.*

R.

Lugt
15/2 1984

Senitzsch

R-534

F1

E K S T R A K T G E N P A R T

Matr. nr. 5 b, Niverød by, Karlebo.

Anmelder:

Matr. nr. 4 e, Langstrup by, Humlebæk.

HENRIK WEDELL-WEDELLSBORG,
Advokat,

Matr. nr. 4 f, Langstrup by, Humlebæk.

Amagertorv 24,
1160 København K.

Matr. nr. 9 c, Langstrup by, Humlebæk.

Parcel nr. 1 af matr. nr. 9 d, Langstrup
by, Humlebæk.

Et stykke mrk. A af matr. nr. 9 a, Langstrup
by, Humlebæk.

Parcel nr. 1 af matr. nr. 11 a, Dageløkke by,
Humlebæk.

Parcel nr. 45 af matr. nr. 33, Niverød
by, Karlebo.

Parcel nr. 46 af matr. nr. 33, Niverød
by, Karlebo.

Beliggenhed: "Damgården",
Niverød Kongevej 60,
Niverød,
2990 Nivå

§ 12.

Såfremt den del af det overdragne areal, som for tiden har status som landzone, inden år 2000 bekendtgøres at skulle overføres til byzone inden år 2005 eller faktisk overføres til byzone, skal køberen på forlangende af litograf Mogens Andreasen eller dennes arvinger sælge byzoneområdet. Køberen skal forlods af salgsprovenuet efter zoneovergangen have sin købspris for det pågældende areal med tillæg af renter 5% p.a. over Nationalbankens til enhver tid gældende diskonto fra overtagelsesdagen den 15. september 1983. Resten af salgsprovenuet fordeles herefter ligeligt mellem køber og litograf Mogens Andreasen eller

dennes arvinger.

Sælger og køber forpligtiger sig til loyalt at medvirke til, at zoneovergangen finder sted hurtigst muligt.

Denne bestemmelse begæres lyst servitutstiftende på de overdragne arealer.

§ 13.

Såfremt sælger inden for et tidrum af 6 måneder fra overtagelsesdagen kan sælge det nordlige areal eller en væsentlig del deraf, skal sælgeren have tilbagekøbsret til arealet, således at køberen tilbagebetales købesummen for alle arealer samt stuehus med tillæg af køberens omkostninger og 200.000 kr. Sælgeren skal inden for ovennævnte frist fremlægge skriftligt tilbud fra en interesseret køber for at kunne gøre tilbagekøbsretten gældende.

Denne bestemmelse begæres lyst som servitutstiftende på de overdragne arealer.

(Sign.) Mogens Andreassen

(Sign.) Søren H. Toft

Axel Andreassen & Sønner

Søren Toft

of dense forest-cover or mangrove cover at the original core vegetation (c)

Other related N of 90 Delat 9d egg 9f Longstrup on no 1 at 76 Longstrup humphreys
Stutterford, Lymington d. 23-4 1963

Landespolizeiinspektion Jochen Schmidt, 233. 2250 Naum. (02) 60 40 44

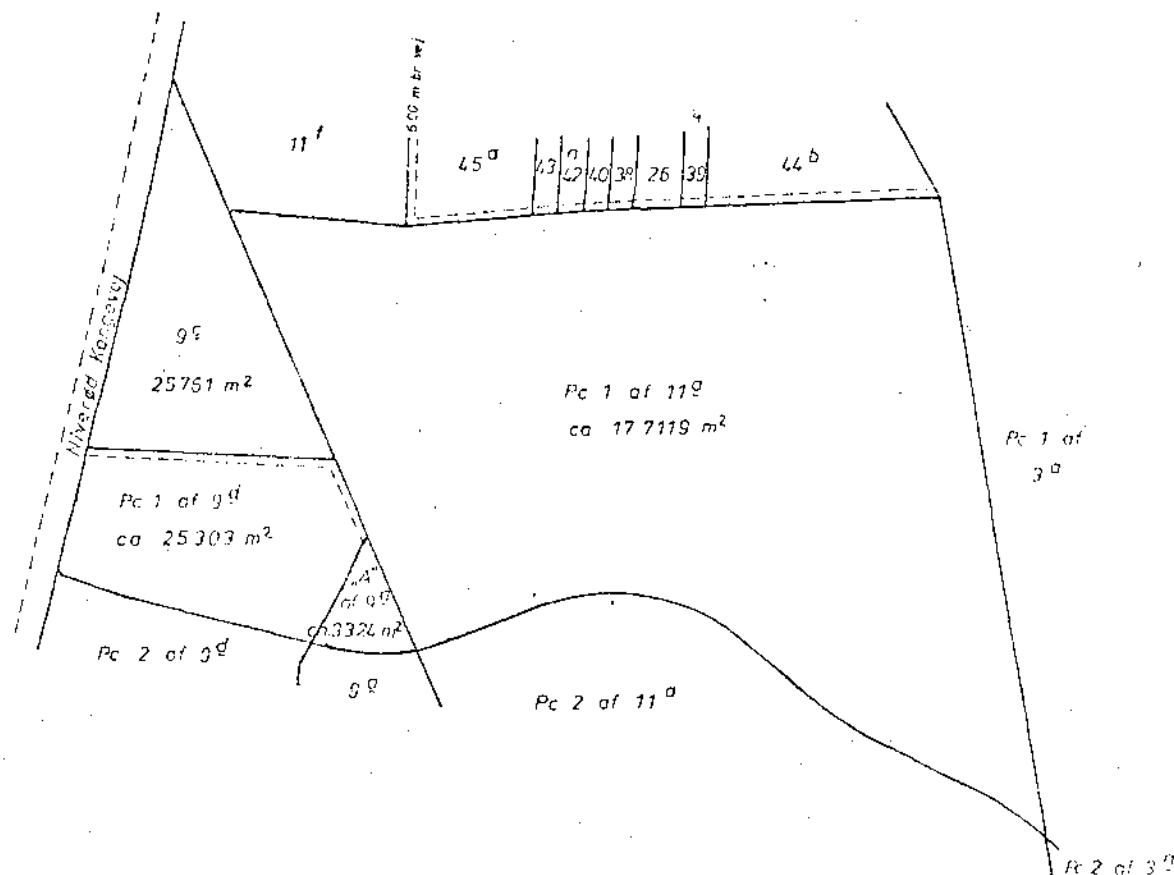
Udfærdiget i anledning af ting-
lysning af skøde.

Ncerum, d. 23-6-1923

Nterum, d. 23-6-1987.

CG: 4000

Jensen & Kjeldsen AS

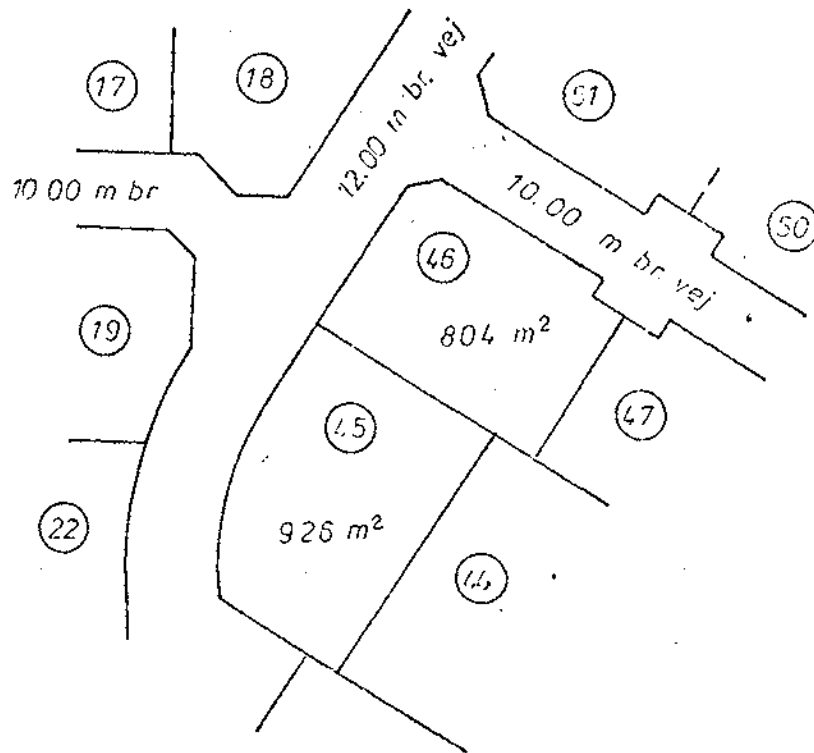


Address: 10000 Wilshire Blvd., Suite 900, Los Angeles, CA 90024

Nivered by Karlebo

23-6 1983

Landinspektørfirmaet Jørgen Schmidt I/S, Rundforbivej 233, 2850 Nærum, (02) 80 40 44



Pc. 45 og 46 af matr. nr. 33.

1 : 1000

Narrum, d. 23-6-1983.

landinspektør

INDFØRT I DAGBOGEN FOR
RETTEI I HORSKOLM

15 FEB 84 034392

AKT. SKAB:

NR.

534

LYST. BETINGET SKØDE

f.o.v. ang. matr. nr. 5 b Skovroed samt parcel nr. 45
og 46 af matr. nr. 33 Skovroed by, Karlebo
Tillige med skovroedslystende f.o.v. ang. § 12 og 13.

Lyst i byderboken.

Foreløbig indført i h. t. igl. an.

2. Fast til 1. - 5. - 1985

hvorfor dokumenter indlægges, så

rent en e.g. i den 1. - 5. - 1985

sket, eller bopælens, og i den 1. - 5. - 1985

den 1. - 5. - 1985, og i den 1. - 5. - 1985

den 1. - 5. - 1985, og i den 1. - 5. - 1985

udbytteafkast § 11

til, udvalgt matrikelnummer, tilladelse til
skovroedslystende samt bopælens i anden
rudslyst.

Sum: 1) Dette areal er iflg. tingbogen
f.o.v. ang. matr. nr. 5 b - 53.006 m²

2) Ejendommene er behaftet med
panlegæld.

Sum: f.o.v. ang. det skovroedslystende:

Ejendommene er behaftet med
skovroedslyst og panlegæld.

[Signature]

INDFØRT I DAGBOGEN

14.04.87. 09168

Helsingør Civilret

LYST Endeligt skøde, f.s.v. ang. matr.nr. 4e, 4f, 9a

Langstrup by, Asminderød og matr.nr. 11a Dageløkke by,
Humblebæk.

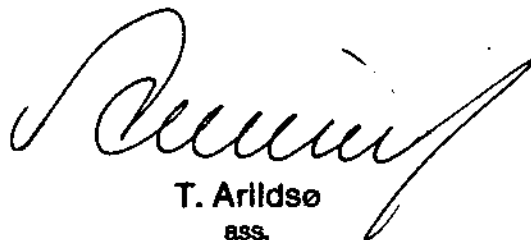
Fortsat lyst i byrderubrikken med frist til
1/11 - 1987 til indhentelse af jordbrugsdirek-
toratets tilladelse til erhvervelse, lyst
betinget af lysning i Hørsholm retskreds.

Dets anmærkning af 13/3-1985 ophæves f.s.v. ang.
pkt. 1) - 4), pkt. 5) ændres til: Arealet for matr.nr.

4e Langstrup by, Asminderød 5876 m² heraf
vej 360 m².

matr. nr. 9a Langstrup by, Asminderød 54388 m².

Pkt. 6) ophæves f.s.v. ang. hæftelser.


T. Arildso
ass.

INDFØRT I DAGBOGEN FOR
RETEN I HØRSHOLM

01.05.87. 09258

Kort og servituterklæring forevist

AKT. SKAB:
LYST

F NR. 1

ENDELIGT SKØDE

indført f.s.v. ang.
matr. nr. 33a Nivred by og 5b Nivred by,
Karlbo
For at f.s.v. ang. af 13/3-85 ophæves og ændres således:
Anm. 1) f.s.v. ang. af 13/3-85 ophæves og ændres således:
Anm. 2) f.s.v. ang. af 13/3-85 ophæves og ændres således:
Karen Larsen
ass.

Stempel kr. 500,-

Akt: Skab F nr. 1
(Udfyldes af dommerkontoret)

Matr. nr. 1) 3a m.fl. Såne By, Tikøb

Matr. nr. 2) 5b m.fl. Niverød By,
(Ejerleghedsnr.) Karlebo

Gade og husnr.

Anmelder:
Landinspektørfirmaet
Jørgen Schmidt I/S
Skelstedet 2 B
2950 Vedbæk
Tlf.: 45 66 14 11

Stempelfri i henhold til § 79,
stk. 1, pkt. 3, i lovebekendtgørelse
nr. 464 af 7. september 1984 om
stempelafgift med senere ændringer.

DEKLARATION

Undertegnede Anne Grete Toft og Søren H. Toft som ejere af

1) landbrugsejendommen matr.nr. 3 a m.fl. Såne By, Tikøb, og
som ejere af

2) landbrugsejendommen matr.nr. 5 b m.fl. Niverød By, Karlebo,

erklærer herved med virkning for mig og efterfølgende ejere at ville overholde nedennævnte forpligtelser, der af Jordbrugsdirektoratet i medfør af § 8, stk. 4 i lov om landbrugsejendomme (lovebekendtgørelse nr. 504 af 17. juli 1989) er fastsat som betingelse for, at en parcel med bygningerne på ovennævnte ejendom nr. 2) fraskilles, og at restejendommen fritages for forpligtelsen til at være forsynet med en beboelsesbygning, jf. lovens § 7, stk. 1.

1.

Der må ikke uden Jordbrugsdirektoratets tilladelse opføres nye bygninger på ovennævnte landbrugsejendom nr. 2). Opførelse af nye bygninger kræver desuden tilladelse efter lov om by- og landzoner.

2.

Ovennævnte landbrugsejendom nr. 2) skal ejes og drives sammen med landbrugsejendom nr. 1), og ejendommen må kun sælges til samdrift eller til sammenlægning med anden landbrugsejendom efter reglerne i landbrugsloven. Der vil dog kunne ske bortforpagtning efter reglerne i lovens §§ 9-12, forudsat at ejeren ikke er forpligtet til selv at drive ejendommen efter lovens erhvervsregler.

3.

Ved afhændelse af ovennævnte ejendom nr. 1) eller ejendom nr. 2), hvorved de to landbrugsejendomme ikke længere ejes og drives sammen, skal der - uanset om erhvervelsesbetingelserne i lovens kap. V er opfyldt - indhentes samtykke fra Jordbrugsdirektoratet.

Deklarationen begæres tinglyst servitutstiftende på ovennævnte to landbrugsejendomme med prioritet forud for al pantegæld, jf. § 23, stk. 1, i landbrugsloven, hvorefter betingelserne er bindende for indehavere af rettigheder i ejendommen uanset tidspunktet for rettens stiftelse.

Påtaleberettiget er Jordbrugsdirektoratet.

.....Såne....., den..3/12..1989....

Som ejere

Søren H. Toft ✓

Anne Grete Toft

.....
(sign.)

.....
(sign.)

De i ovenstående deklaration omhandlede landbrugsejendomme på hvilke den begæres tinglyst, består af følgende matr.nr.e

- 1) matr.nr.e 1ⁱ, 2^a, 2^b, 3^a, 4^b og 6 Såne By, Tikøb og 2^a og 6^c Harreshøj By, Tikøb
- 2) matr.nr.e 5^b Niverød By, Karlebo, 11^a Dageløkke By, Humlebæk, 4^e og 4^f Langstrup By, Asminderød og 9^a Langstrup By, Humlebæk.

Den omtalte parcel med bygningerne består af matr.nr. 33^a Niverød By, Karlebo.

Dato: 12. december 1989

Flemming Pade ✓ (sign.)
landinspektør

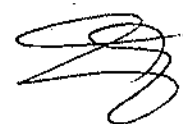
INDFØRT I DAGBOGEN FOR
RETEN I HØRSHOLM

13.12.89. 19750

AKT. SKAB: F
LYST

NR. 1

*f.a.v. ang. matr. nr. 5^b, 33^a
Niverød by, Karlebo.*



Ejerlav: Niverød By, Karlebo

Matr.nr.: 5 B

KROMANN
REUMERT

F1

Beliggende: Teglbuen
2990 Nivå

Anmelder:
~~MADS BERENDT~~
ADVOKAT

LIND CAROLIUS
ADVOKATAKTIESELSKAB
ØSTERGADE 38
DK-1100 KØBENHAVN K
TEL +45 33 33 81 00

KØBEREFTSAFTE

UNDERTEGNEDE

Søren Toft

CPR-nr.: 180741- [REDACTED]

Esrum Søvej 18 29

3080 Tikøb

(i det følgende kaldet sælger) 27 02 0000.0020 05.04.2006 TA
1.400.000 K ✓

GIVER HERMED

InvestDanmark ApS eller ordre

CVR-nr.: 25 87 12 86

Strandvejen 84

2900 Hellerup

telefax 70 24 30 55

(i det følgende kaldet køber)

uigenkaldelig køberet på hele ejendommen matr.nr. 5b Niverød By, Karlebo, beliggende Teglbuen, 2990 Nivå, (i det følgende kaldet ejendommen) eller dele heraf, på nedenfor nævnte vilkår:

§ 1

Køberetten omfatter matr.nr. 5b Niverød By, Karlebo, beliggende Teglbuen, 2990 Nivå, af areal ifølge tingbogen 53.006 m² heraf vej 1.800, alle slags ledninger og installationer samt alt ejendomme og øvrige rette tilliggende og tilhørende. Ejendommen overtages i den stand, den er og forefindes, hvorfor køber ikke kan rejse krav om forholdsmæssig afslag eller erstatning, hverken for mangler eller for så vidt angår forurening eller bæredygtighed.

§ 2

Køberetten er uopsigelig, men bortfalder automatisk og uden varsel, såfremt køberetten ikke er udnyttet helt eller delvist senest den 31. juli 2007 jfr. dog næste afsnit og § 5, og såfremt køber ikke senest den 31. december 2004 har fremsendt ansøgning om myndighedsgodkendelser m.v. til de relevante offentlige myndigheder.

§ 3

I perioden frem til køberettens ophør er sælger uberettiget til at foretage nogen form for retlig råden over ejendommen, herunder helt eller delvist salg, pantsætning m.v. Sælger er dog berettiget til at udleje eller bortforpagte ejendommen eller dele heraf, forudsat at sælger over for køber indestår for, at lejemålet/forpagtningsaftalen ophører senest pr. overtagelsesdagen.

§ 4

Køberetten kan udnyttes helt eller delvist ved, at køber skriftligt meddeler dette til sælger. Køberetten anses for rettidigt udnyttet, såfremt skriftlig meddelelse om udnyttelse er kommet frem til sælger senest på datoen (31. juli 2007) for køberettens ophør jfr. § 2 og § 5. Samtidig med at køber udnytter køberetten, stiller køber uigenkaldelig garanti fra anerkendt dansk pengeinstitut eller forsikringsselskab for kontant betaling af hele købesummen på det tidspunkt, han skal have rådighed over den købte ejendom, alternativt deponering af fuld beløb ved endeligt skøde, dog senest på overtagelsesdagen.

§ 5

Jfr. forslag til kommuneplanen for 2002-2014 fra Karlebo Byråd, må området ikke udstykkedes i mindre grunde end 5.000 m². Ejendommen er på ca. 53.000 m², dog er arealet der kan anvendes ca. 21.485 m².

Købers projekt vedrører opførelse af en-familie huse i tæt lav bebyggelse og med henblik på at projektet kan gennemføres i flere etaper, er det aftalt, at køber kan udnytte køberetten både helt og delvist således at køber dog som minimum skal købe 10.000 m² af sælger på følgende vilkår:

Købesummen ved køberettens udnyttelse er aftalt til DKK 400,00 pr. m² med tillæg af DKK 250,00 pr. m² (idet tillægget er mer-ydelse for indgåelse af køberetsaftale uden initial optionspræmie) køber erhverver af sælger dvs. i alt DKK 650,00 pr. m².

Såfremt køber udnytter køberetten delvist, skal køber første gang købe minimum 10.000 m², anden gang det resterende areal, ca. 11.485. Efter delvis udnyttelse af køberetten, forlænges køberetsaftalen automatisk med 10 måneder fra det tidspunkt, hvor sælger modtager meddelelse om køberettens udnyttelse.

Det er aftalt, at købesummen pr. m² automatisk forhøjes med 12 % såfremt køberetten opdeles i to tempi. Der sker ikke forhøjelse af købesummen ved forlængelse af køberetsaftalen i henhold til § 2.

Såfremt køber ikke har udnyttet køberetten delvis i henhold til datoen i § 2 (31. juli 2007) kan køber forlænge køberetsaftalen med op til 24 måneder mod at betale sælger en optionspræmie på DKK 150.000,00 pr. påbegyndt 12 måneders periode fra 1. august 2007 at regne.

Såfremt sælger ved køberetsaftalens bortfald, af det ovennævnte areal, har et areal på 11.485 m² eller mindre tilbage, kan sælger kræve, at køber erhverver dette restareal (op til i alt 21.485 m²) til en købesum pr. m² svarende til købesummen pr. m² for det af køber senest erhvervede areal i henhold til nærværende køberetsaftale med tillæg af 12 %.

§ 6

Efter køberetsaftalens bortfald, i den situation hvor køber ikke har udnyttet hele køberetten står det sælger frit, at sælge til f.eks. virksomhed der konkurrerer med køber.

§ 7

Køber er frem til køberetsaftalens bortfald berettiget til for egen regning at lade gennemføre de efter købers skøn fornødne undersøgelser, herunder bl.a. forureningsundersøgelser af ejendommen.

Såfremt køberetsaftalen bortfalder, uden at køber har udnyttet nogen del heraf, er køber forpligtet til at returnere modtaget materiale til sælger samt stille de af køber eventuelt foretagne undersøgelser vedrørende ejendommen til rådighed for sælger.

§ 8

Det er aftalt, at hver part afholder egne omkostninger.

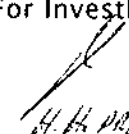
Tikøb, den 19/10 2004

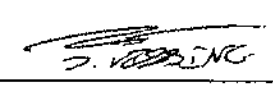
For Søren Toft:

SØREN H. TOFT
Statsautoriseret
Skovlærer 42 24 84 80
3080 Tikøb

Hellerup, den 21/10 2004

For InvestDanmark ApS: ✓


H.H. Preisler ✓


J. Vissing ✓

TILLÆG TIL KØBERETSAFTALE

mellem Søren Toft som sælger og InvestDanmark ApS eller ordre som køber, underskrevet af Søren Toft den 19. oktober 2004 og af InvestDanmark ApS den 21. oktober 2004.

AD § 2

Sælger erklærer ved sin underskrift på dette tillæg, at køber har opfyldt sin pligt til at fremsende ansøgning om myndighedsgodkendelse m.v. til de relevante offentlige myndigheder inden den 31. december 2004.

AD § 4

Parterne har aftalt, at køber, samtidig med at køber udnytter køberetten, skal stille uigenkaldelig garanti fra anerkendt dansk pengeinstitut eller forsikringsselskab for kontant betaling af

1. Købesummen for det areal, som køber udnytter køberetten for,
2. Halvdelen af købesummen for det resterende areal omfattet af køberetten.

Såfremt køber stiller uigenkaldelig garanti konverteres denne garanti til kontant deponering ved underskrift af endeligt skøde, dog senest på overtagelsesdagen.

AD § 5

Arealet i 1. afsnit ændres fra ca. 21.485 m² til ca. 28.326 m². Arealet i 4. afsnit (1. afsnit på side 4) ændres fra ca. 11.485 m² til ca. 18.326 m².

Henvisningen i 5. afsnit (2. afsnit på side 4) skal ikke være til køberetsaftalens § 2, men derimod til § 5, 6. afsnit (3. afsnit på side 4).

Arealerne nævnt i 7. afsnit (4. afsnit på side 4) skal i stedet for 11.485 m² være ca. 18.326 m² og af arealet nævnt i parentesens skal i stedet for 21.485 m² være ca. 28.326 m².

Som ny § 5 A indsættes:

Parterne har aftalt, at køber også erhverver det areal på ca. 24.600 m², som ikke kan anvendes af køber til brug for købers opførelse af boligbebyggelse.

Parterne har aftalt en fast pris for dette areal på DKK 15,00 pr. m², eller en købesum på kr. 369.000,00. Køber erhverver dette areal senest samtidig med, at køber erhverver det i § 5 anførte restareal. Køber stiller garanti som beskrevet i § 4 for købesummen.

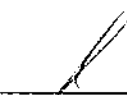
Bortset fra ovennævnte ændringer gælder indholdet af køberetsaftalen fortsat fuldt ud mellem parterne.

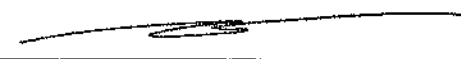
Tikøb, den 20/3 2006


Søren Toft ✓

Hørsholm, den 24/3 2006

InvestDanmark ApS ✓


Hans Henrik Preisler ✓


Jesper Vissing ✓

Til vitterlighed om underskriftens ægthed, daterings rigtighed og underskriverens myndighed for så vidt angår sælger:

Navn:

MADS BERENDT
ADVOKAT

Stilling:

LIND CADDEIUS

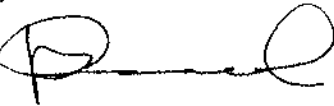
Bopæl:

ADVOKATAKTIESELSKAB
ØSTERGADE 38

Postnr. og by:

ØK-1100 KØBENHAVN K
TEL +45 33 33 81 00

Underskrift:



Navn:

Stilling:

Bopæl:

Postnr. og by:

Underskrift:

*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i Hørsholm

* *** *** Tinglysningssafdelingen

Side: 9

Akt.nr.:

F 1

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 5 B, Niverød By, Karlebo

Ejendomsejer: Søren Holger Toft

Lyst første gang den: 05.04.2006 under nr. 12773

Senest ændret den : 05.04.2006 under nr. 12773

Anm.: Ejendommen er behæftet med servitutter.

Retten i Hørsholm den 05.04.2006

Susanne Rode

Karlebo Kommune
Egevangen 3B
2980 Kokkedal

LOKALPLAN NR. 69

I henhold til planloven (lov nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål at fastlægge bestemmelser for:

- udformning af et nyt boligområde med åben-lav og tæt-lav bebyggelse i op til 2 etager,
- placering og udformning af ny vejadgang til boligområdet,
- placering og udformning af parkering og tilkørsel til boligerne,
- placering og udformning af hovedsti med forbindelse til det eksisterende byområde øst for Niverød Kongevej,
- placering og udformning af støjvold langs Niverød Kongevej,
- anvendelse og udformning af ubebyggede områder,
- at bebyggelsen opføres efter en samlet plan for hele området,
- at den sydlige del af området friholdes for bebyggelse,
- at sikre, at der ved nybyggeriet anvendes materialer af god kvalitet samt at der benyttes bæredygtige og energibesparende løsninger i hele processen,
- at lokalplanområdet overføres til byzone.

GENPART 132182 02 0000.0020

15.06.2006 TA
1.400,00 K

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matrikelnumre: 5 b, 5 k og 9 a, Niverød By, Karlebo Sogn samt alle parceller, der efter den 1. august 2005 udstykkes fra den nævnte ejendom.

2.2

Lokalplanens område opdeles som vist på kortbilag nr. 2 i delområderne A, B, C, D og E.

Delområde A: Boligområder med store, fritliggende huse med boligstørrelser på ca. 130-170 m² og en grundstørrelse på minimum 500 m².

Delområde B: Boligområder med mindre, fritliggende huse med boligstørrelser på ca. 110-130 m² og en grundstørrelse på minimum 350 m². Eventuelle fælles faciliteter skal placeres inden for område Bb.

Delområde C: Boligområder med dobbelthuse med boligstørrelser på 110-130 m² placeret på byggefelter med en størrelse på maksimum 260 m² inden for en fælles storparcel (udformet som "frugtplantage").

Delområde D: Fælles vej- og stiarealer.

Delområde E: Fælles grønne arealer og støjvolde.

2.3

Den indbyrdes fordeling mellem boligområder til henholdsvis mindre, fritliggende huse og dobbelthuse inden for delområde B og C kan i begrænset omfang tillades ændret, under forudsætning af at hovedprincippet i fordelingen fastholdes, jf. kortbilag 2 og 3.

2.4

Med byrådets officielle bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres lokalplanens område til byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Delområde A, B og C

3.1.1

Delområde A og B må kun anvendes til boligformål med tilhørende parkering, havearealer og friarealer. Der må kun etableres en bolig pr. parcel.

3.1.2

Delområde C må kun anvendes til boligformål i form af dobbelthuse med tilhørende parkering, havearealer og friarealer.

3.1.3

Inden for delområde A, B og C må kun etableres helårsboliger.

3.1.4

Byrådet kan tillade, at der drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:

- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende bolig,
- at virksomheden efter byrådets skøn ikke ændrer områdets karakter af boligområde, medfører ulemper for de omboende eller medfører behov for parkering, som der ikke er plads til i området.

3.1.5

Uanset bestemmelsen i 3.1.1 kan der inden for delområde B etableres de til bebyggelsen hørende faciliteter som fælleshus, børneinstitution og lignende. Evt. fælles faciliteter skal placeres inden for den del af delområde B, der på kortbilag 2 er markeret med Bb.

3.2 Delområde D

3.2.1

Delområde D må kun anvendes til central adgangsvej (stamvej), boligveje, parkering samt gang- og cykelsti.

3.2.2

Delområdet vedligeholdes af grundejerforeningen, jf. § 15.

3.3 Delområde E

3.3.1

Delområde E må kun anvendes til fælles grønne arealer, legepladser, stier samt støjvolde.

3.3.2

Der skal etableres støjafskærmning i form af en beplantet jordvold langs Niverød Kongevej og kan desuden etableres en mindre støjvold i afstandsbæltet mod Niverød Erhvervsområde. Udformningen fremgår af §9 samt bilag B. Der skal tages højde for vejbyggelinie langs Niverød Kongevej jvfr. §17.

1

3.3.3

Der skal sikres adgang gennem delområde E for køretøjer, som anvendes i forbindelse med vedligeholdelse af Dageløkkevandløbet.

3.3.4

Delområdet kan anlægges i etaper i takt med opførelse af boligbebyggelsen.

3.3.5

Delområdet vedligeholdes af grundejerforeningen, jf. § 15.

§ 4 Udstykning

4.1 Delområde A

Grunde må ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 500 m².

4.2 Delområde B

Grunde må ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 350 m².

4.3 Delområde C

De enkelte afsnit af delområde C udlægges som storparceller med byggefelter på maksimum 260 m² pr. dobbelthus. Resten af storparcellen udgør et fælles grundareal for storparcellens dobbelthuse (udformet som et fælles friareal, en "frugtplantage). Den samlede bebyggelse på hver enkelt storparcel må ikke overstige 35% jvf. § 7.1.

4.4

Inden for lokalplanens område kan udstykninger kun ske efter byrådets nærmere godkendelse.

§ 5 Vej- og stiforhold

5.1 Central adgangsvej

5.1.1

Den centrale adgangsvej (stamvej) udlægges i en samlet bredde af 11,0 m. Adgangsvejens tværprofil fremgår af bilag A.

5.1.2

Ved adgangsvejens udmundning i Niverød Kongevej etableres tilslutningsanlæg efter forhandling med Frederiksborg Amt.

5.1.3

¹ Der er pålagt byggelinie på 14,25 fra vejmidte. Hertil skal efter lovens almindelige bestemmelser tillægges 1,5 m x højdeforskellen, såfremt byggeriet ikke opføres i vejens niveau. Dertil skal lægges et tillæg på 1 m.

Fra adgangsvejen etableres der mod nord ny vejadgang til Niverød Planteskole.

5.1.4

Hvor boligveje munder ud i den centrale adgangsvej og hvor hovedsti krydser vejen etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger i form af en særlig belægning, niveauspring eller lignende.

5.1.5

Stamvejen skal afbrydes som angivet på kortbilag 2, således at gennemkørsel gennem området ikke er mulig.

5.1.6

Ved stamvejens overgang til Teglbuen skal der etableres foranstaltning til at hindre erhvervstrafik gennem boligområdet.

5.2 Boligveje

5.2.1

I delområder A, B og C udlægges boligveje i en bredde af minimum 7,0 m. Boligvejenes tværprofil fremgår af bilag A.

5.3 Oversigtsarealer

For alle veje gælder, at der skal udlægges arealer til hjørneafskæringer og oversigtsarealer i overensstemmelse med vejlovgivningen.

5.4 Stiforbindelser

5.4.1

Hovedstien fra adgangsvejen til tunnel under Kongevejen udlægges i en bredde af 6,0 m og befæstes i en bredde på minimum 3,0 m. Ved stiens underføring under Kongevejen udlægges langs stien de nødvendige arealer til skråningsanlæg.

5.5.2

Øvrige hovedstier og den rekreative sti mod vest udlægges i en bredde af 5,0 m og befæstes i en bredde på minimum 2,0 m.

5.5.3

Der kan etableres stier som trampede eller anlagte stier i de fælles grønne arealer og mellem de enkelte boligafsnit.

§ 6 Parkeringsforhold

6.1

Der udlægges 2 P-pladser pr. bolig, hvoraf 1½ P-plads pr. bolig anlægges.

6.2

Parkeringspladserne placeres overvejende på egen grund, der suppleres med mindre parkeringslommer eller markerede felter langs med boligvejene i bebyggelsen.

6.3

Karlebo Kommune kan kræve de resterende P-pladser anlagt såfremt der opstår behov herfor.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1

Bebyggelsesprocenten inden for lokalplanens område under ét må ikke overstige 35, og bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 50 - dog 35% for storparceller. Ved beregning af bebyggelsesprocent for dobbelthuse anvendes storparcellens grundareal ekskl. vejareal.

7.2

Det samlede antal boliger må ikke overstige 240 og bebyggelsen opdeles i boligafsnit, jf. kortbilag 2 og 3.

7.3

Udbygningen af området sker i etaper fra syd mod nord, hvor etaperne svarer til ét eller flere boligafsnit. Udbygningsrækkefølgen kan dog fraviges hvis det kan begrundes i tekniske eller geologiske forhold.

7.4

Bebyggelse inden for de enkelte boligafsnit skal opføres efter en samlet bebyggelsesplan, der skal godkendes af byrådet. Bebyggelsesplanen skal fastlægge rammerne for placering og udformning af boliger, parkering, beplantning, containere, affaldsbeholdere og lignende. Supplerende byggeri i form af f.eks. havestuer, terrasseoverdækninger, tagterrasser, garager/ carporte, skure, drivhuse m.v. skal fra begyndelsen være indeholdt i bebyggelsesplanen.

7.5

Bebyggelse inden for delområde A skal opføres som fritliggende, større huse med en boligstørrelse på ca. 130-170 m² og en grundstørrelse på minimum 500 m².

7.6

Bebyggelse inden for delområde B skal opføres som fritliggende, mindre huse med en boligstørrelse på ca. 110-130 m² og en grundstørrelse på minimum 350 m².

7.7

Bebyggelse inden for delområde C skal opføres som dobbelthuse på storparceller med byggefelter på maksimum 260 m² og med en boligstørrelse på 110-130 m² pr. boligenhed. Den samlede bebyggelse på hver storparcel må ikke overstige 35%.

7.8

Alle boliger skal have adgang fra terræn og alle etager i de enkelte huse (og halvdel af dobbelthuse) skal udgøre én bolig.

7.9

Bebyggelse inden for delområde A, B og C kan placeres i skel mod boligveje. Dette gælder også for garager/carporte. Bebyggelse skal placeres minimum 2,5 m fra skel mod nabo og sti. Garager/carporte kan dog sammenbygges over naboskel.

7.10

Bebyggelse inden for delområde A, B og C må ikke opføres med mere end 2 etager. Ingen del af bygningernes ydervæg eller tag må være hævet mere end 8,5 m over de fastlagte niveauplaner. Byrådet kan dog tillade, at mindre bygningsdele som skorstene, ovenlys og lignende kan overskride 8,5 m, såfremt det skønnes nødvendigt.

7.11

Hældning på bebyggelsens tage må ikke overstige 30 grader.

7.12

Tilbygning til de enkelte boliger kan ikke finde sted ud over det i § 7.4 fastlagte.

7.13

Der kan etableres mindre tagterrasser i det omfang det kan godtgøres, at dette ikke medfører generende indblik til nabobebyggelsens opholdsarealer, jf. § 7.4.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1

Bebyggelsen skal generelt fremstå i en høj kvalitet med anvendelse af sunde og gedigne materialer.

8.2

Boligbebyggelsens facader skal fremtræde overvejende i tegl (blank mur, vandskuret eller pudset). Mindre partier kan udføres i glas, træ, skifer og lignende lette materialer med byrådets særlige godkendelse.

8.3

Bebyggelsens tagmaterialer skal fremtræde i tegl, tagpap, skifer eller zink.

8.4

Inden for det enkelte boligafsnit skal bebyggelsen opføres efter en samlet plan og materialevalg og taghældning m.v. skal være ensartet, og skal være fastlagt før byggetilladelse kan udstedes.

8.5

Fælleshuse, udhuse, carporte, skure og lignende mindre bygninger samt skorstene skal udføres i harmoni med den øvrige bebyggelse. Inden for det enkelte boligafsnit skal disse bygninger opføres efter en samlet plan og materialevalg og taghældning skal være ensartet, og skal være fastlagt før byggetilladelse kan udstedes.

8.4

Døre og vinduer må ikke fremtræde med materialer, farver eller udformninger, der efter byrådets skøn virker skæmmende.

8.5

Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde og kun i beskedent omfang.

8.6

Der må ikke opsættes antenner eller lignende udvendigt på bygningerne.

§ 9 Ubebyggede arealer

9.1

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

9.2

Der skal udarbejdes en samlet plan for hele området inklusiv veje, stier og fælles grønne arealer omfattende landskabsbearbejdning, beplantning, belægnings og belysning samt vådområder. Planen skal foreligge inden der kan meddeles byggetilladelse til det første afsnit af bebyggelsen.

9.3

Fællesarealer i forbindelse med de enkelte boligafsnit skal anlægges efter en af byrådet godkendt samlet plan, der også viser beplantning, placering af legearealer, boldspilarealer og lignende. Planen skal foreligge i forbindelse med udstedelse af byggetilladelse.

9.4

Der skal etableres en beplantet støjvold langs Niverød Kongevej. Volden skal fremstå med et varieret landskabeligt præg. Udformning, tværprofil og beplantning fremgår af bilag B.

9.5

Ubebyggede fælles arealer skal plejes og vedligeholdes i overensstemmelse med godkendte planer, således at arealerne efter byrådets vurdering til enhver tid fremstår vedligeholdte. Ved anlæg, drift og vedligeholdelse af de ubebyggede arealer må der ikke anvendes pesticider/ kemiske bekæmpelsesmidler.

9.6

Udendørs opholdsarealer, legeområder m.v. skal placeres og indrettes så de ikke belastes af trafikstøj, der overstiger 55 dB(A). Eventuelle støjskærme skal udføres som beplantede, grønne skærme.

9.7

Både, uindregistrerede køretøjer, lastbiler, campingvogne eller lignende må ikke opbevares inden for lokalplanområdet.

9.8

Der må ikke opsættes antenner eller paraboler eller lignende på de ubebyggede arealer, og skiltning (bortset fra skiltning i forbindelse med veje og stier) og reklamering må ikke finde sted. Evt. fællesantenne kan dog placeres inden for den sydligste del af delområde E ("Skoven").

§ 10 Beplantning og hegning

10.1 Delområde A og B

10.1.1

Hegn mod veje, stier, naboskel og fælles arealer skal udføres som levende hegn. Hegnets højde må ikke overstige 1,8 m mod naboskel.

10.1.2

Levende hegn kan suppleres med trådhegn, placeret på den side der vender mod egen grund. Højden af trådhegnet må ikke overstige 1,2 m.

10.2 Delområde C

Der må ikke etableres hegn mellem de enkelte bygninger eller mod vej. Fællesarealet i de enkelte storparceller skal i princippet fremstå som en åben grønning med spredt beplantning ("frugtplantage") og skal vedligeholdes i fællesskab af ejerne inden for den pågældende storparcel.

10.3 Delområde B og C

Der skal etableres levende hegn i de øst-vestgående skel mellem de enkelte byggeafsnit.

10.4 Delområde E

10.2.1

Områderne skal fremstå som åbne grønninger med spredt beplantning. Beplantningen skal ske efter en af byrådet godkendt beplantningsplan og skal vedligeholdes af grundejerforeningen.

10.2.2

Beplantning på støjvold mod Niverød Kongevej skal bestå af græs og løvfældende, hjemmehørende arter.

§ 11 Terrænregulering

11.1

Terrænreguleringer på mere end 1,0 m må kun ske med byrådets tilladelse. Nødvendige terrænspring som følge af grundens fald skjules i de levende hegn mellem delområder eller grunde.

§ 12 Foranstaltninger mod støj

For hele lokalplanens område gælder, at der skal foreligge dokumentation for, at miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj overholdes for såvel boliger som de primære udendørs opholdsarealer inden ibrugtagningstilladelse kan meddeles. Støjafskærmning i terræn kan suppleres ved at facader og vinduer udføres med støjdæmpende konstruktioner.

§ 13 Tekniske anlæg

13.1

El-ledninger skal udføres som jordkabler.

13.2

Den udendørs belysning i området skal ske med parklygter med en maksimal lyspunkthøjde på 4,0 m og/ eller lavtsiddende skotlamper med en maksimal lyspunkthøjde på 1,2 m. Der må kun anvendes lyskilder med hvid eller hvidlig farvetone og de anvendte armaturer skal afskærmes så u hensigtsmæssig blænding ikke optræder.

13.3

Inden for delområde A, B og C kan der opføres transformerstationer til områdernes daglige forsyning, når transformerstationerne har et bebygget areal, der ikke overstiger 9 m² og en højde, der ikke overstiger 2,6 m. Transformerstationerne skal udformes i harmoni med den øvrige bebyggelse.

13.4

Bebyggelse inden for lokalplanens område skal forsynes med naturgas.

§ 14 Forudsætninger for ibrugtagning af bebyggelse

Ny bebyggelse må ikke uden byrådets tilladelse tages i brug før:

14.1

Stiunderføring under Kongevejen er etableret.

14.2

Vejadgang, parkeringsarealer og øvrige ubebyggede arealer for det pågældende byggeafsnit er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i § 5, 9 og 10.

14.3

Støjvold langs Niverød Kongevej er etableret i sin fulde længde og det ved støjmålinger er godtgjort, at kravene i § 12 er overholdt.

14.4

Hegn i skel samt beplantning i de tilgrænsende fælles grønne arealer i et omfang svarende til det berørte byggeafsnit er etableret, jf. § 12.

14.5

Bebyggelsen er tilsluttet fællesantenneanlæg.



§ 15 Grundejerforening

15.1

Der skal etableres en grundejerforening, når 25 % af boligbebyggelsen er solgt eller udlejet.

15.2

Beboerne i bebyggelsen har pligt til at være medlem af grundejerforeningen.

15.3

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

15.4

Grundejerforeningen skal stå for vedligeholdelse og drift af de fælles veje, stier, parkeringspladser og de fælles grønne arealer.

§ 16 Lokalplanens retsvirkninger

16.1

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge planlovens § 31, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

16.2

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

16.3

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

§ 17 Tilladelser fra andre myndigheder

17.1

Der skal meddeles tilladelse fra Frederiksborg Amt til etablering af vejtilslutning til Kongevejen og etablering af ændret vejadgang til Niverød Planteskole.

17.2

Endvidere skal der meddeles tilladelse fra Frederiksborg Amt til etablering af støjvold eller andet blivende anlæg i byggeliniebelagt areal langs Niverød Kongevej.

17.3

Der skal meddeles tilladelse fra Fødevareministeriet til overgang af landbrugspligtige arealer til anden anvendelse.

Således vedtaget af Karlebo Byråd, den 28.09.2005



Olav Aen
borgmester

Jens Elmelund
direktør



Anette Laigaard
adm. direktør

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

Karlebo Byråd, den 23. januar 2006



Olav Aen
borgmester

Jens Elmelund
direktør



Anette Laigaard
adm. direktør

Dato for ikrafttræden af lokalplanens retsvirkninger:

den 8. februar 2006

TILLÆG NR. 4 TIL KOMMUNEPLAN 2002-2014

I Kommuneplan 2002-2014 er der medtaget rammebestemmelser for enkeltområde E 17. I forbindelse med nærværende lokalplan er der vedtaget et tillæg til kommuneplanen.

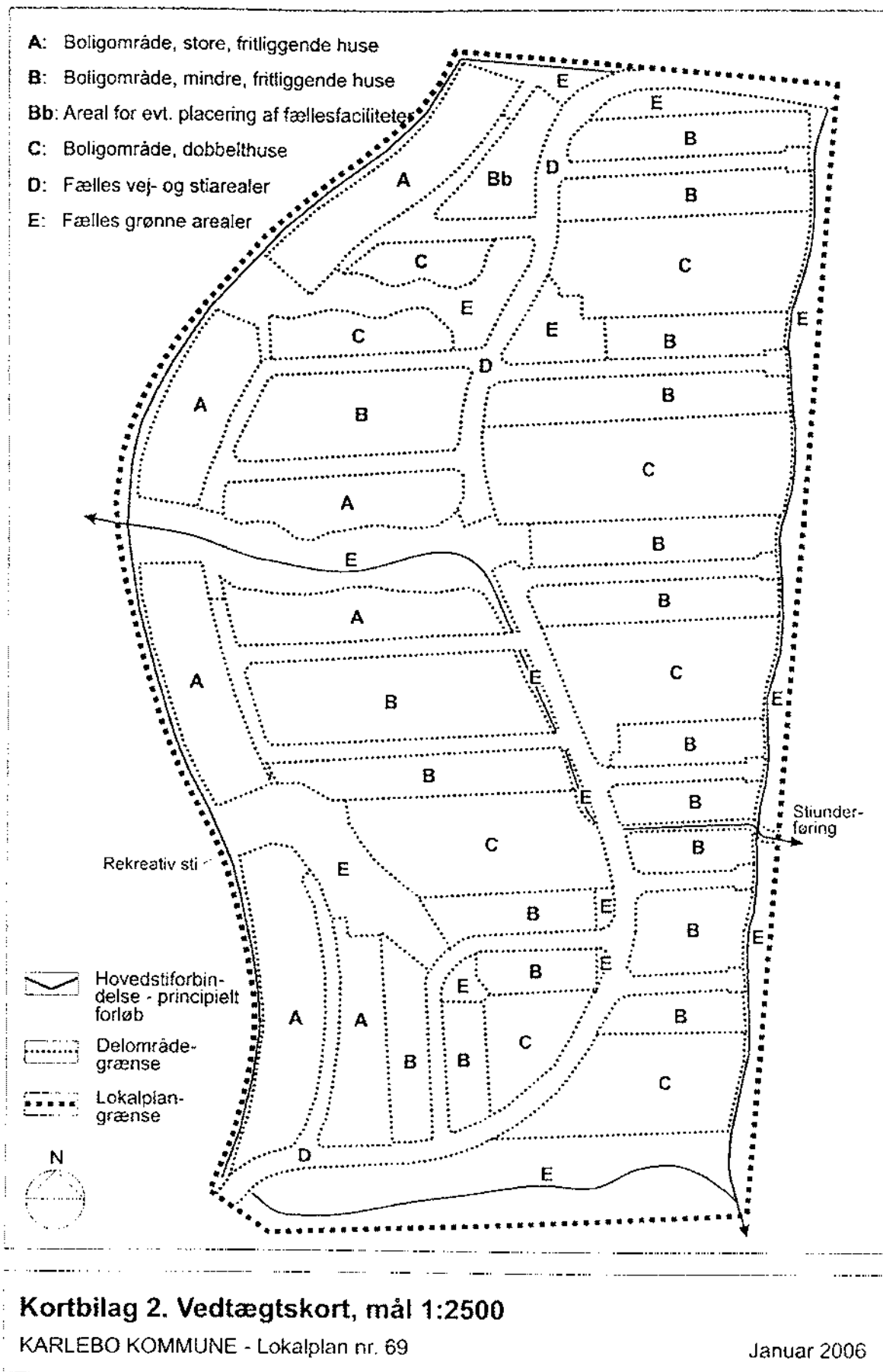
Nye kommuneplanbestemmelser

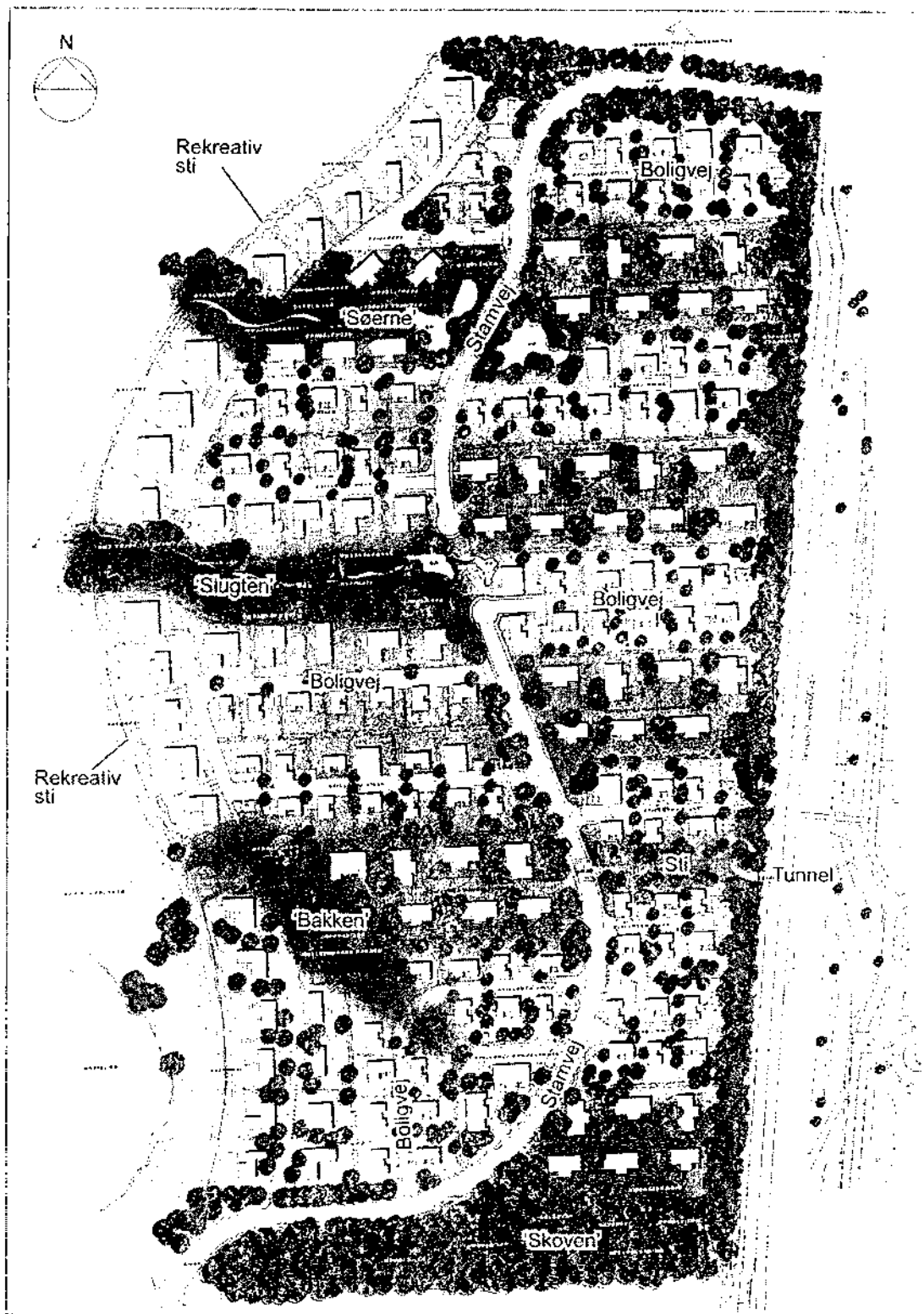
Området bevarer sin afgrænsning, men skifter betegnelse fra E 17 til B 72, fordi området ændrer anvendelse fra erhvervsformål til boligformål. Derfor udgår alle de tidligere bestemmelser, der erstattes af følgende nye bestemmelser:

For enkeltområde B 72, Niverød Vest (nyt åben-lavt og tæt-lavt boligområde), gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg,
- b. at boligbebyggelsen opføres efter en samlet plan for hele området,
- c. at området får vejadgang fra henholdsvis Teglbuen og Niverød Kongevej,
- d. at området sikres mod trafikstøj fra de omliggende veje,
- e. at bebyggelsen udføres i gedigne og sunde materialer,
- f. at byggeriet projekteres ud fra en bæredygtig målsætning i hele levetiden,
- g. at bebyggelsen opføres i maksimalt 2 etager med samme bolig i begge etager,
- h. at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 35 for området som helhed,
- i. at der sikres variation i boligstørrelser og indretning med henblik på at skabe gode forhold for aktive familier og børnefamilier,
- j. at der sikres gode og trafiksikre adgangsforhold,
- k. at der udlægges 2 parkeringspladser pr. bolig,
- l. at der gøres rede for støjkonsekvenszone fra Niverød Kongevej,
- m. at området overføres til byzone.

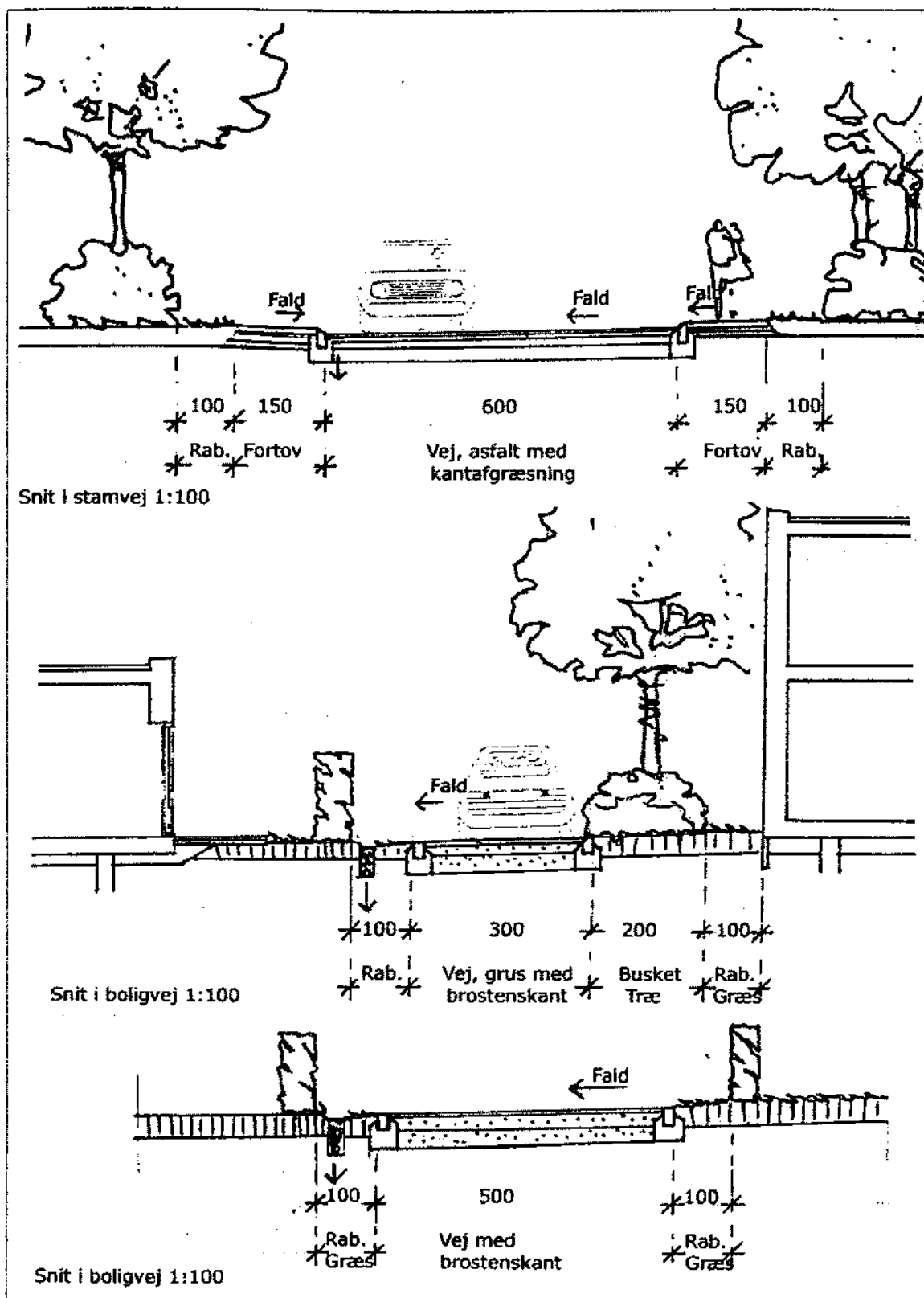




Kortbilag 3. Illustrationsplan, mål 1:2500

KARLEBO KOMMUNE - Lokalplan nr. 69

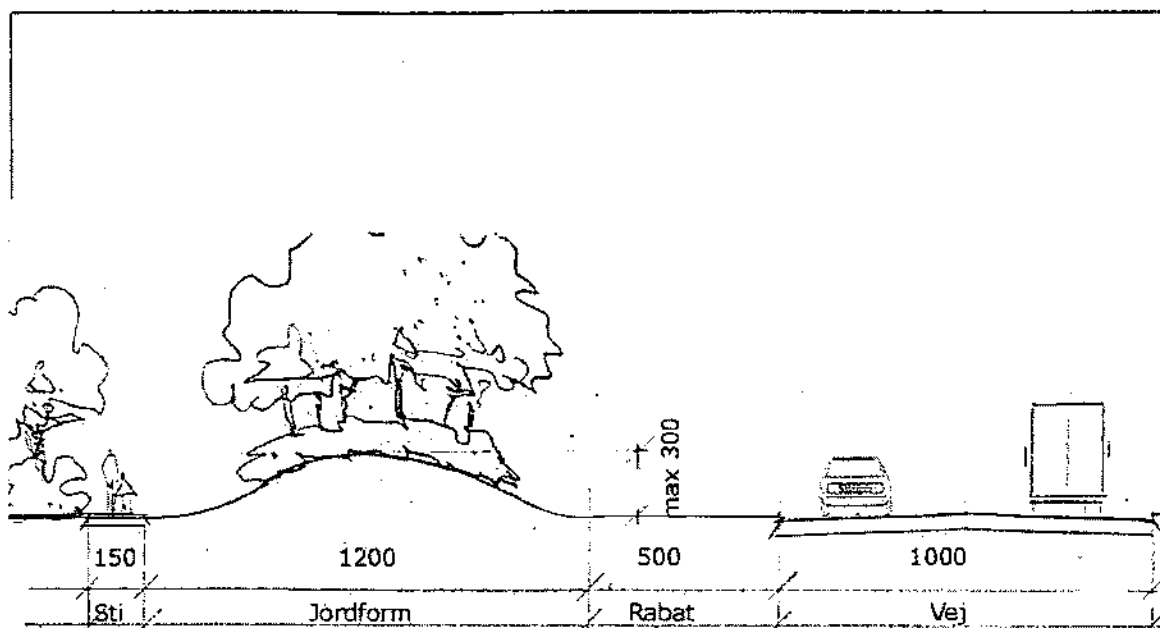
Januar 2006



Bilag A. Central adgangsvej og boligvej, principsnit, mål 1:100

KARLEBO KOMMUNE - Lokalplan nr. 69

Januar 2006



Snit i jordform mod
Niverød Kongevej 1:200



Principskitse af beplantet jordform
langs Niverød Kongevej

Bilag B. Støjvold, principsnit, mål 1:200

KARLEBO KOMMUNE - Lokalplan nr. 69

Januar 2006

*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i Hørsholm

* *** *** Tinglysningsafdelingen

Side: 15

Akt.nr.:

F 1

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 5 B, Niverød By, Karlebo

Ejendomsejer: Søren Holger Toft

Lyst første gang den: 14.06.2006 under nr. 19688

Senest ændret den : 14.06.2006 under nr. 19688

Retten i Hørsholm den 14.06.2006

Line Drud Benche

*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i Hørsholm

* *** *** Tinglysningsafdelingen

Side: 16

Akt.nr.:

Q 208

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 5 K, Niverød By, Karlebo

Ejendomsejer: Faxe Kalk A/S

Lyst første gang den: 14.06.2006 under nr. 19688

Senest ændret den : 14.06.2006 under nr. 19690

Retten i Hørsholm den 14.06.2006

Line Drud Benche

*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i Hørsholm

* *** *** Tinglysningsafdelingen

Side: 17

Akt.nr.:

AB 225

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 9 A, Niverød By, Karlebo

Ejendomsejer: Karlebo Ejendomsselskab A/S

Lyst første gang den: 14.06.2006 under nr. 19688

Senest ændret den : 14.06.2006 under nr. 19689

Retten i Hørsholm den 14.06.2006

Line Drud Benche

Mtr. nr., ejerlav, sogn: 5d og 5h, Stempel: ~~5008 kr. 00.00~~
(i København kvarter) Niverød by,
eller (i de sønderjydske lands-
dele) bd. og bl. i tingbogen, Karlebo sogn.
art. nr., ejerlav, sogn.

Akt: Skab K nr. 312
(udfyldes af dommerkontoret)

Købers }
xKøbsmand } bopæl: Karlebo

Gade og hus nr.:

Anmelder:

-9.JUL.1966*006581

L. C. LARSEN
LANDSRETSSAGFØRER
HØRSHOLM
TELF. (01) 86 01 31

P å t e g n i n g

på betinget skøde på matr.nr. 5d og 5h, Niverød by, Karlebo sogn,
fra proprietær Rudolf Schmidt, Damgården, Niverød pr. Nivå, til
Karlebo Sogneråd på Karlebo Kommunes vegne, tinglyst 10/12. 1965:

ENDELIGT SKØDE.

Da Landbrugsministeriet ved skrivelse af 20. juni 1966 har
approberet udstykningen, da Frederiksborg Amtsråd den 13. novbr.
1965 har meddelt tilladelse til handlen, og da købesummen er be-
rigtigtet i overensstemmelse med foranstående, er skødet hermed en-
deligt.

Med hensyn til servitutter henvises til ejendommens blad
i tingbogen.

p.t. Helsingør den 5. juli 1966.

som sælger:

ifg. skifteretsattest tinglyst 21/4 1966:

Xenia Schmidt.

Til vitterlighed om underskriftens ægthed, dateringens rig-
tighed og underakriverens myndighed:

H. Linde,

advokat

Helsingør.



§ Kr. Indført i dagbogen for retten
 § " i Hørsholm den 09. 07. 66
 § 14¹ " Akt skab: *Ø* Nr. 3/2
 § 14² " LYST.

Ialt Kr.

ENDELIGT SKØDE

Endeligt indført

Kort og servitutopklæring forevist.

Fredrikseborg Rådsmåds tilladelse til
 handelen, dateret 13. marts 1965 (journ.
 nr. 1965-99-18-82-11) forrest
 forrest. Rådsmåds tilladelse derhen.

Den: El frigjort for stamparellens pantegæld.

a) ~~9.996.82 kr.~~ Delvis *oplyst* 7/9-1966.
 b) ~~75.000 -~~
 c) 75.000, -

Genpartens rigtighed bekræftes
 Dommeren i Hørsholm

Genpartens rigtighed bekræftes
 Dommeren i Hørsholm

Carsten Jepsen

Vurdering af 1/3 1965 løbende af 269, af særskilt omkost.

Arbejdet er ikke udført som det af en
 samlet ejerskab.

Arbejdet er udført i ~~beholdningen~~ landejen.
 som det af en sadom.

5 al.	Landbrugsmat.	T	S	F	Alt.	noteret som
5 h.	1844		7	2	14	
	8/3 1918			1	2	Landbrugsmat 4e, 4 f. mfl.

Noteringen i matriklen som landbrugsmat eller lignende omfatter
 matr. nr. 4 i mfl., hvis rest, herunder grundbeløb med volument
 af grundbesidderens for holden efter 1/20 1950 indgår 101.000,- kr.
 Forb. af 1966. Korrigeret II.
 Coleby. Ristret II. Navnregister

Mtr. nr., ejerlav, sogn:

(i København kvarter)

eller (i de sønderjydske lands-
dele) bd. og bl. i tingbogen,

art. nr., ejerlav, sogn.

Stempel:

kr.

Akt: Skat ~~77~~ nr. ~~44~~
(udfyldes af dommerkontoret)

Købers }
Kreditors } bopæl:

Anmelder:

Gade og hus nr.:

Karlebo kommune
Rådhuset
Brønsholmdalsvej
2980 Kokkedal

skp. 0,-

KARLEBO KOMMUNE

Lokalplan nr. 24

VEDTÆGTER

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

§ 1. Lokalplanens formål.

Lokalplanens formål er, på grundlag af det på kortbilag II viste udstykningsforslag indeholdende 150 haveboligparceller og 30 rækkehusparceller, at sikre den detaljerede udformning af det område, planen omfatter.

x) se desuden fodnote.

§ 2. Område og zonestatus.

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. I, og omfatter følgende matr. nre.: ~~54, 32, 34, 35, 37~~ og ~~40~~ samt dele af matr. nre.: ~~10a, 10u, 10y~~, 38, 39 og 42 alle Niverød by, Karlebo, og parceller udstykket herfra efter 1. januar 1981.

xx) se desuden fodnote.

*34 a. b.
42 a. b.*

x) Fodnote.

Udbygningen af området skal i henhold til aftale indgået mellem ejerne af størstedelen af lokalplanområdet og Karlebo kommune ske således, at bebyggelse i de nedenfor nævnte delområder A1 og B1 tidligst kan tages i brug 1. juli 1981 og bebyggelse i delområderne A2 og B2 tidligst 1. juli 1983.

xx) Fodnote.

Området er omfattet af tinglyst byggelinie langs landevej 502, Niverød Kongevej, i en afstand af 25,75 m fra vejmidte samt af den i henhold til naturfredningsloven pålagte vejbyggelinie på 150 m langs landeveje (se kortbilaget).

side 2

2.2.

Lokalplanen opdeles i følgende områder, som vist på kortbilag I.

- A1 og A2 boligområder (åben/lav bebyggelse)
- B1 og B2 boligområder (tæt/lav bebyggelse)
- C1 støjafskærmningsvold mod Niverød Kongevej
- C2 og C3 fælles friarealer
- C4 offentligt, beplantet støjafskærmningsbælte

2.3.

Landbrugspligter pålagt på matr. nre.: 33, 34, 35, 39, 40 og 42 af Niverød by, Karlebo.

x) se desuden fodnote.

2.4.

Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres af det på kortbilag I afgrænsede område fra landzone til byzone (matr. nre. 5h, 33, 34, 35, 37, 40 samt dele af matr.nre. 38, 39, 42 og lcy alle Niverød by, Karlebo).

§ 3. Områdets anvendelse.

For boligområderne gælder:

3.1.

Bebyggelse af området som helhed skal respektere de eksisterende terrænformer, ligesom den i videst mulig omfang skal respektere den eksisterende beplantning.

x) Fodnote.

Landbrugspligt, der er pålagt de nævnte matrikler skal ophæves inden for lokalplanens område.

side 3

3.2.

Område A1 og A2 må kun anvendes til boligformål, og bebyggelse må kun bestå af åben/lav bebyggelse.

Område B1 og B2 omfatter en rækkehusbebyggelse, der skal bygges i overensstemmelse med den på kortbilag IV viste principielle bebyggelsesplan. De på kortbilag IV viste terrænspring skal respekteres.

3.3.

På hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig for én familie.

3.4.

Byrådet kan tillade, at der på ejendommen drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:

- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
- at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder skiltning og lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende,
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Ejendommen må i øvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervs- virksomhed.

3.5.

Inden for området kan opføres transformerstationer til kvarterets forsyning, når de ikke har mere end 9 m² bebygget areal, og ikke gives en højde af mere end 2,6 m over terræn. Transformerstationerne skal ved omgivende beplantning med buske og træer tilpasses områdets helhedskarakter.

3.6. *En fællesarealegne gælder:*

- Område C1 udlægges med en beplantet jordvold som en fortsættelse af den i lokalplan 3 udlagte vold. Jordvolden skal gives en højde på 3 m over kørebanemidte og skal placeres med skråningsfod beliggende bag tinglyst vejbyggelinie langs Niverød Kongevej. Ligeledes skal der være mulighed for at afbryde volden ved den nuværende indkørsel til Damgården, idet den vestligste del af den her beliggende allé indgår i et mindre legeareal.

side 4

- Område C2 og C3 udlægges som fælles friareal for bebyggelsen. Der anlægges stier til områdets betjening. Myremosen skal, for den dels vedkommende, der ligger i Karlebo kommune, bevares, og med en let renovering indgå som en del af område C2.
- Område C4 udlægges til et beplantet offentligt afskærmningsbælte samt en 6 m bred hovedsti. Den nordlige afgrænsning for område C4 skal placeres i overensstemmelse med de på kortbilag II angivne mål.
- Inden for det i område C2 viste byggefelt må opføres fælleshus for områdets beboere indeholdende selskabslokaler, hobbyrum og lignende, når det opføres i overensstemmelse med efterstående bestemmelser i §§ 8.8, 8.9 og 8.10.
- Den øvrige del af fællesarealerne skal friholdes for bebyggelse, dog skal en del af arealet indrettes til legepladser.

§ 4. Udstykninger.

4.1.

Udstykninger må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag I og II viste retningsgivende udstykningsplan.

4.2.

Yderligere udstykning må ikke finde sted.

§ 5. Vej- og stiforhold.

5.1.

Der udlægges areal til følgende nye veje og stier, som vist på kortbilag nr. I og II.

5.2.

Stamvejene F-H og G-J-K i en bredde af 12 m (6 m kørebane med 4,10 m rabat med fortov i den ene side og 1,90 m rabat i den anden side). Se kortbilag I.

5.3.

Boligvejene fra 1. til 26 i en bredde af 10 m (5 m kørebane med 3 m rabat i den ene side og 2 m rabat i den anden side). Som del af vejene udlægges de på kortbilag II viste adgangstørve med en minimumsstørrelse på 10 m x 16 m.

Adgangstørvene skal i farve- og materialevalg adskille sig fra boligvejene.

Adgangstørvene skal hæves ca. 10 cm over boligvejenes niveau og adgangstørvenes belægning skal på alle sider afsluttes med 3 rækker chaussesten.

side 5

5.4.

Stierne a-b og d-e udlægges i en bredde af 5 m med en 3 m befæstelse.

5.5.

Stierne h-i, j-k-m og k-l udlægges i en bredde af 5 m med en 3 m bred befæstelse. Hvor Stien j-k-m passerer vejen A-B i lokalplanområdet nordøstligste del, udlægges areal til en underføring.

x) se fodnote

5.6.

Stien f-g-h udlægges i en bredde af 6 m og anlægges med en 4 m bred opdelt befæstelse.

5.7.

Stien c-f-d udlægges i en bredde af 8 m og anlægges med en 6 m bred befæstelse, således at gangstien får en bredde på 4 m, idet det er hensigten at åbne mulighed for en busforbindelse fra stamvejen G-J-K til Niverødgårdskolens parkeringsareal og videre til Nivåvej.

5.8.

Øvrige stier udover de ovennævnte udlægges i princippet som vist på kortbilag III med en befæstelse på minimum 1,50 m.

5.9.

Ved punktet K etableres en busvigeplads, som vist på kortbilagene II og IV. Herudover kan der på stamvejen G-J-K etableres et busstop ved punktet h, som vist på kortbilag II.

5.10.

Der skal etableres hjørneafskæringer og oversigtsarealer i overensstemmelse med vejlovgivningen.

x) Fodnote.

I lokalplanforslag L3 for Fredensborg-Humlebæk kommune er strækningen i-j udlagt som en 5 m bred rekreativ sti med befæstelse i 3 m bredde.

side 6

5.11.

Parcellerne skal tåle, at eventuelle vejskråninger anlægges på disse.

5.12.

Parkeringsarealer for rækkehusbebyggelsen udlægges i en bredde af 17 m i overensstemmelse med de retningslinier, som fremgår af kortbilag nr. IV.

§ 6. Adgangs- og parkeringsforhold.

6.1.

Til vejene F-H og G-J-K må der ikke være direkte adgang fra de tilgrænsende parceller.

6.2.

Der må kun etableres én overkørsel til boligvejene for hver grund. Overkørslen skal placeres som vist på kortbilag II og må maksimalt være 3 m.bred.

6.3.

I område A1 og A2 skal der sikres 2 parkeringspladser på hver parcel. Eventuelle garager eller carporte skal placeres i tilknytning til adgangstørve og i en afstand af 5 m fra det skel til det adgangstørv, hvorfra tilkørsel til grunden sker. For ejendomme, der ikke er beliggende ved et adgangstørv, skal eventuelle garager eller carporte placeres 5 m fra skel til den vej, hvorfra tilkørsel til grunden sker. Der må ikke parkeres på adgangstørvene.

Herudover skal der på boligvejene etableres fællesparkering svarende til $\frac{1}{2}$ plads for hver parcel, som har adgang til vejen. Fællesparkering skal etableres som længdeparkering i rabatarealerne.

I område B1 og B2 skal der sikres 2 parkeringspladser for hver rækkehusparcel. Parkering må kun finde sted på de anlagte parkeringsarealer som vist på kortbilag IV. Der kan på parkeringsarealerne opføres carporte eller garagebygninger, når dette sker efter en samlet plan.

6.4.

Parkering og henstilling af lastvogne, campingvogne, fritidsbåde og lignende må ikke finde sted i lokalplanområdet.

side 7

§ 7. Tekniske anlæg.

7.1.

El-ledninger, herunder til vej- og stibelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

7.2.

Samtlige nye boliger i området skal tilsluttes den kommunale fjernvarmeforsyning. Hvis der inden for lokalplanområdet ønskes udført alternativ form for opvarmning, kan dette kun udføres efter forudgående tilladelse fra Karlebo kommune. For så vidt angår områderne B1 og B2, skal en eventuel alternativ opvarmning for disse områder være den samme.

7.3.

Der skal etableres fællesantenneanlæg for radio- og fjernsynsmodtagere for hele området. Fællesantennemasten skal placeres inden for det på kortbilag II udlagte areal til fælleshus. Private antenner må ikke forekomme i det fri.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering.

8.1.

I områderne A1 og A2 gælder: at bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel ikke må overstige 25.
De parceller, der er under 600 m², må dog bebygges med indtil 150 etagekvadratmeter excl. garage/carport og udhus.

8.2.

I områderne B1 og B2 gælder: at der uanset parcellernes størrelse må bebygges med indtil 175 etagekvadratmeter på hver parcel inden for det på kortbilag II viste byggefelt.

8.3.

I områderne A1 og A2 kan beboelsesbygninger opføres i 1 eller 1½ etage.

8.4.

I områderne A1 og A2 må bygningernes facadehøjde ikke overstige 3,25 m målt fra niveauplan til skæring med tagfladen, og overkant stuegulv må højst ligge 30 cm over niveauplan. Niveauplanet fastlægges af byrådet.
Hvor særlige terrænforhold gør sig gældende, kan der efter forudindhentet tilladelse fastlægges flere niveauplaner.

side 8

Taghældningen skal være mellem 25° og 45°.
Kælder må kun udføres efter byrådets forud indhentede tilladelse.

8.5.

I områderne A1 og A2 skal beboelsesbygninger placeres parallelt med et af grundenes skel.
I områderne A1 og A2 skal garager og carporte på parceller ved adgangstorve placeres i overensstemmelse med 6.3.
Garagers eller carportes afstand til naboskel skal være minimum 1 m. Garager eller carporte kan dog opføres i naboskel under forudsætning af, at bygningerne bliver opført samtidig efter et godkendt fællesprojekt, og at der udføres mur i skel.

8.6.

I områderne B1 og B2 kan beboelsesbygninger opføres med 1 eller 1½ etage med en taghældning mellem 35° og 50°.
Taghældningen skal være ens for alle rækkehuse.

8.7.

Inden for områderne B1 og B2 må bygningernes facadehøjde ikke overstige 4,25 m målt fra niveauplan til skæring med tagfladen, og overkant stuegulv må højst ligge 30 cm over niveauplan.
Niveauplanet fastlægges af byrådet.

8.8.

I øvrigt skal rækkehusbebyggelsen i princippet opføres i overensstemmelse med den på kortbilag IV viste rettningsgivende bebyggelsesplan og ligeledes med de på kortbilaget viste facader.
Inden for hvert af områderne B1 og B2 skal bebyggelsen opføres efter en samlet plan godkendt af byrådet.

8.9.

I A1, A2, B1 og B2 må der ikke etableres nogen form for kviste.
Altaner eller balkoner i eller på gavltrekanter må kun etableres, hvor gavlen vender ud mod friarealer og vej. Dog tillades etablering af franske altaner i gavle.

8.10.

Fælleshuset i område C2 må ikke have et bruttoetageareal over 250 m².

8.11.

Fælleshuset i område C2 skal placeres inden for det på kortbilag II viste byggefelt, parallelt med en af dets sider.

side 9

§ 9. Bebyggelsens ydre fremtræden.

9.1.

Udvendige bygningssider skal opføres af tegl. Mindre facadeudbyldninger, altaner eller lignende bygningsdele samt udhuse, garager og carporte må dog opføres af andre materialer.

9.2.

Udvendige bygningssider skal fremtræde i farver dannet af jordfarver eller hvidt og sort eller ved de nævnte farvers blanding. Til døre, vinduesrammer og lignende mindre bygningsdele kan dog også andre farver anvendes.

9.3.

Beboelsesbygningernes tage skal dækkes med gule, røde eller brune teglsten eller tagsten efter byrådets nærmere godkendelse. Glacerede teglsten må ikke anvendes. Rækkehusenes tage skal dækkes af tagsten af samme farve.

9.4.

Garager, udhuse og carporte skal opføres med tage af samme farve, materiale og hældning som beboelseshusene eller med flade tage.

9.5.

Eventuelle skorstene i områderne B1 og B2 skal være ensartede og må kun opføres efter byrådets nærmere godkendelse.

9.6.

Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

9.7.

Bebyggelsen i område C2 skal opføres efter de på område A1 og A2 gældende bestemmelser.

§ 10. Ubebyggede arealer.

10.1.

Området skal ved beplantning gives en frodig karakter. I område A1 og A2 skal der etableres levende hegn i skel. På adgangstorve og langs veje skal der plantes enkelttræer i overensstemmelse med kortbilag III.

side 10

Ved anlæg af veje, parkeringspladser, stier og torvepladser samt friarealer skal disse opdeles i befæstede arealer, i rabatter og græsklædte og beplantede arealer udfra de principper, der er angivet på kortbilag III og i øvrigt efter en af byrådet godkendt belægnings- og beplantningsplan. Belysning skal ligeledes udføres efter en samlet og af byrådet godkendt plan.

10.2.

I A1 og A2 skal der i skel etableres levende hegn af en højde på ikke over 1,80 m. Til støtte for det levende hegn er dog tilladt at opsætte trådhegn i indtil en højde af 1,20 m. Hegnet om hver parcel må kun afbrydes ved adgangstorvet som adgang til tilkørsel i en bredde af 3 m. Hegnet kan dog tillades afbrudt yderligere en gang, hvor en parcel har skel mod stiareal eller grønt friareal. Levende hegn mod stier og veje skal plantes 40 cm bag skel.

10.3.

I B1 og B2 må der etableres mure eller træhegn vinkelret på huse- ne mellem de enkelte rækkehusparceller i en højde af 1,80 m. Mod fællesarealet skal der etableres levende hegn. Til støtte for det levende hegn er dog tilladt at opsætte trådhegn i indtil en højde af 1,20 m.

10.4.

Den eksisterende beplantning skal i videst mulig omfang respekteres.

10.5.

Ubebyggede arealer skal i øvrigt ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

10.6.

I områderne A1, A2, B1 og B2 må udendørs oplagring kun finde sted inden for parcellerne.

10.7.

Den i C1 eksisterende allébeplantning må kun fældes med byrådets særlige tilladelse.

10.8.

I områderne C1, C2, C3 og C4 må udendørs oplagring ikke finde sted.

§ 11 *Indtæktsskatter for* side 11
brug af ny bebyggelse

11.1.

Før ny bebyggelse inden for området tages i brug, skal følgende være etableret:

- belægning, beplantning og udstyr i øvrigt på veje, parkeringspladser, stier, adgangstørve og andre fælles færdselsarealer og fælles friarealer samt opholds- og legepladser i tilknytning hertil,
- hegning i områderne B1 og B2, i henhold til godkendt beplantningsplan,
- tilslutning til den kommunale fjernvarmeforsyning og
- tilslutning til fælles antenneanlæg for radio og TV.

Etablering af nævnte anlæg kan dog foregå etapevis efter en af byrådet godkendt plan, når dette sker i overensstemmelse med den etapevise udbygning af bebyggelsen.

§ 12. Grundejerforening.

12.1.

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af boligparceller inden for lokalplanens område.

12.2.

Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 30 boliger i lokalplanområdet er solgt, eller når byrådet kræver det.

12.3.

Grundejerforeningen er pligtig at overtage fællesarealer og de veje, stier og ledningsanlæg, der ikke overtages af kommunen som offentlige.

12.4.

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i 12.3. nævnte arealer og anlæg.

12.5.

Grundejerforeningen skal udarbejde vedtægter, som kan godkendes af byrådet. Vedtægterne skal bl. a. indeholde bestemmelser om det tilladelige omfang af husdyrhold.

side 12

§ 13. Forholdet til andre myndigheder.

13.1.

Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold i lokalplanområdet:

- før der fra landbrugsministeriet er meddelt tilladelse til ophævelse af landbrugspligten på den del af landbrugsejendommen matr. nr. 33 m.fl. Niverød, der er beliggende inden for lokalplanområdet,
- før der fra fredningsstyrelsen er meddelt tilladelse til at ophæve den i henhold til naturfredningsloven langs landevej 502 (Niverød Kongevej) pålagte vejbyggelinie,
- før lokalplan L3 for Fredensborg-Humlebæk er vedtaget.

§ 14. Ophævelse af byplanvedtægt og ældre lokalplan.

14.1.

Den under den 29. september 1972 af boligministeriet godkendte byplanvedtægt nr. 3 for Karlebo kommune ophæves for så vidt angår de bestemmelser i byplanvedtægten, der vedrører nærværende lokalplan nr. 24.

14.2.

Den under den 21. december 1977 af Karlebo byråd vedtagne lokalplan nr. 3 for Karlebo kommune, Niverødgårdskolen, ophæves for så vidt angår de bestemmelser i lokalplanen, der vedrører nærværende lokalplan nr. 24.

§ 15. Påtaleret.

15.1.

Karlebo byråd er påtaleberettiget til alle bestemmelser i nærværende lokalplan nr. 24.

Således vedtaget af byrådet i Karlebo den 19. august 1981.

Henry Hansen
borgmester

/

Svend P. Andersen
planlægningschef

side 13

I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning er foranståen-
de lokalplan vedtaget endeligt.

Byrådet i Karlebo, den 28. oktober 1981.

På byrådets vegne


Henry Hansen
borgmester


Svend P. Andersen
planlægningschef

Dato for ikrafttræden af planens retsvirkninger: 4. november 1981.

INDFØRT I DAGBOGEN FOR
RETTEHOLD I HØRSHOLM

18.FEB.83 004709

AKT. SKAB: NR.
LYST.

*off. fra dagbogen for ang. 39 og 42 matrik. nr.
39 og 42 af Vesterød by, Karlebo, da disse
ikke fremgår i matriklen.*

HL

At denne kort-genpart er nøjagtig genpart af det originale kort vedrørende ejendommen(e)

mtr. nr.

attesteres herved.

d.

19

Navn

Justitsministeriets genpartskontrollat, Til kort.

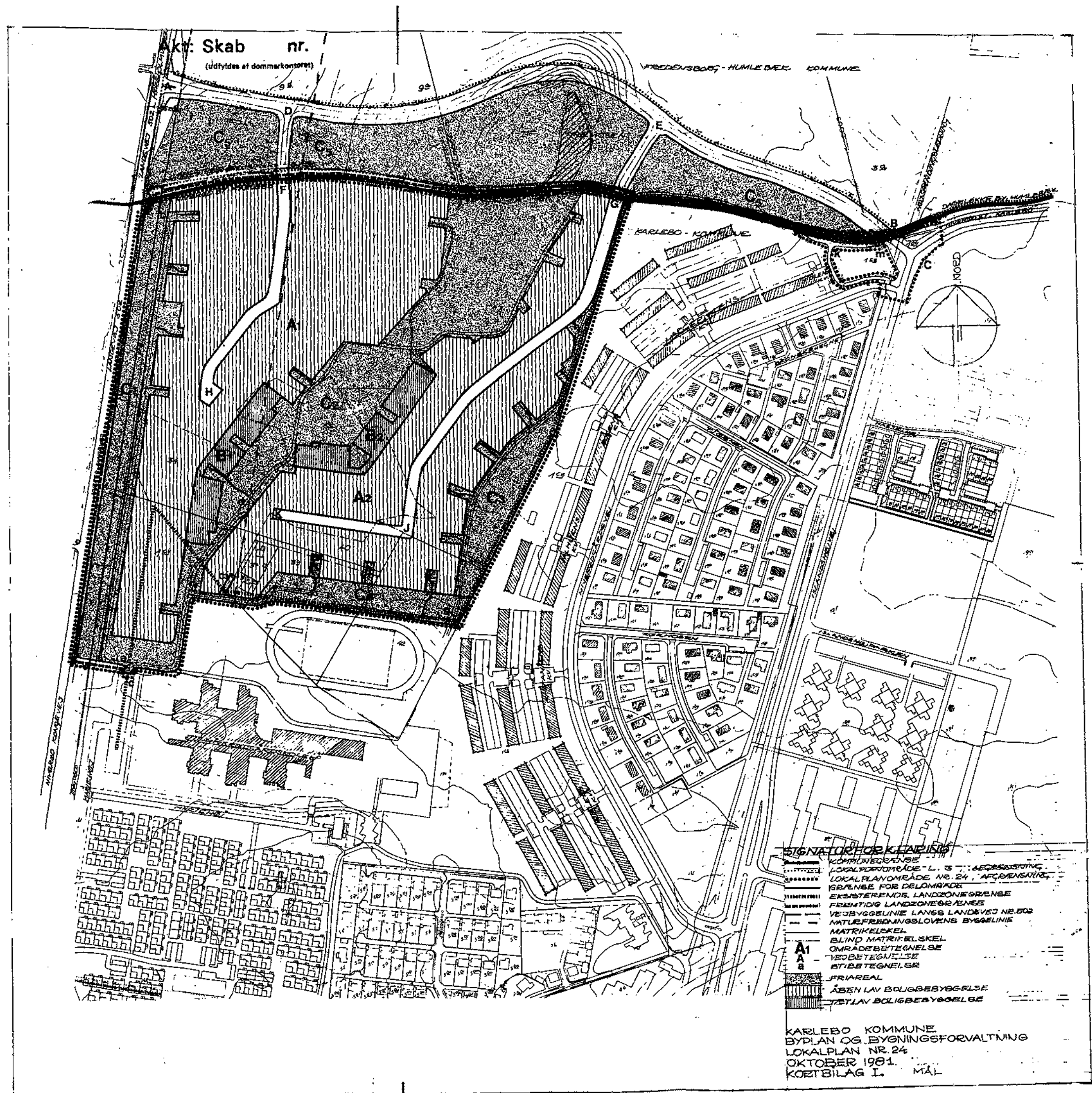
Bestillings-
formular

Y-2 fløj



S00370338S 14_AA_144
A00623266A 88314656

Jensen & Kjeldskov, Diaprint A/S 01-54 44 22





S00370339S 14_AA_144
A00623266A 88314656

Akt: Skab nr.

(udfyldes af dommerkontoret)

At denne kort-genpart er nøjagtig genpart af det originale kort vedrørende ejendommen(e)

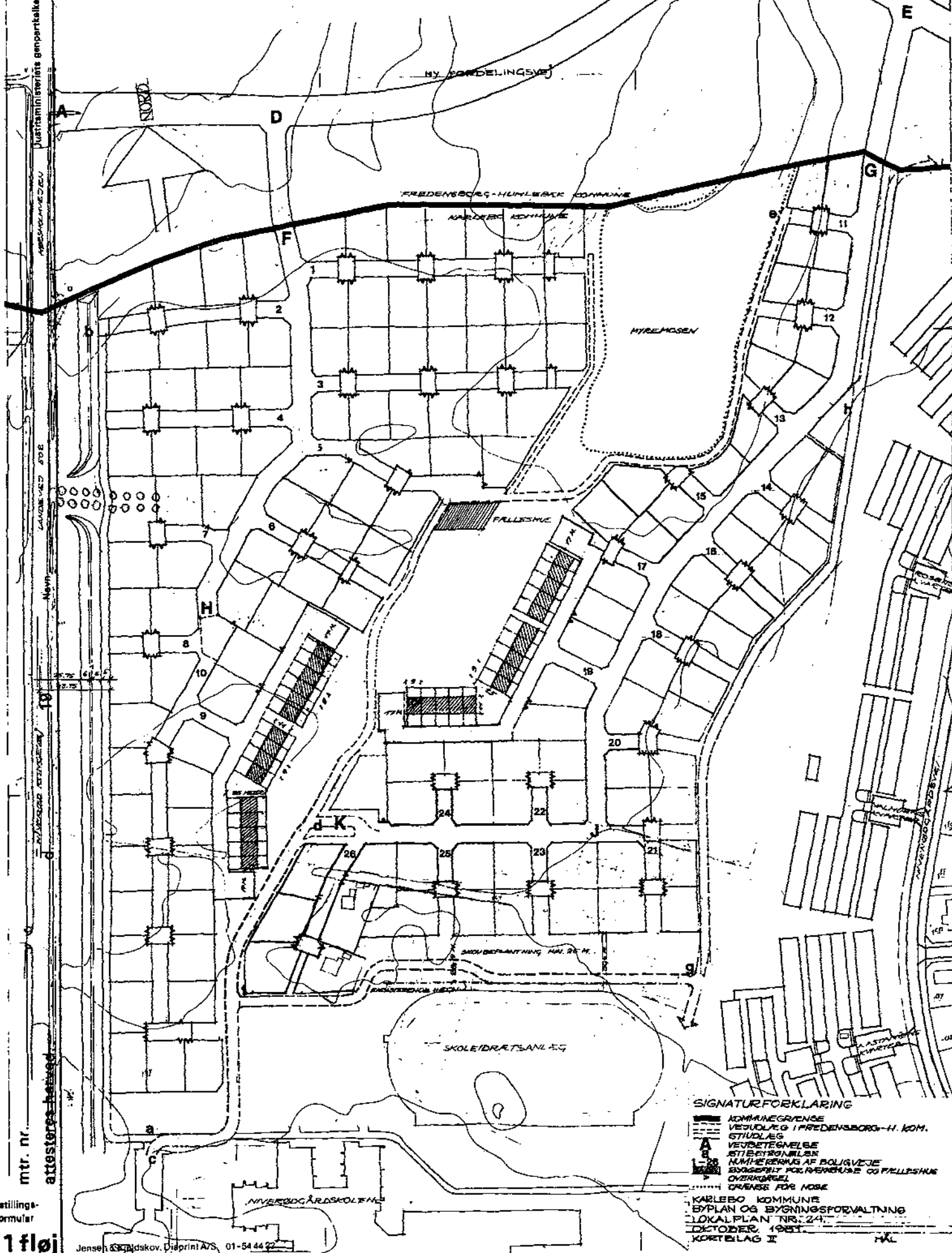
mtr. nr.

attesteres hermed

Bestillings-
formular

Y-1 fløj

Jensen & Skov, Digtprint A/S 01-54 44 22

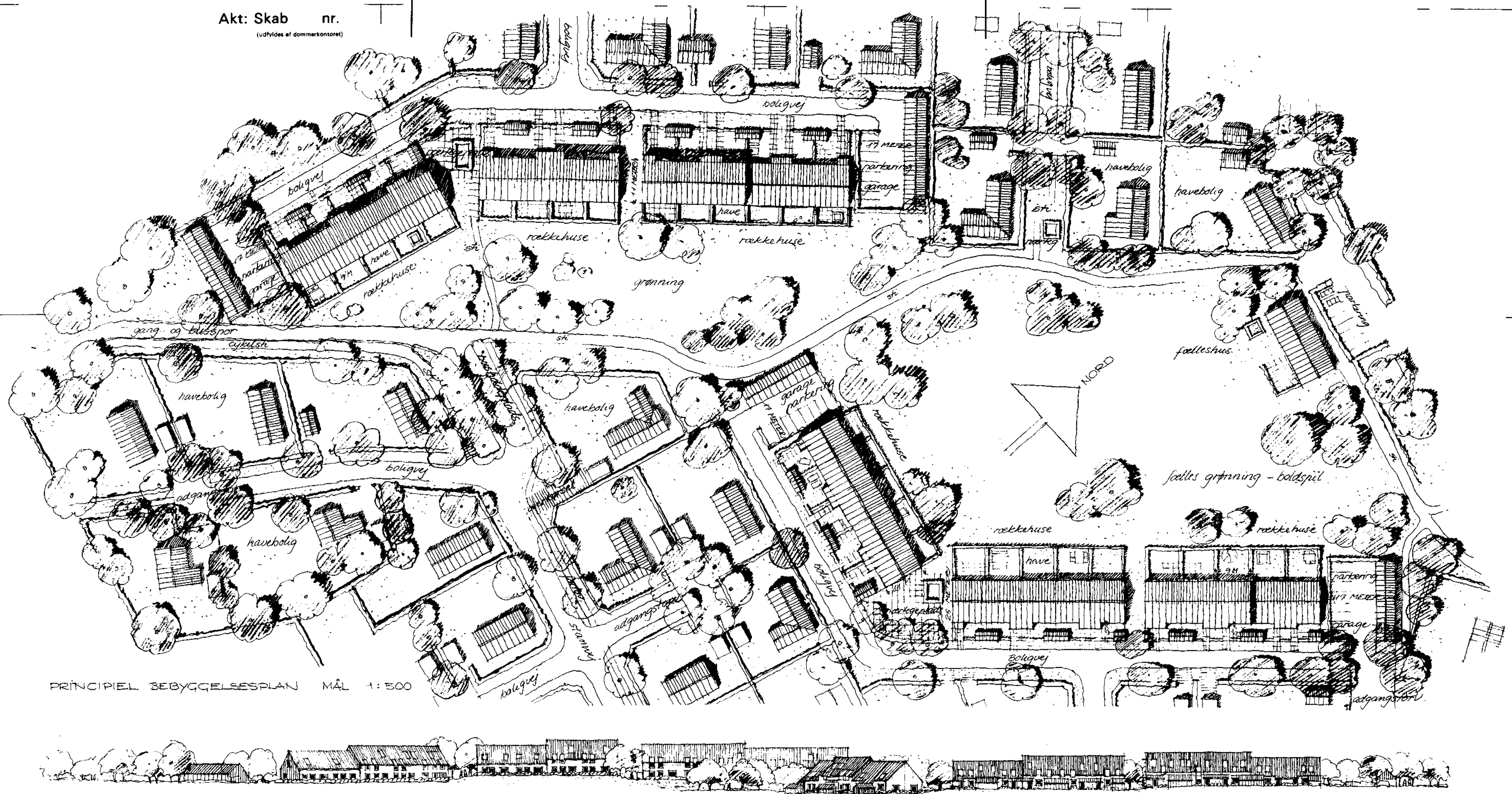


SIGNATURFORKLARING

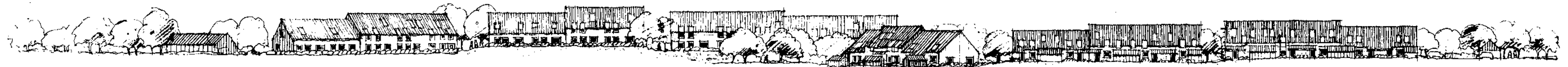
- KOMMUNEGRÆNSE
- VEJUDLÆG I FREDENSBORG-H. KOM.
- STIUDLÆG
- VEJDETEGNELSE
- STI-DETEGNELSE
- NUMMERKUG AF BOLLVEJE
- NUMMERKUG AF FOLKEMØDE OG FELLESHUSE
- OVERGÅRSEL
- GRÆNSE FOR HUSE
- KARLEBO KOMMUNE
- BYPLAN OG BYGNINGSFORVALTNING
- LOKAL PLAN NR. 24
- OKTOBER 1981
- KORTELAG II

KARLEBO KOMMUNE
BYPLAN OG BYGNINGSFORVALTNING
LOKALPLAN NR. 29
OKTOBER 1981
RORTBILAG III MÅL

Akt: Skab nr.
(udfyldes af dommerkontoret)



PRINCIPIEL BEBYGGELSESPÅN MÅL 1:500

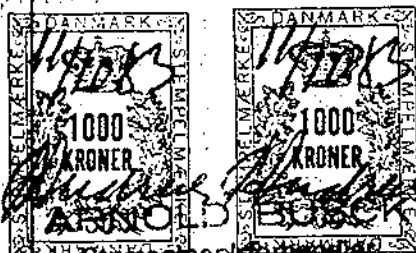


TERRÆNSNIT OG FACADEPRINCIP MÅL 1:500

KARLEBO KOMMUNE
BYPLAN- OG BYGNINGSFORVALTNINGEN
FØRSLAG TIL LOKALPLAN NR. 24
MÅRTS 1984
KORT BILAG IV MÅL

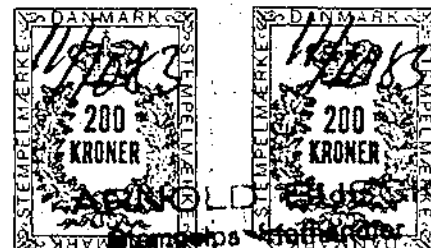
R-534 #7

HENRIK WEDELL-WEDELLSBORG
ADVOKAT



BETINGET SKØDE

STEMPELMÆRKE



Holdings-
KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

R 316083

201 25 7436 5 000 025.00 4SH

Matr.nr. 5 b,
Niverød by, Karlebo.

Købers bopæl:
Skovlund,
Esrum Søvej 29,
3080 Tikøb.

Matr.nr. 4 e,
Langstrup by, Humlebæk.

Matr.nr. 4 f,
Langstrup by, Humlebæk.

Anmelder:
Advokat Henrik
Wedell-Wedellsborg,
Amagertorv 24,
1160 København K.

Matr.nr. 9 c,
Langstrup by, Humlebæk.

Parcel 1 af matr.nr. 9 d,
Langstrup by, Humlebæk.

Et stykke mrk. A af matr.nr. 9 a,
Langstrup by, Humlebæk.

Parcel 1 af matr.nr. 11 a,
Dageløkke by, Humlebæk.

Parcel nr. 45 af matr.nr. 33,
Niverød by, Karlebo.

Parcel nr. 46 af matr.nr. 33,
Niverød by, Karlebo.

Beliggenhed:

"Damgården",
Niverød Kongevej 60,
Niverød,
2990 Nivå.



88314470 14_F_1
A00618286A

Undertegnede Axel Andreasen & Sønner, Meterbuen 25, 2740 Skovlunde, betinget sælger, skøder og overdrager herved til med-undertegnede

Statsautoriseret varemægler

Søren Toft,

Skovlund,

Esrum Søvej 29,

3080 Tikøb,

den sælger ifølge tinglyst adkomst tilhørende landbrugsejendom "Damgården" med matrikelnumrene 5 b, Niverød by, Karlebo, 4 e, Langstrup by, Humlebæk, 4 f, Langstrup by, Humlebæk, 9 c, Langstrup by, Humlebæk, parcel 1 af matr.nr. 9 d, Langstrup by, Humlebæk, et stykke mrk. A af matr.nr. 9 a, Langstrup by, Humlebæk, parcel 1 af matr.nr. 11 a, Dageløkke by, Humlebæk, parcel 45 af matr.nr. 33, Niverød by, Karlebo og parcel 46 af matr.nr. 33, Niverød by, Karlebo, beliggende Niverød Kongevej 60, Niverød, 2990 Nivå,

Overdragelsen sker på følgende nærmere

V I L K Å R

§ 1.

Ejendommene har et areal på ca. 344.283 m², heraf vej ca. 3.220 m². Ejendommene sælges således som de er og forefindes, og med de på grunden værende bygninger med grund-, mur- og nagelfast tilbehør, herunder varmeanlæg, fastskruet badeværelsesudstyr i bygningerne, alle slags ledninger og installationer, og alt ejendommenes øvrige rette tilliggende og tilhørende, og i øvrigt med de samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser, hvorved ejendommene har tilhørt nuværende og tidligere ejere, hvorved i øvrigt henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Overdragelsen omfatter følgende arealer:

	<u>ca. m²</u>	<u>heraf vej ca. m²</u>
<u>Landbrugsarealet vest for Kongevejen:</u>		
Matr.nr. 5 <u>b</u> , Niverød by, Karlebo	53.006	1.800
Matr.nr. 4 <u>e</u> , Langstrup by, Humlebæk	5.876	360
Matr.nr. 4 <u>f</u> , Langstrup by, Humlebæk	48.840	1.060
<u>Landbrugsarealet nord for lokalplan og øst for Kongevejen:</u>		
Matr.nr. 9 <u>c</u> , Langstrup by, Humlebæk	25.761	0
Parcel 1 af matr.nr. 9 <u>d</u> , Langstrup by, Humlebæk	28.627	0
Et stykke mrk. A af matr.nr. 9 <u>a</u> , Langstrup by, Humlebæk	3.324	0
Parcel 1 af matr.nr. 11 <u>a</u> , Dageløkke by, Humlebæk	177.119	0
<u>Parceller i lokalplan:</u>		
Parcel nr. 45 af matr.nr. 33, Niverød by, Karlebo	926	0
Parcel nr. 46 af matr.nr. 33, Niverød by, Karlebo	804	0
	<u>344.283</u>	<u>3.220</u>
	=====	=====

§ 2.

Ejendommenes jorder overdrages med de derpå værende plantninger. I overdragelsen medfølger endvidere de på ejendommenes jorder værende faste installationer af hvad art, de end måtte være, samt maskiner, driftsinventar og driftsmateriel, centralvarmeanlæg herunder oliefyr, eventuelle indhøstede afgrøder, hugst og tilsvarende.

Køberen har hidtil forpagtet de nu afhændede jorder og er derfor nøje bekendt med disses tilstand.

§ 3.

Nuværende og kommende gæld til vand, vej, kloak, rensningsanlæg og ledninger af enhver art overtages af køberen uden for købesummen.

Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke for tiden påhviler ejendommene nogen sådan gæld, samt at der sælger bekendt ikke er udført arbejder eller afsagt kendelser vedrørende vej, fortov, vand, kloak, el, rensningsanlæg m.m., hvortil udgifter senere vil blive pålagt ejendommene, idet køber dog er bekendt med lokalplan nr. 24 af oktober 1981, Karlebo kommunes planer om vejføring m.m.

§ 4.

Ejendommene overtages af køberen den 15. september 1983 og henstår fra denne dato for køberens regning og risiko i enhver henseende, hvorfor køber også i ildsvådetilfælde oppebærer bygninernes forsikringssum til anordningsmæssig anvendelse.

De på grundene værende faste ejendomme er fuld- og nyforsikret i Tryg Forsikring, police nr. 660 589052.

§ 5.

Med overtagelsesdagen som skæringsdag udarbejdes sædvanlig refusionsopgørelse, således at alle af grunden og ejendommen gående indtægter og udgifter for tiden før overtagelsesdagen henholdsvis tilkommer eller udredes af sælger, medens alle indtægter og udgifter fra og med denne dato henholdsvis tilkommer eller udredes af køberen. Saldoen berigtiges kontant.

Deposita af enhver art, herunder husleje eller varmedeposita betalt af lejereren af parcel nr. 46 af matr.nr. 33, Niverød by, Karlebo, reguleres over refusionsopgørelsen.

Med overtagelsesdagen som skæringsdato udarbejdes sædvanlig refusionsopgørelse, hvis saldo reguleres over den kontante udbetaling.

Parterne sørger selv for aflæsning af de på ejendommene værende forbrugsmålere og sørger indbyrdes for afregningen.

§ 6.

Køberen er bekendt med, at stuehuset på parcel nr. 46 af matr.nr. 33, Niverød by, Karlebo, er udlejet indtil den 1. december 1983. Køberen sørger selv for, at lejerens bliver sagt op pr. denne dato.

§ 7.

Købesummen er fastsat til 1.200.000 kr., skriver enmillion-tohundredetusinde kroner oo/oo, der berigtiges på følgende måde:

Ved skødets underskrift deponeres	1.200.000 kr.
i et af sælgerne anvist pengeinsti-	
tut, eller der stilles ubetinget	
bankgaranti for købesummens beta-	
ling.	

Beløbet forrentes fra overtagelses-

dagen og indtil betaling sker med 5%

p.a. over Nationalbankens til enhver

tid gældende diskonto.

Beløbet, reguleret med refusions-

saldoen, frigives til sælger, når

endeligt skøde er tinglyst uden

præjudicerende retsanmærkninger. Af

det deponerede beløb skal advokat

Henrik Wedell-Wedellsborg, Amagertorv

24, 1160 København K, der berigtiger

Transport	1.200.000 kr.
-----------	---------------

Transport 1.200.000 kr.

handlen, være berettiget til at indfri pantegæld, der ikke skal overtages af køberen, samt til at betale ejerskifteafdrag med renter til betalingsdagen, restancer for ejendommens driftsudgifter m.v. og sælgerens andel af stempel, gebyr, salær m.v.

Købesum i alt 1.200.000 kr.

=====

§ 8.

Sælger erklærer, at der ikke sælger bekendt findes angreb af svamp eller husbukke i stuehuset på parcel nr. 46 af matr.nr. 33, Niverød by, Karlebo. Sælger har ingen viden om de øvrige bygningers tilstand, der er ringe. Sælger giver ingen garanti herfor.

§ 9.

Sælger erklærer på tro og love, at der ikke på de solgte ejendomme findes skov eller fredskovpligtige arealer.

Ejendommene er noteret som landbrugsejendomme med undtagelse af parcellerne nr. 45 og 46 af matr.nr. 33 Niverød by, Karlebo.

§ 10.

Byggemodning for parcellerne nr. 45 og nr. 46 af matr.nr. 33, Niverød by, Karlebo, afholdes af køberen.

§ 11.

Da de solgte ejendomme ikke er selvstændigt vurderet, erklærer parterne af hensyn til beregning af stempelafgift på tro og love, at ejendommenes værdi svarer til den aftalte købesum.

At denne kort-genpart er nøjagtig genpart af det originale kort vedrørende ejendommen(e)

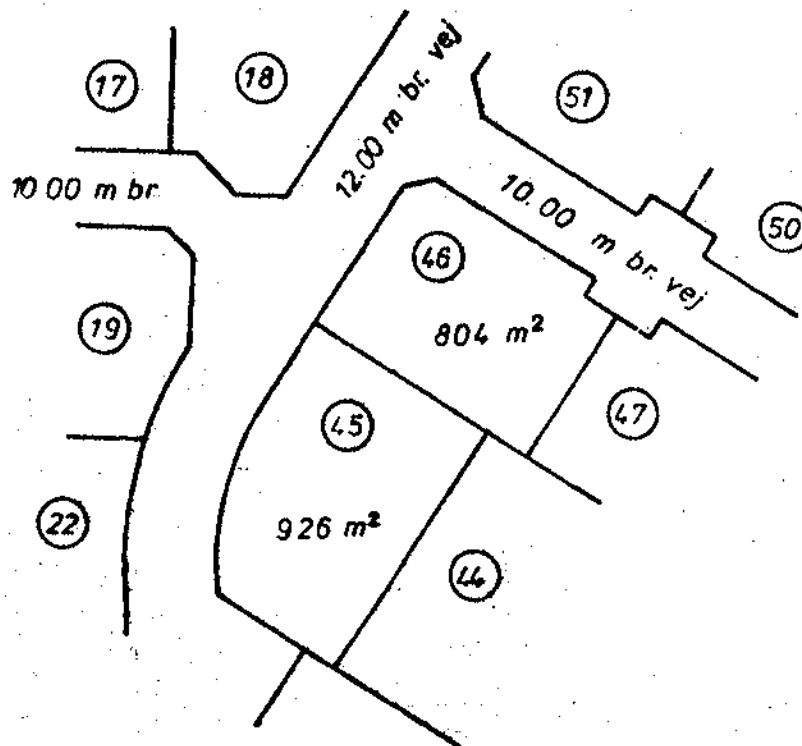
mt. nr.

Niverød by Karlebo

Nærums d. 23-6-1983

størrelses forhold

Landinspektørfirmaet Jørgen Schmidt I/S, Rundforbivej 293, 2850 Nærum, (02) 80 40 44



Deklarationsriids vedrørende

Pc. 45 og 46 af matr. nr. 33

Niverød by, Karlebo.

1:1000

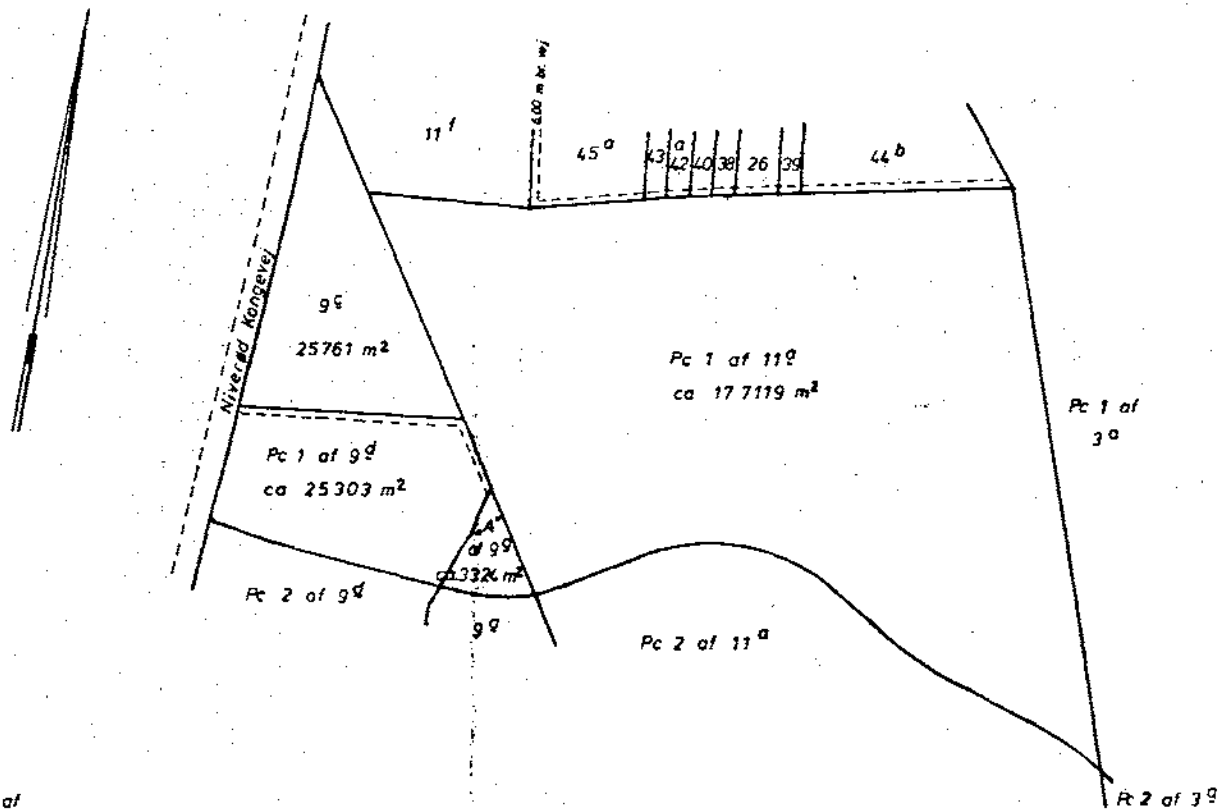
Udfærdiget i anledning af
tinglysning af skøde.

Nærum, d. 23-6-1983.


landinspektør

Akt: Skab nr.

(Udfærdiget af Landinspektøren)



Deklarationsriids vedrørende del af
 matr. nr. 9a, 9c og 9d
 Langstrup by, Humlebæk
 og pc. 1 af 11a
 Dageløkke by Humlebæk

Udfærdiget i anledning af ting-
 lysning af skøde.
 Nrørn, d. 23-6-1983.

landinspektør

Ca. 1:4000

At denne korttegning er nøjagtig gælder af det originale kort vedrørende ejendomme(e)

extr. nr. 108 A af 9a, pc. 1 af 9d og 9c Langstrup og pc. 1 af 11a Dageløkke Humlebæk
 Nrørn, d. 23-6-1983

Y-3 (1983)

Landinspektørfirmaet Jørgen Schmidt I/S, Rundtorbvej 293, 2850 Nørum, (02) 804044

§ 12.

Såfremt den del af det overdragne areal, som for tiden har status som landzone, inden år 2000 bekendtgøres at skulle overføres til byzone inden år 2005 eller faktisk overføres til byzone, skal køberen på forlangende af litograf Mogens Andersen eller dennes arvinger sælge byzoneområdet. Køberen skal forlods af salgsprovenuet efter zoneovergangen have sin købspris for det pågældende areal med tillæg af renter 5% p.a. over Nationalbankens til enhver tid gældende diskonto fra overtagelsesdagen den 15. september 1983. Resten af salgsprovenuet fordeles herefter lige-
ligt mellem køber og litograf Mogens Andreasen eller dennes arvinger.

Sælger og køber forpligtiger sig til loyalt at medvirke til, at zoneovergangen finder sted hurtigst muligt.

Denne bestemmelse begæres lyst servitutstiftende på de overdragne arealer.

§ 13.

Såfremt sælger indenfor et tidsrum af 6 måneder fra overtagelsesdagen kan sælge det nordlige areal eller en væsentlig del deraf, skal sælgeren have tilbagekøbsret til arealet, således at køberen tilbagebetales købesummen for alle arealer samt stuehus med tillæg af køberens omkostninger og 200.000 kr. Sælgeren skal indenfor ovennævnte frist fremlægge skriftligt tilbud fra en interesseret køber for at kunne gøre tilbagekøbsretten gældende.

Denne bestemmelse begæres lyst som servitutstiftende på de overdragne arealer.

§ 14.

Dette skøde er betinget af

at køberen opnår offentlige myndigheders tilladelse til at erhverve ejendommene,

at købesummen på 1.200.000 kr. betales og

at der inden 1. juli 1984 er sket endelig udmatrikulering af ejendommene i henhold til udmatrikuleringsplan udarbejdet af landinspektørfirmaet Jørgen Schmidt I/S.

Såfremt køberen ikke får offentlige myndigheders tilladelse til at erhverve ejendommene, hæves handelen, uden at der i den anledning kan gøres ansvar gældende mod nogen af parterne.

Når tilladelse meddeles og restkøbesummen er betalt, gives og tages endeligt skøde.

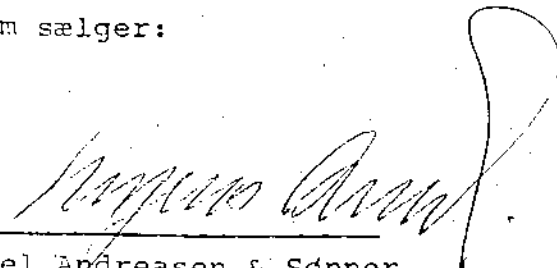
§ 15.

Alle med denne handels ordning og berigtigelse forbundne omkostninger, herunder salær til advokat Henrik Wedell-Wedellsborg, Amagertorv 24, 1160 København K., der berigtiger handelen på sælgers vegne, udredes af køberen til sælger.

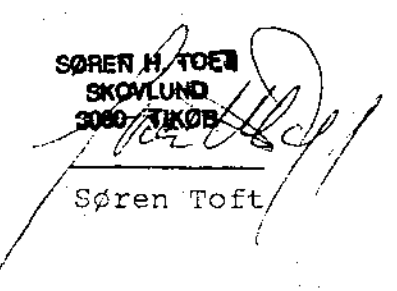
Sælger betaler alle udgifter ved udmatrikuleringen.

København, den 14/9 1983

Som sælger:


Axel Andreasen & Sønner

Som køber:


SØREN H. TOFT
SKOVLUND
3080 TIKØB

Søren Toft

Til vitterlighed om underskrifternes ægthed, dateringens rigtighed

og underskrivernes myndighed:

for så vidt angår sælger:

Navn:

Stilling:

Bopæl:

HENRIK WEDELL-WEDELLSBORG

Advokat

Amagertorv 24
1160 København K

for så vidt angår køber:

Navn:

Stilling: PETER FABER-ROD

Bopæl: ADVOKAT, MØDERET FOR HØJESTERET
Lyngbyvej 237
2900 Hellerup
Tlf. 01-62 31 13

jct 45 og 46 af 33 Niverød
 5 b Niverød
 4e, 4f, 9c Langstrup
 jct af 9a Langstrup, jct 1 af 9d Langstrup, jct 1 af 11a Dageløkke
 Forannævnte ejendom matr. nr. 56, 33, 34, 35, 40 Niverød, 11a Dageløkke
 ejerlav er under ejd. nr. 02575-2 pr. 1/4-1983
 vurderet til kontantejendomsværdi ~~1400000~~ 1400000 kr.
 heraf kontantgrundværdi
 Ejendommen udgør en landbrugsejendom. Matr. nr. 4e, 4f, 9a, 9c, 9d Langstrup
 i matriklen noteret som landbrug.
 2900 kommune, ejendomsskattedkontoret, d. 14/11 1983

F. Nielsen

INDFØRT I DAGBOGEN

23 NOV 83 036358

HELSINGØR CIVILRET

1891
1891Befinges skøde, tillige lyst servitut-
skiftende.Lyst f.s.v. ang. de i nærværende retskreds
beliggende matr. nr.Matr. nr. 4e og 4f er matrikuleret under
Langstrup by, Asminderød.

Foreløbig lyst i byderubrikken med
 frist til 1/2-1985 til endelig matrikuler berigtigelse, indkøbs-
 hvorefter dokumentet udslettes, så af landbrugsministeriets tilladelse
 fremt endelig indførelse ikke er sket, til erhvervelse samt lysning
 eller begæring om fristens forlæn- i fremmed retskreds.
 gelse ikke er fremsat.

F. Nielsen

Ans: 1/ kr. 75.000,- ejerpantebrev

2/ — 300.000,- — " —

3/ — 55.000,- — " —

4/ — 950.000,- — " —

5/ — 575.000,- — " —

6/ — 3.644.936,- — " —

7/ — 1.000.000,- — " —

8/ — 572.000,- — " —

9/ — 600.000,- Forerede 149.

10/ — 3.500.000,- ejerpantebrev

11/ — 928.000,- — " —

12/ — 1.086.380,- skadesløs brev

13/ Areal for 4e langetrup by, Asminderød er 5876m² heraf 4e 360m²

— 4f — — — 48840 m²

— 9c — — — skudebåte — 25761 m²

Ans. f.s.v. ang. det sevirløstiftende:

sevir lilles og pantegæld.

Ekspederet: 13/1-1984.

Arildsa

T. Arildsa

ass.

INDFØRT I DAGBogen FOR
RETTEHJÆPSEL

15.FEB.84-004392

AKT. SKAB: R NR. 534.

LYST. BETINGET SKØDE

f.s.v. ang. matr. nr. 5 b Skovrød samt parcel nr. 45
og 46 af matr. nr. 33 Skovrød by, København.
Støtte til sevirløstiftende f.s.v. ang. § 12 og 13.

Lyst i Byretten.

Forsideindført i h.t. i l. an. 2. 12

stk. — Frist til

herefter dokumentet udsendes, så

der er endelig indførelse, ikke er

sket, eller begæring om fristens for-

længelse ikke er fremsat.

medfremkommet § 11
for endelig medfremkommet, tilladelse til
skovrød samt høstning i anden

Ans. 1) Dette areal er iflg. bingbogen
f.o.v. ang. matr. nr. 5 6 - 53.006 m²
2) Ejendommen er behaftet med
gjæld.

Ans. f.o.v. ang. det overtagne:
Ejendommen er behaftet med
overtagne og gjæld.

f

HENRIK WEDELL-WEDELLSBORG
ADVOKAT

(4392)

STEMPELMÆRKE

RETEN I
HELSINGØR

FOR SVLDET MED AFSTEMPLING AF
DOMMEREKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT
B 900115

Ejendommene matr. nr.e.
4 e og 4 f Langstrup by, Asminderød,
11 a Dageløkke by, Humlebæk,
9 a Langstrup by, Humlebæk og
5 b og 33 a Niverød by, Karlebo

14.04.87 09:10
0000400.00
041530 88

Beliggenhed:
Niverød Kongevej 60,
Niverød,
2990 Nivå

Anmelder:
HENRIK WEDELL-WEDELLSBORG
adv.
Amagertorv 24,
1160 København K.

E N D E L I G T S K Ø D E

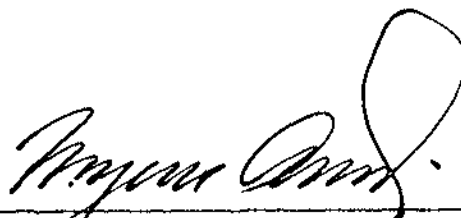
Efter at Landbrugsministeriet ved approbationsskrivelse af 19. februar 1987 har approberet udstykning af landbrugsjorden som en samlet landbrugsejendom, hvorefter de overdragne arealer er selvstændigt matrikuleret, sælger skøder og endeligt overdrager undertegnede litograf Mogens Andreasen herved til

varemægler Søren Toft,
Skovlund,
Esrum Søvej 29,
3080 Tikøb

de mig ifølge tinglyste adkomster tilhørende ejendomme med følgende matrikelnumre og arealer:

<u>Matr.nr.</u>	<u>Areal</u>
4 <u>e</u> Langstrup by, Asminderød	5.876 m ²
4 <u>f</u> Langstrup by, Asminderød	48.840 m ²
11 <u>a</u> Dageløkke by, Humlebæk	177.119 m ²
9 <u>a</u> Langstrup by, Humlebæk	57.712 m ²
5 <u>b</u> Niverød by, Karlebo	53.006 m ²
33 <u>a</u> Niverød by, Karlebo	1.730 m ²
	<u>344.283 m²</u>
	=====

København, den 31. marts 1987


Mogens Andreassen

Til vitterlighed om underskriftens ægthed, dateringens
rigtighed og underskriverens myndighed:

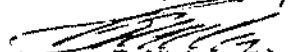
NAVN:

STILLING:

BOPÆL:


HENRIK WEDELL-WEDELLSBORG
Advokat
Amagertorv 24
1160 København K

5 b, 33 a Niverød
4 e, 4 f, 9 a Langstrup
11 a Dageløkke
Forønnævnte ejendom matr. nr. 5 b, 33 a Niverød, 11 a Dageløkke og 4 e, 4 f, 9 a Langstrup
..... ejerlev er under ejd. nr. C/515-8 pr. 1/8-19
vurderet til kontantjendomsværdi kr.
heraf kontantgrundværdi ikke beskrevet kr.
Ejendommen udgør en landbrugsejendom. Matr. nr. 5 b, 33 a Niverød, 11 a Dageløkke og 4 e, 4 f, 9 a Langstrup
er i matriklen noteret som landbrug.
Karlebo kommune, ejendomsregistrationskontoret, d. 214 1987


F. Nielsen

<u>Matr.nr.</u>	<u>Areal</u>
4 <u>e</u> Langstrup by, Asminderød	5.876 m ²
4 <u>f</u> Langstrup by, Asminderød	48.840 m ²
11 <u>a</u> Dageløkke by, Humlebæk	177.119 m ²
9 <u>a</u> Langstrup by, Humlebæk	57.712 m ²
5 <u>b</u> Niverød by, Karlebo	53.006 m ²
33 <u>a</u> Niverød by, Karlebo	1.730 m ²
	<u>344.283 m²</u>
	=====

København, den 31. marts 1987


Mogens Andreasen

Til vitterlighed om underskriftens ægthed, dateringens
rigtighed og underskriverens myndighed:

NAVN:
STILLING:
BOPÆL:


HENRIK WEDELL-WEDELLSBORG
Advokat
Amagertorv 24
1160 København K

5b, 33a Niverød
4e, 4f, 9a Langstrup
11a Dageløkke
Foransævnede ejendom matr. nr. 5b, 33a Niverød, 4e, 4f, 9a Langstrup, 11a Dageløkke
ejertav er under ejd. nr. 0.5515-2 pr. 1/4-19
vurderet til kontantejendomsværdi kr.
heraf kontantgrundværdi kr.
Ejendommen udgør en landbrugsejendom. Matr. nr. 5b, 33a Niverød, 11a Dageløkke og 4e, 4f, 9a Langstrup
er i metrikken noteret som landbrug.
Karlebo kommune, ejendomskatteskætkontoret, d. 214 1987

F. Nielsen

Anmelderens navn og adresse HENRIK WEDELL-WEDELLSBORG Advokat Amagertorv 24 1160 København K Dato _____ Underskrift _____		UDFYLDES AF KOMMUNEN		Kom.nr. _____	Ejendomsnr. _____
		Vurd.år _____	Regul.år _____	Ejendomsværdi _____	
		Benyt.kode _____	Vurd.kreds _____	Grundværdi _____	

A Vejnavn, husnummer Niverød Kongevej 60 Niverød, 2990 Nivå	Matr.nummer og ejerlavsbetegnelse 4 e og 4 f Langstrup by, Asminderød m.fl.	Kommune Fredensborg-Humlebæk Kommune Karlebo Kommune
--	---	--

Hvis den overdragne ejendom er en ejerlejlighed, anføres ejerlejlighedens nr.:

B Købers navn og adresse incl. postnr. Varemægler Søren Toft Skovlund, Esrum Søvej 29, 3080 Tikøb	Personnummer/CI Rnummer Bopælskommune Helsingør	Ved delsalg an- gives ejerandel efter handel _____
	Personnummer/CI Rnummer Bopælskommune _____	
C Sælgers navn og adresse incl. postnr. Litograf Mogens Andreasen, 9, Charlton Park House, Malmsbury, Wiltshire, England	Bopælskommune _____	
	Bopælskommune _____	

D Angår salget kun en del af ejendommen angives denne i brøkdelen: Er overdragelsen sket ved: (sæt x) 1. Alm. frit salg ☒ 2. Familieoverdragelse eller arv ☐ 3. Auktion ☐ 4. I øvrigt ☐	Grundareal 34 ha 4.283 m ² For ejerlejligheder, stueareal m ² Erhverves ejendommen med henblik på nedrivning? ☐ ja ☐ nej	Er ejendommen bebygget ved købet? ☒ ja ☐ nej Skødedato 31. marts 1987 Dato for evt. slutseddel _____ Overtagelsesdato 15. september 1983
E For udlejningsejendomme Samlet årsleje excl. varmeforbrug:		F For ubebyggede grunde Omfatter købesummen alle byggemodningsudgifter? (vand, vej, kloak og el) ☒ ja ☐ nej

G Købesummen og dens berigtigelse i prioritetsorden:						
Kode for låneart (Se bagsiden)	Kode for lånetype (Se bagsiden)	Restgæld (hele kroner)	Rentefod (% p.a.)	Årlig ydelse (hele kroner)	Antal termi- ner pr. år	Forfaldsår

Andet vederlag, arv eller gave Kontant udbetaling 1.200.000 I alt = samlede købesum 1.200.000	H Særlige forhold af betydning for købesummens størrelse f.eks. ydelser og forpligtelser, der overtages udenfor købesummen: Værdi af løsøre (for erhvervsejendomme anvendes bilag V 380a, pkt. K.):
---	---

I Ejerforhold efter overdragelsen: 10 Privatperson(er)/interessentskab ☒ 20 Almennyttigt boligselskab ☐ 30 Aktie-, anparts- eller andet selskab (ikke interessentskab) ☐	40 Forening / legat / selvstændig institution ☐ 41 Privat andelsboligforening ☐ 50 Beliggenhedskommune ☐	60 Kommune (ikke beliggenhedskom.) ☐ 70 Amtskommune ☐ 80 Stat ☐	Justitsministeriets godkendelse _____
--	---	--	---

INDFØRT I DAGBOGEN

14.04.87. 09168

Helsingør Civilret

LYST Endeligt skøde, f.s.v. ang. matr.nr. 4e, 4f, 9a

Langstrup by, Asminderød og matr.nr. 11a Dageløkke by.
Humblebak.

Fortsat lyst i byrderubrikken med frist til
1/11 - 1987 til indhentelse af jordbrugsdirek-
toratets tilladelse til erhvervelse. Lyst
betinget af lysning i Hørsholm retskreds.

Retsanmærkningen af 13/3-1985 ophæves f.s.v. ang.
pkt. 1) - 4), pkt. 5) ændres til: Arealet for matr.nr.
4e Langstrup by, Asminderød 5876 m² heraf
vej 360 m².

matr. nr. 9a Langstrup by, Asminderød 54388 m².

Pkt. 6) ophæves f.s.v. ang. hæftelser.


T. Arildsø
ass.

Indført i dagbogen for retten
Hørsholm

Kort og servitutetklæring forevist

den 1 MAJ 1987 - 9258

Akt. skab: F Nr. 1
Lyst.

Anm.: Røde areal på matr. nr.
56 Nivred er 53006 m²
heraf vej 1800 m²

Endelig indf.
ENDELIGT SKØDE f.s.v. ang. matr. nr. 33a
Nivred by, og 56 Nivred by, Klæbebo

Torvald udsatm. ophæves og ændres
således: Anm. 1) Ejendommen er beboet af
Humblebak. ~~1/11-1987~~ 12 og 13

W

Justitsministeriets Genpartpapir. Til Skøder, Skadesløsbreve, Kvitteringer til Udslettelse og andre Paategninger m. m. (vedr. fast Ejendom).

Mtr. Nr., Ejerlav, Sogn: Matr.Nr. 5b af
(i København Kvarter) Niverød By, Købers } Bopæl:
eller (i de sønderjydske Lands- }
dele) Bd. og Bl. i Ting- Asminderød Sogn. }
bogen, Art. Nr., Ejerlav, }
Sogn. }

F 1.

Gade og Hus Nr.:
(hvor saadant Andes)

Anmelderens Navn og Bopæl (Kontor):
H. Linde & N. F. Hansen
Landsretssagførere

23. JUN. 1936

Helsingør.

Stempel:

Kr.

Øre.

K Ø B E K O N T R A K T

fra Proprietær R. Schmidt, Nivaa til A/S. Humlebæk Teglværk, udstedt den 22. Janr. 1936, med Skødepaategning af 29. Maj 1936 paa Matr.Nr. 4h og 9e af Langstrup By, Asminderød Sogn.

7.

Der udlægges i Matrikulen over Matr.Nr. 5b af Niverød Adgangsvej til det solgte Areal og benyttes hertil den allerede tilstedeværende Markvej. Vedligeholdelsen af denne Vej paahviler Sælger saalænge Køberne ikke befarer Vejen med Lastbiler; sker dette, overtages Vedligeholdelsen af Køberne.

Endvidere tilsiges der Køberne Ret til over Matr.Nr. 5b af Niverød By umiddelbart op ad den fornævnte Markvejs nordlige Side at lægge et Spor fra det solgte Areal til Kongevejen samt til ved Kongevejen at anlægge en Rampe til Læsning.

Denne Servitut bliver at notere paa Matr.Nr. 5b Folio ved Skødets Tinglysning; paataleberettiget er alene Ejerne til enhver Tid af det ved nærværende Købekontrakt solgte Areal.

Indført i Dagbogen for Retskreds Nr. 6 Helsingør Købstad m. v.

Lyst. Tingbog: Bd.

Bl.

Akt: Skab

Nr. *232*

Afgift: § : Kr. Øre,
§ : " "
§ 14^I : " "
§ 14^{II} : " "

ialt

Kr.

Øre.

Genpartens Rigtighed bekræftes.
Dommeren i Helsingør Købstad m. v., den *3/7 1936*

Matr. nr. 33, 34, 35, 40 og 5b, Niverød by, Karlebo sogn
11 a, Dageløkke by, Humlebæk sogn, 4e, 4f,
(Ejerlejlighedsmr.) Langstrup by, Asminderød sogn, 9a, 9c, 9d,
Langstrup by, Humlebæk sogn.

Gade og husnr.

Anmelder:

19. MAR 79 07980

KARLEBO KOMMUNE
RÅDHUSET
2980 KOKKEDAL

O V E R E N S K O M S T

Mellem Axel Andreasen & Sønner på den ene side og Karlebo kommune på den anden side er indgået overenskomst vedrørende bebyggelse af areal af Axel Andreasen & Sønner's ejendom matr. nr. 33, 34, 35, 40 og 5 b, Niverød by, Karlebo sogn, 11 a, Dageløkke by, Humlebæk sogn, 4 e, 4 f, Langstrup by, Asminderød sogn, 9 a, 9 c, 9 d, Langstrup by, Humlebæk sogn, "Damgården".

§ 1.

Det af nærværende overenskomst omfattede areal dækker den del af Damgårdens jorder, som er beliggende i Karlebo kommune, øst for Helsingør Kongevej og syd for kommunegrænsen mod Fredensborg-Humlebæk kommune. Arealet har en størrelse på ca. 19,7 ha incl. arealer til veje, stier, parkeringsarealer og lyd vold.

§ 2.

Der er mellem parterne enighed om, at arealet overføres til byzone ved udarbejdelse af lokalplan. Lokalplanen forudsættes udarbejdet ved Axel Andreasen & Sønner's foranstaltning, men i samarbejde med kommunen efter dennes sædvanlige standard, og med opfyldelse af de krav og normer som kommunen anvender ved parcelhus-udstyknings og i øvrigt i overensstemmelse med kommunens § 15-rammeplan.

§ 3.

Der er mellem parterne enighed om, at arealet opdeles i parceller med en bruttostørrelse på ikke under 1100 m², og netto ikke under 900 m², d.v.s. at der for hver parcel udlægges og anlægges ca. 200 m², der indgår som en del af fællesarealerne for bebyggelsen, og eventuelt bliver bejdet af en kommende grundejerforening. Der vil således ikke blive stillet krav fra ejerens side om Karlebo kommunes overtagelse af arealer indenfor ejendommens grænser. Der er mellem parterne enighed om, at der som minimum skal kunne udstykkes 150 parcelhusgrunde.

§ 4.

Der er mellem parterne enighed om, at bebyggelse af arealet kan ske efter følgende tidsplan:

Bebyggelse kan ske i etaper, bestående af indtil ca. 1/3 af bebyggelsen.

Ibrugtagning af 1. etape bestående af ca. 1/3 af bebyggelsen kan tidligst ske pr. 1. juli 1981, ibrugtagning af etape 2, bestående af indtil ca. 1/3 af bebyggelsen tidligst pr. 1. juli 1983 og ibrugtagning af resten tidligst pr. 1. juli 1985.

Det forudsættes, at lokalplanen godkendes og offentliggøres inden oktober 1979 således, at byggemodning af arealet vil kunne iværksættes fra 1.10.1979.

§ 5.

Der er mellem parterne enighed om, at byggeandragende efter byggeloven vil blive behandlet så hurtigt, som kommunen formår, og der er ligeledes mellem parterne enighed om, at byggetilladelse kan meddeles, når lokalplanen er godkendt.

§ 6.

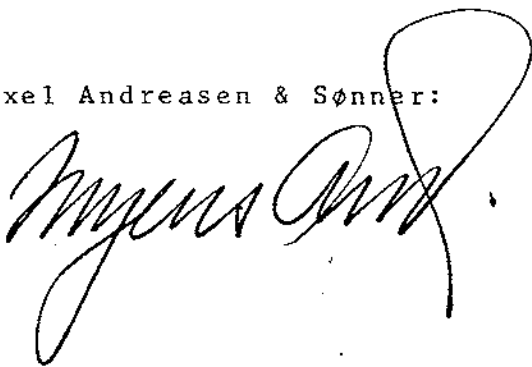
Påtaleberettiget er Karlebo kommune.

Nærværende deklaration skal lyses servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 33, 34, 35, 40 og 5 b, Niverød by, Karlebo sogn, 11 a, Dangeløkke by, Humlebæk sogn, 4 e, 4 f, Langstrup by, Asminderød sogn, 9 a, 9 c og 9 d, Langstrup by, Humlebæk sogn, "Damgården".

§ 7.

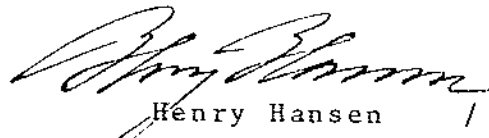
De Axel Andreasen & Sønner i henhold til nærværende overenskomst tilkommende rettigheder og forpligtelser skal også tilkomme respektive påhvile eventuelle købere af det omhandlede areal eller dele heraf.

Axel Andreasen & Sønner:



KARLEBO KOMMUNE
Rådhuset
Karlebo Kommune
2980 KOKKEDAL

Kokkedal, den 28.2.1979



Henry Hansen
borgmester



L. Nørlem
kommunaldirektør

Justitsministeriets Genpartipapir. Til skæder
stedeslesbreve, kvitteringer til udslettelse og andre
påtegninger m. m. (vedr. fast ejendom)

Mtr. nr., ejerlav, sogn:

Stempel:

kr.

Akt: Skab

nr.

(udfyldes af dommerkontoret)

(i København kvarter)

eller (i de sønderjydske lands-
dele) bd. og bl. i tingbogen,

art. nr., ejerlav, sogn.

Købers

Kreditors

bopæl:

Anmelder:

Gade og hus nr.:

Indført i dagbogen for retten
i Hørsholm

den 19 MRS. 1979

Akt. skab:

LYST.

*F. nr. 1
nr. 33, 34, 35 og 40 alle af
Hørsholm by, Hørsholm.*

*Om. Ejend. bekræftet med bygherrens
samt pantegæld.*

R.

Lugt
15/2 1984

Senitzsch

R-534

F1

E K S T R A K T G E N P A R T

Matr. nr. 5 b, Niverød by, Karlebo.

Anmelder:

Matr. nr. 4 e, Langstrup by, Humlebæk.

HENRIK WEDELL-WEDELLSBORG,
Advokat,

Matr. nr. 4 f, Langstrup by, Humlebæk.

Amagertorv 24,
1160 København K.

Matr. nr. 9 c, Langstrup by, Humlebæk.

Parcel nr. 1 af matr. nr. 9 d, Langstrup
by, Humlebæk.

Et stykke mrk. A af matr. nr. 9 a, Langstrup
by, Humlebæk.

Parcel nr. 1 af matr. nr. 11 a, Dageløkke by,
Humlebæk.

Parcel nr. 45 af matr. nr. 33, Niverød
by, Karlebo.

Parcel nr. 46 af matr. nr. 33, Niverød
by, Karlebo.

Beliggenhed: "Damgården",
Niverød Kongevej 60,
Niverød,
2990 Nivå

§ 12.

Såfremt den del af det overdragne areal, som for tiden har status som landzone, inden år 2000 bekendtgøres at skulle overføres til byzone inden år 2005 eller faktisk overføres til byzone, skal køberen på forlangende af litograf Mogens Andreasen eller dennes arvinger sælge byzoneområdet. Køberen skal forlods af salgsprovenuet efter zoneovergangen have sin købspris for det pågældende areal med tillæg af renter 5% p.a. over Nationalbankens til enhver tid gældende diskonto fra overtagelsesdagen den 15. september 1983. Resten af salgsprovenuet fordeles herefter ligeligt mellem køber og litograf Mogens Andreasen eller

dennes arvinger.

Sælger og køber forpligtiger sig til loyalt at medvirke til, at zoneovergangen finder sted hurtigst muligt.

Denne bestemmelse begæres lyst servitutstiftende på de overdragne arealer.

§ 13.

Såfremt sælger inden for et tidrum af 6 måneder fra overtagelsesdagen kan sælge det nordlige areal eller en væsentlig del deraf, skal sælgeren have tilbagekøbsret til arealet, således at køberen tilbagebetales købesummen for alle arealer samt stuehus med tillæg af køberens omkostninger og 200.000 kr. Sælgeren skal inden for ovennævnte frist fremlægge skriftligt tilbud fra en interesseret køber for at kunne gøre tilbagekøbsretten gældende.

Denne bestemmelse begæres lyst som servitutstiftende på de overdragne arealer.

(Sign.) Mogens Andreassen

(Sign.) Søren H. Toft

Axel Andreassen & Sønner

Søren Toft

of dense forest-cover or mangrove cover at the original core vegetation (c)

Other related N of 90 Delat 9d egg 9f Longstrup on no 1 at 76 Eggplant humphreys
Stature band. L-gram d. 23-4 1963

Landespolizeiinspektion Jochen Schmidt, 233. 2250 Naum. (02) 60 40 44

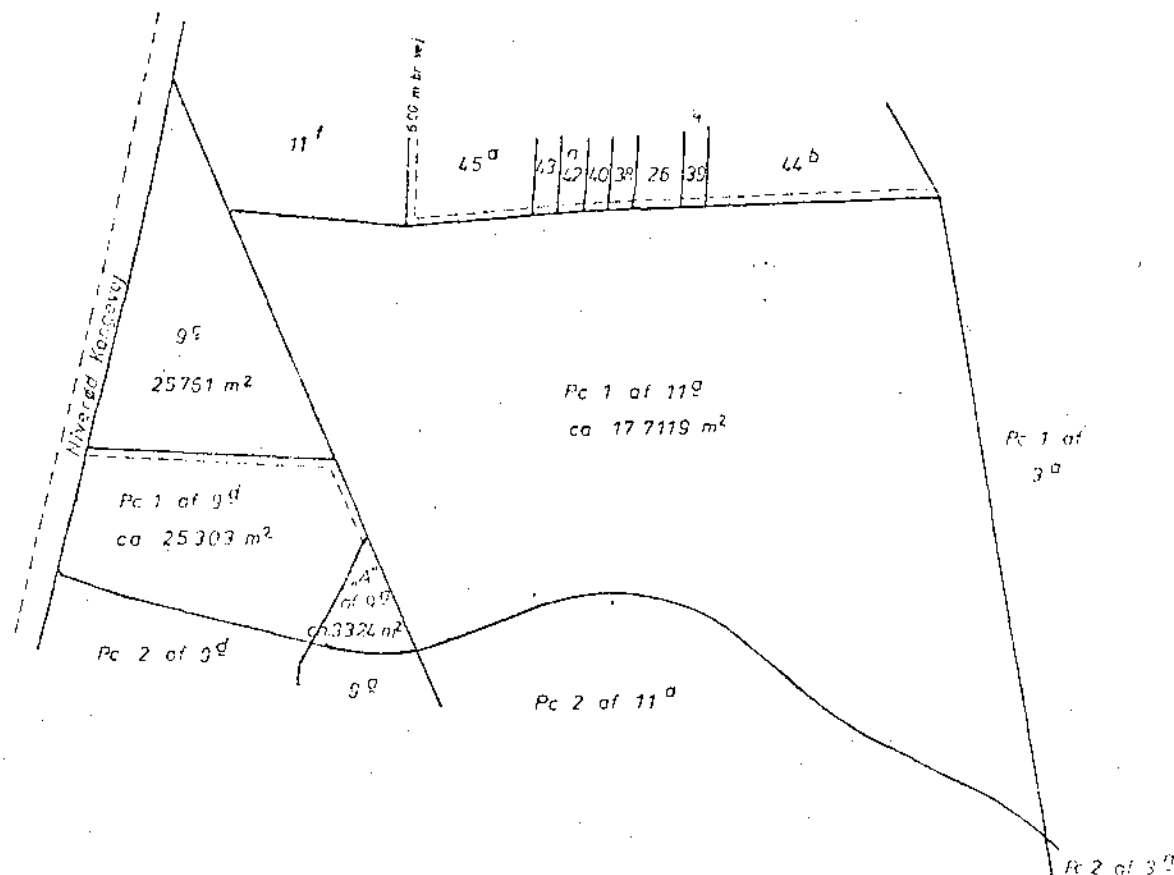
Udfærdiget i anledning af ting-
lysning af skøde.

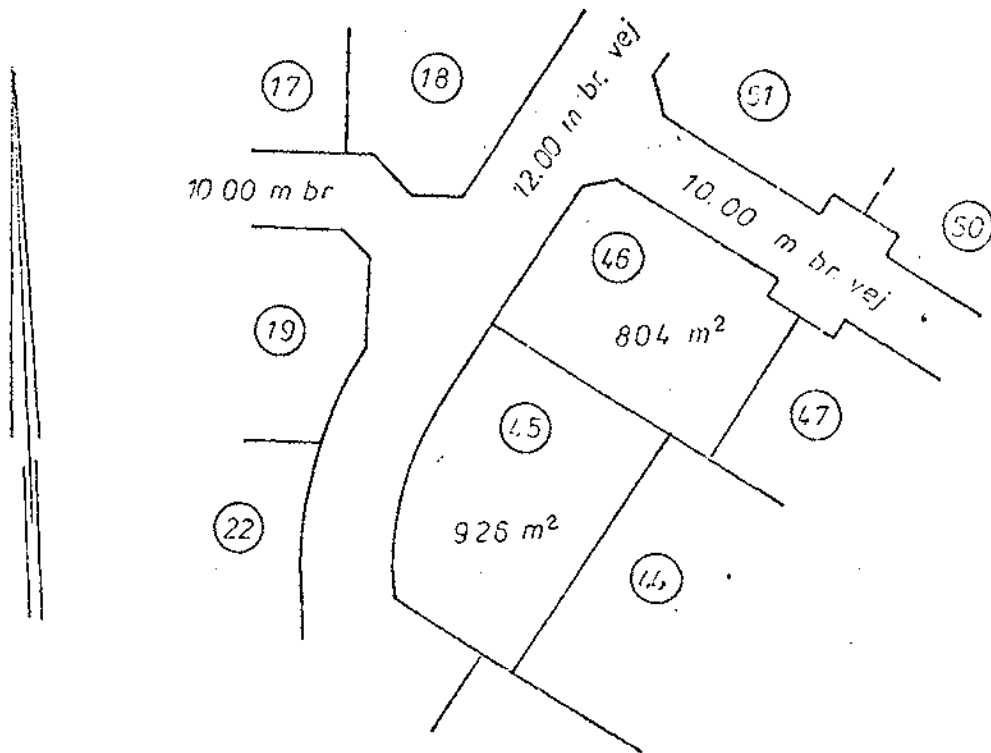
Ncerum, d. 23-6-1923

Nterum, d. 23-6-1987.

CG: 4000

Jensen & Kjeldsen AS





Deklarationsriids vedrørende

Pc. 45 og 46 af matr. nr. 33.

Niverød by, Karlebo.

1:1000

Udfærdiget i anledning af
tinglysning af skøde.

Nærum, d. 23-6-1983.

[Signature]
landinspektør

At denne kort-genspart er nøjagtig genspart af det originale kort vedrørende ejendommen(s)

matr. nr. Niverød by Karlebo

aflyst af halvdel Nærum d. 23-6-1983

Landinspektørfirmaet Jørgen Schmidt I/S, Rundforbivej 293, 2850 Nærum, (02) 80 40 44

INDFØRT I DAGBOGEN FOR
RETTEI I HORSKOLM

15 FEB 84 034392

AKT. SKAB:

NR.

534

LYST. BETINGET SKØDE

f.o.v. ang. matr. nr. 5 b Skovroed samt parcel nr. 45
og 46 af matr. nr. 33 Skovroed by, Karlebo
Tillige med skovroedslystinde f.o.v. ang. § 12 og 13.

Lyst i byderboken.

Foreløbig indført i h. t. igl. an.

2. Fast til 1. - 5. - 1985

hvorfor dokumenter indlægges, skat

rent og afg. i forbindelse med

skat, eller bopæl, og i forbindelse

med andre skatte og afgifter.

udlysningsplan § 11

til udvalgte matr. nr. 5 b, tilladelse til
skovroedslyst inde og høstning i anden
rudslyst.

Sum: 1) Dette areal er iflg. tingbogen
f.o.v. ang. matr. nr. 5 b - 53.006 m²

2) Ejendommene er behaftet med
panlegald.

Sum: f.o.v. ang. det skovroedslyst inde:

Ejendommene er behaftet med
skovroedslyst og panlegald.

[Signature]

INDFØRT I DAGBOGEN

14.04.87. 09168

Helsingør Civilret

LYST Endeligt skøde, f.s.v. ang. matr.nr. 4e, 4f, 9a

Langstrup by, Asminderød og matr.nr. 11a Dageløkke by,
Humblebæk.

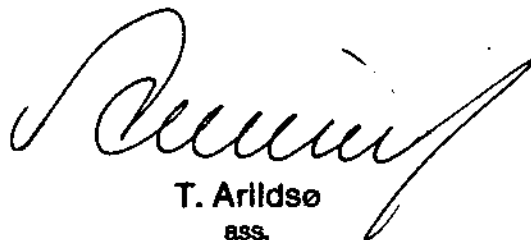
Fortsat lyst i byrderubrikken med frist til
1/11 - 1987 til indhentelse af jordbrugsdirek-
toratets tilladelse til erhvervelse, lyst
betinget af lysning i Hørsholm retskreds.

Dets anmærkning af 13/3-1985 ophæves f.s.v. ang.
pkt. 1) - 4), pkt. 5) ændres til: Arealet for matr.nr.

4e Langstrup by, Asminderød 5876 m² heraf
vej 360 m².

matr. nr. 9a Langstrup by, Asminderød 54388 m².

Pkt. 6) ophæves f.s.v. ang. hæftelser.


T. Arildso
ass.

INDFØRT I DAGBOGEN FOR
RETEN I HØRSHOLM

01.05.87. 09258

Kort og servituterklæring forevist

AKT. SKAB:
LYST

F NR. 1

ENDELIGT SKØDE

indført f.s.v. ang.
matr. nr. 33a Nivred by og 5b Nivred by,
Karlbo
For at f.s.v. ang. af 13/3-85 ophæves og ændres således:
Anm. 1) f.s.v. ang. af 13/3-85 ophæves og ændres således:
Anm. 2) f.s.v. ang. af 13/3-85 ophæves og ændres således:
Karen Larsen
ass.

Stempel kr. 500,-

Akt: Skab F nr. 1
(Udfyldes af dommerkontoret)

Matr. nr. 1) 3a m.fl. Såne By, Tikøb

Matr. nr. 2) 5b m.fl. Niverød By,
(Ejerleghedsnr.) Karlebo

Gade og husnr.

Anmelder:
Landinspektørfirmaet
Jørgen Schmidt I/S
Skelstedet 2 B
2950 Vedbæk
Tlf.: 45 66 14 11

Stempelfri i henhold til § 79,
stk. 1, pkt. 3, i lovebekendtgørelse
nr. 464 af 7. september 1984 om
stempelafgift med senere ændringer.

DEKLARATION

Undertegnede Anne Grete Toft og Søren H. Toft som ejere af

1) landbrugsejendommen matr.nr. 3 a m.fl. Såne By, Tikøb, og
som ejere af

2) landbrugsejendommen matr.nr. 5 b m.fl. Niverød By, Karlebo,

erklærer herved med virkning for mig og efterfølgende ejere at ville overholde nedennævnte forpligtelser, der af Jordbrugsdirektoratet i medfør af § 8, stk. 4 i lov om landbrugsejendomme (lovebekendtgørelse nr. 504 af 17. juli 1989) er fastsat som betingelse for, at en parcel med bygningerne på ovennævnte ejendom nr. 2) fraskilles, og at restejendommen fritages for forpligtelsen til at være forsynet med en beboelsesbygning, jf. lovens § 7, stk. 1.

1.

Der må ikke uden Jordbrugsdirektoratets tilladelse opføres nye bygninger på ovennævnte landbrugsejendom nr. 2). Opførelse af nye bygninger kræver desuden tilladelse efter lov om by- og landzoner.

2.

Ovennævnte landbrugsejendom nr. 2) skal ejes og drives sammen med landbrugsejendom nr. 1), og ejendommen må kun sælges til samdrift eller til sammenlægning med anden landbrugsejendom efter reglerne i landbrugsloven. Der vil dog kunne ske bortforpagtning efter reglerne i lovens §§ 9-12, forudsat at ejeren ikke er forpligtet til selv at drive ejendommen efter lovens erhvervsregler.

3.

Ved afhændelse af ovennævnte ejendom nr. 1) eller ejendom nr. 2), hvorved de to landbrugsejendomme ikke længere ejes og drives sammen, skal der - uanset om erhvervelsesbetingelserne i lovens kap. V er opfyldt - indhentes samtykke fra Jordbrugsdirektoratet.

Deklarationen begæres tinglyst servitutstiftende på ovennævnte to landbrugsejendomme med prioritet forud for al pantegæld, jf. § 23, stk. 1, i landbrugsloven, hvorefter betingelserne er bindende for indehavere af rettigheder i ejendommen uanset tidspunktet for rettens stiftelse.

Påtaleberettiget er Jordbrugsdirektoratet.

.....Såne....., den..3/12..1989....

Som ejere

Søren H. Toft ✓

Anne Grete Toft

.....
(sign.)

.....
(sign.)

De i ovenstående deklaration omhandlede landbrugsejendomme på hvilke den begæres tinglyst, består af følgende matr.nr.e

- 1) matr.nr.e 1ⁱ, 2^a, 2^b, 3^a, 4^b og 6 Såne By, Tikøb og 2^a og 6^c Harreshøj By, Tikøb
- 2) matr.nr.e 5^b Niverød By, Karlebo, 11^a Dageløkke By, Humlebæk, 4^e og 4^f Langstrup By, Asminderød og 9^a Langstrup By, Humlebæk.

Den omtalte parcel med bygningerne består af matr.nr. 33^a Niverød By, Karlebo.

Dato: 12. december 1989

Flemming Pade ✓ (sign.)
landinspektør

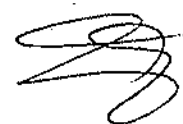
INDFØRT I DAGBOGEN FOR
RETEN I HØRSHOLM

13.12.89. 19750

AKT. SKAB: F
LYST

NR. 1

*f. n. ang. matr. nr. 5^b, 33^a
Niverød By, Karlebo.*



Ejerlav: Niverød By, Karlebo

Matr.nr.: 5 B

KROMANN
REUMERT

F1

Beliggende: Teglbuen
2990 Nivå

Anmelder:
~~MADS BERENDT~~
ADVOKAT

LIND CAROLIUS
ADVOKATAKTIESELSKAB
ØSTERGADE 38
DK-1100 KØBENHAVN K
TEL +45 33 33 81 00

KØBERETSAFTALE

UNDERTEGNEDE

Søren Toft

CPR-nr.: 180741- [REDACTED]

Esrum Søvej 18 29

3080 Tikøb

(i det følgende kaldet sælger) 27 02 0000.0020 05.04.2006 TA
1.400.000 K ✓

GIVER HERMED

InvestDanmark ApS eller ordre

CVR-nr.: 25 87 12 86

Strandvejen 84

2900 Hellerup

telefax 70 24 30 55

(i det følgende kaldet køber)

uigenkaldelig køberet på hele ejendommen matr.nr. 5b Niverød By, Karlebo, beliggende Teglbuen, 2990 Nivå, (i det følgende kaldet ejendommen) eller dele heraf, på nedenfor nævnte vilkår:

§ 1

Køberetten omfatter matr.nr. 5b Niverød By, Karlebo, beliggende Teglbuen, 2990 Nivå, af areal ifølge tingbogen 53.006 m² heraf vej 1.800, alle slags ledninger og installationer samt alt ejendommen ~~omfattende~~ øvrige rette tilliggende og tilhørende. Ejendommen overtages i den stand, den er og forefindes, hvorfor køber ikke kan rejse krav om forholdsmæssig afslag eller erstatning, hverken for mangler eller for så vidt angår forurening eller bæredygtighed.

§ 2

Køberetten er uopsigelig, men bortfalder automatisk og uden varsel, såfremt køberetten ikke er udnyttet helt eller delvist senest den 31. juli 2007 jfr. dog næste afsnit og § 5, og såfremt køber ikke senest den 31. december 2004 har fremsendt ansøgning om myndighedsgodkendelser m.v. til de relevante offentlige myndigheder.

§ 3

I perioden frem til køberettens ophør er sælger uberettiget til at foretage nogen form for retlig råden over ejendommen, herunder helt eller delvist salg, pantsætning m.v. Sælger er dog berettiget til at udleje eller bortforpagte ejendommen eller dele heraf, forudsat at sælger over for køber indestår for, at lejemålet/forpagtningsaftalen ophører senest pr. overtagelsesdagen.

§ 4

Køberetten kan udnyttes helt eller delvist ved, at køber skriftligt meddeler dette til sælger. Køberetten anses for rettidigt udnyttet, såfremt skriftlig meddelelse om udnyttelse er kommet frem til sælger senest på datoen (31. juli 2007) for køberettens ophør jfr. § 2 og § 5. Samtidig med at køber udnytter køberetten, stiller køber uigenkaldelig garanti fra anerkendt dansk pengeinstitut eller forsikringsselskab for kontant betaling af hele købesummen på det tidspunkt, han skal have rådighed over den købte ejendom, alternativt deponering af fuld beløb ved endeligt skøde, dog senest på overtagelsesdagen.

§ 5

Jfr. forslag til kommuneplanen for 2002-2014 fra Karlebo Byråd, må området ikke udstykkedes i mindre grunde end 5.000 m². Ejendommen er på ca. 53.000 m², dog er arealet der kan anvendes ca. 21.485 m².

Købers projekt vedrører opførelse af en-familie huse i tæt lav bebyggelse og med henblik på at projektet kan gennemføres i flere etaper, er det aftalt, at køber kan udnytte køberetten både helt og delvist således at køber dog som minimum skal købe 10.000 m² af sælger på følgende vilkår:

Købesummen ved køberettens udnyttelse er aftalt til DKK 400,00 pr. m² med tillæg af DKK 250,00 pr. m² (idet tillægget er mer-ydelse for indgåelse af køberetsaftale uden initial optionspræmie) køber erhverver af sælger dvs. i alt DKK 650,00 pr. m².

Såfremt køber udnytter køberetten delvist, skal køber første gang købe minimum 10.000 m², anden gang det resterende areal, ca. 11.485. Efter delvis udnyttelse af køberetten, forlænges køberetsaftalen automatisk med 10 måneder fra det tidspunkt, hvor sælger modtager meddelelse om køberettens udnyttelse.

Det er aftalt, at købesummen pr. m² automatisk forhøjes med 12 % såfremt køberetten opdeles i to tempi. Der sker ikke forhøjelse af købesummen ved forlængelse af køberetsaftalen i henhold til § 2.

Såfremt køber ikke har udnyttet køberetten delvis i henhold til datoen i § 2 (31. juli 2007) kan køber forlænge køberetsaftalen med op til 24 måneder mod at betale sælger en optionspræmie på DKK 150.000,00 pr. påbegyndt 12 måneders periode fra 1. august 2007 at regne.

Såfremt sælger ved køberetsaftalens bortfald, af det ovennævnte areal, har et areal på 11.485 m² eller mindre tilbage, kan sælger kræve, at køber erhverver dette restareal (op til i alt 21.485 m²) til en købesum pr. m² svarende til købesummen pr. m² for det af køber senest erhvervede areal i henhold til nærværende køberetsaftale med tillæg af 12 %.

§ 6

Efter køberetsaftalens bortfald, i den situation hvor køber ikke har udnyttet hele køberetten står det sælger frit, at sælge til f.eks. virksomhed der konkurrerer med køber.

§ 7

Køber er frem til køberetsaftalens bortfald berettiget til for egen regning at lade gennemføre de efter købers skøn fornødne undersøgelser, herunder bl.a. forureningsundersøgelser af ejendommen.

Såfremt køberetsaftalen bortfalder, uden at køber har udnyttet nogen del heraf, er køber forpligtet til at returnere modtaget materiale til sælger samt stille de af køber eventuelt foretagne undersøgelser vedrørende ejendommen til rådighed for sælger.

§ 8

Det er aftalt, at hver part afholder egne omkostninger.

Tikøb, den 19/10 2004

For Søren Toft:

SØREN H. TOFT
Statsautoriseret
Skovlensvej 42 24 84 80
3080 Tikøb

Hellerup, den 21/10 2004

For InvestDanmark ApS: ✓

H.H. Preisler
H.H. Preisler ✓

J. Vissing
J. Vissing ✓

TILLÆG TIL KØBERETSAFTALE

mellem Søren Toft som sælger og InvestDanmark ApS eller ordre som køber, underskrevet af Søren Toft den 19. oktober 2004 og af InvestDanmark ApS den 21. oktober 2004.

AD § 2

Sælger erklærer ved sin underskrift på dette tillæg, at køber har opfyldt sin pligt til at fremsende ansøgning om myndighedsgodkendelse m.v. til de relevante offentlige myndigheder inden den 31. december 2004.

AD § 4

Parterne har aftalt, at køber, samtidig med at køber udnytter køberetten, skal stille uigenkaldelig garanti fra anerkendt dansk pengeinstitut eller forsikringsselskab for kontant betaling af

1. Købesummen for det areal, som køber udnytter køberetten for,
2. Halvdelen af købesummen for det resterende areal omfattet af køberetten.

Såfremt køber stiller uigenkaldelig garanti konverteres denne garanti til kontant deponering ved underskrift af endeligt skøde, dog senest på overtagelsesdagen.

AD § 5

Arealet i 1. afsnit ændres fra ca. 21.485 m² til ca. 28.326 m². Arealet i 4. afsnit (1. afsnit på side 4) ændres fra ca. 11.485 m² til ca. 18.326 m².

Henvisningen i 5. afsnit (2. afsnit på side 4) skal ikke være til køberetsaftalens § 2, men derimod til § 5, 6. afsnit (3. afsnit på side 4).

Arealerne nævnt i 7. afsnit (4. afsnit på side 4) skal i stedet for 11.485 m² være ca. 18.326 m² og af arealet nævnt i parentes skal i stedet for 21.485 m² være ca. 28.326 m².

Som ny § 5 A indsættes:

Parterne har aftalt, at køber også erhverver det areal på ca. 24.600 m², som ikke kan anvendes af køber til brug for købers opførelse af boligbebyggelse.

Parterne har aftalt en fast pris for dette areal på DKK 15,00 pr. m², eller en købesum på kr. 369.000,00. Køber erhverver dette areal senest samtidig med, at køber erhverver det i § 5 anførte restareal. Køber stiller garanti som beskrevet i § 4 for købesummen.

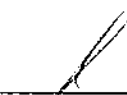
Bortset fra ovennævnte ændringer gælder indholdet af køberetsaftalen fortsat fuldt ud mellem parterne.

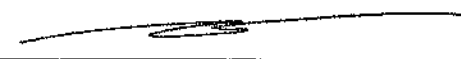
Tikøb, den 20/3 2006


Søren Toft ✓

Hørsholm, den 24/3 2006

InvestDanmark ApS ✓


Hans Henrik Preisler ✓


Jesper Vissing ✓

Til vitterlighed om underskriftens ægthed, daterings rigtighed og underskriverens myndighed for så vidt angår sælger:

Navn:

MADS BERENDT
ADVOKAT

Stilling:

LIND CADDEIUS

Bopæl:

ADVOKATAKTIESELSKAB
ØSTERGADE 38

Postnr. og by:

ØK-1100 KØBENHAVN K
TEL +45 33 33 81 00

Underskrift:



Navn:

Stilling:

Bopæl:

Postnr. og by:

Underskrift:

*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i Hørsholm

* *** *** Tinglysningssafdelingen

Side: 9

Akt.nr.:

F 1

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 5 B, Niverød By, Karlebo

Ejendomsejer: Søren Holger Toft

Lyst første gang den: 05.04.2006 under nr. 12773

Senest ændret den : 05.04.2006 under nr. 12773

Anm.: Ejendommen er behæftet med servitutter.

Retten i Hørsholm den 05.04.2006

Susanne Rode

LOKALPLAN NR. 69

I henhold til planloven (lov nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål at fastlægge bestemmelser for:

- udformning af et nyt boligområde med åben-lav og tæt-lav bebyggelse i op til 2 etager,
- placering og udformning af ny vejadgang til boligområdet,
- placering og udformning af parkering og tilkørsel til boligerne,
- placering og udformning af hovedsti med forbindelse til det eksisterende byområde øst for Niverød Kongevej,
- placering og udformning af støjvold langs Niverød Kongevej,
- anvendelse og udformning af ubebyggede områder,
- at bebyggelsen opføres efter en samlet plan for hele området,
- at den sydlige del af området friholdes for bebyggelse,
- at sikre, at der ved nybyggeriet anvendes materialer af god kvalitet samt at der benyttes bæredygtige og energibesparende løsninger i hele processen,
- at lokalplanområdet overføres til byzone.

GENPART 132182 02 0000.0020

15.06.2006 TA
1.400,00 K

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matrikelnumre: 5 b, 5 k og 9 a, Niverød By, Karlebo Sogn samt alle parceller, der efter den 1. august 2005 udstykkes fra den nævnte ejendom.

2.2

Lokalplanens område opdeles som vist på kortbilag nr. 2 i delområderne A, B, C, D og E.

Delområde A: Boligområder med store, fritliggende huse med boligstørrelser på ca. 130-170 m² og en grundstørrelse på minimum 500 m².

Delområde B: Boligområder med mindre, fritliggende huse med boligstørrelser på ca. 110-130 m² og en grundstørrelse på minimum 350 m². Eventuelle fælles faciliteter skal placeres inden for område Bb.

Delområde C: Boligområder med dobbelthuse med boligstørrelser på 110-130 m² placeret på byggefelter med en størrelse på maksimum 260 m² inden for en fælles storparcel (udformet som "frugtplantage").

Delområde D: Fælles vej- og stiarealer.

Delområde E: Fælles grønne arealer og støjvolde.

2.3

Den indbyrdes fordeling mellem boligområder til henholdsvis mindre, fritliggende huse og dobbelthuse inden for delområde B og C kan i begrænset omfang tillades ændret, under forudsætning af at hovedprincippet i fordelingen fastholdes, jf. kortbilag 2 og 3.

2.4

Med byrådets officielle bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres lokalplanens område til byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Delområde A, B og C

3.1.1

Delområde A og B må kun anvendes til boligformål med tilhørende parkering, havearealer og friarealer. Der må kun etableres en bolig pr. parcel.

3.1.2

Delområde C må kun anvendes til boligformål i form af dobbelthuse med tilhørende parkering, havearealer og friarealer.

3.1.3

Inden for delområde A, B og C må kun etableres helårsboliger.

3.1.4

Byrådet kan tillade, at der drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:

- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende bolig,
- at virksomheden efter byrådets skøn ikke ændrer områdets karakter af boligområde, medfører ulemper for de omboende eller medfører behov for parkering, som der ikke er plads til i området.

3.1.5

Uanset bestemmelsen i 3.1.1 kan der inden for delområde B etableres de til bebyggelsen hørende faciliteter som fælleshus, børneinstitution og lignende. Evt. fælles faciliteter skal placeres inden for den del af delområde B, der på kortbilag 2 er markeret med Bb.

3.2 Delområde D

3.2.1

Delområde D må kun anvendes til central adgangsvej (stamvej), boligveje, parkering samt gang- og cykelsti.

3.2.2

Delområdet vedligeholdes af grundejerforeningen, jf. § 15.

3.3 Delområde E

3.3.1

Delområde E må kun anvendes til fælles grønne arealer, legepladser, stier samt støjvolde.

3.3.2

Der skal etableres støjafskærmning i form af en beplantet jordvold langs Niverød Kongevej og kan desuden etableres en mindre støjvold i afstandsbæltet mod Niverød Erhvervsområde. Udformningen fremgår af §9 samt bilag B. Der skal tages højde for vejbyggelinie langs Niverød Kongevej jvfr. §17.

3.3.3

Der skal sikres adgang gennem delområde E for køretøjer, som anvendes i forbindelse med vedligeholdelse af Dageløkkevandløbet.

3.3.4

Delområdet kan anlægges i etaper i takt med opførelse af boligbebyggelsen.

3.3.5

Delområdet vedligeholdes af grundejerforeningen, jf. § 15.

§ 4 Udstykning

4.1 Delområde A

Grunde må ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 500 m².

4.2 Delområde B

Grunde må ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 350 m².

4.3 Delområde C

De enkelte afsnit af delområde C udlægges som storparceller med byggefelter på maksimum 260 m² pr. dobbelthus. Resten af storparcellen udgør et fælles grundareal for storparcellens dobbelthuse (udformet som et fælles friareal, en "frugtplantage). Den samlede bebyggelse på hver enkelt storparcel må ikke overstige 35% jvf. § 7.1.

4.4

Inden for lokalplanens område kan udstykninger kun ske efter byrådets nærmere godkendelse.

§ 5 Vej- og stiforhold

5.1 Central adgangsvej

5.1.1

Den centrale adgangsvej (stamvej) udlægges i en samlet bredde af 11,0 m. Adgangsvejens tværprofil fremgår af bilag A.

5.1.2

Ved adgangsvejens udmundning i Niverød Kongevej etableres tilslutningsanlæg efter forhandling med Frederiksborg Amt.

5.1.3

¹ Der er pålagt byggelinie på 14,25 fra vejmidte. Hertil skal efter lovens almindelige bestemmelser tillægges 1,5 m x højdeforskellen, såfremt byggeriet ikke opføres i vejens niveau. Dertil skal lægges et tillæg på 1 m.

Fra adgangsvejen etableres der mod nord ny vejadgang til Niverød Planteskole.

5.1.4

Hvor boligveje munder ud i den centrale adgangsvej og hvor hovedsti krydser vejen etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger i form af en særlig belægning, niveauspring eller lignende.

5.1.5

Stamvejen skal afbrydes som angivet på kortbilag 2, således at gennemkørsel gennem området ikke er mulig.

5.1.6

Ved stamvejens overgang til Teglbuen skal der etableres foranstaltning til at hindre erhvervstrafik gennem boligområdet.

5.2 Boligveje

5.2.1

I delområder A, B og C udlægges boligveje i en bredde af minimum 7,0 m. Boligvejenes tværprofil fremgår af bilag A.

5.3 Oversigtsarealer

For alle veje gælder, at der skal udlægges arealer til hjørneafskæringer og oversigtsarealer i overensstemmelse med vejlovgivningen.

5.4 Stiforbindelser

5.4.1

Hovedstien fra adgangsvejen til tunnel under Kongevejen udlægges i en bredde af 6,0 m og befæstes i en bredde på minimum 3,0 m. Ved stiens underføring under Kongevejen udlægges langs stien de nødvendige arealer til skråningsanlæg.

5.5.2

Øvrige hovedstier og den rekreative sti mod vest udlægges i en bredde af 5,0 m og befæstes i en bredde på minimum 2,0 m.

5.5.3

Der kan etableres stier som trampede eller anlagte stier i de fælles grønne arealer og mellem de enkelte boligafsnit.

§ 6 Parkeringsforhold

6.1

Der udlægges 2 P-pladser pr. bolig, hvoraf 1½ P-plads pr. bolig anlægges.

6.2

Parkeringspladserne placeres overvejende på egen grund, der suppleres med mindre parkeringslommer eller markerede felter langs med boligvejene i bebyggelsen.

6.3

Karlebo Kommune kan kræve de resterende P-pladser anlagt såfremt der opstår behov herfor.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1

Bebyggelsesprocenten inden for lokalplanens område under ét må ikke overstige 35, og bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 50 - dog 35% for storparceller. Ved beregning af bebyggelsesprocent for dobbelthuse anvendes storparcellens grundareal ekskl. vejareal.

7.2

Det samlede antal boliger må ikke overstige 240 og bebyggelsen opdeles i boligafsnit, jf. kortbilag 2 og 3.

7.3

Udbygningen af området sker i etaper fra syd mod nord, hvor etaperne svarer til ét eller flere boligafsnit. Udbygningsrækkefølgen kan dog fraviges hvis det kan begrundes i tekniske eller geologiske forhold.

7.4

Bebyggelse inden for de enkelte boligafsnit skal opføres efter en samlet bebyggelsesplan, der skal godkendes af byrådet. Bebyggelsesplanen skal fastlægge rammerne for placering og udformning af boliger, parkering, beplantning, containere, affaldsbeholdere og lignende. Supplerende byggeri i form af f.eks. havestuer, terrasseoverdækninger, tagterrasser, garager/ carporte, skure, drivhuse m.v. skal fra begyndelsen være indeholdt i bebyggelsesplanen.

7.5

Bebyggelse inden for delområde A skal opføres som fritliggende, større huse med en boligstørrelse på ca. 130-170 m² og en grundstørrelse på minimum 500 m².

7.6

Bebyggelse inden for delområde B skal opføres som fritliggende, mindre huse med en boligstørrelse på ca. 110-130 m² og en grundstørrelse på minimum 350 m².

7.7

Bebyggelse inden for delområde C skal opføres som dobbelthuse på storparceller med byggefelter på maksimum 260 m² og med en boligstørrelse på 110-130 m² pr. boligenhed. Den samlede bebyggelse på hver storparcel må ikke overstige 35%.

7.8

Alle boliger skal have adgang fra terræn og alle etager i de enkelte huse (og halvdel af dobbelthuse) skal udgøre én bolig.

7.9

Bebyggelse inden for delområde A, B og C kan placeres i skel mod boligveje. Dette gælder også for garager/carporte. Bebyggelse skal placeres minimum 2,5 m fra skel mod nabo og sti. Garager/carporte kan dog sammenbygges over naboskel.

7.10

Bebyggelse inden for delområde A, B og C må ikke opføres med mere end 2 etager. Ingen del af bygningernes ydervæg eller tag må være hævet mere end 8,5 m over de fastlagte niveauplaner. Byrådet kan dog tillade, at mindre bygningsdele som skorstene, ovenlys og lignende kan overskride 8,5 m, såfremt det skønnes nødvendigt.

7.11

Hældning på bebyggelsens tage må ikke overstige 30 grader.

7.12

Tilbygning til de enkelte boliger kan ikke finde sted ud over det i § 7.4 fastlagte.

7.13

Der kan etableres mindre tagterrasser i det omfang det kan godtgøres, at dette ikke medfører generende indblik til nabobebyggelsens opholdsarealer, jf. § 7.4.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1

Bebyggelsen skal generelt fremstå i en høj kvalitet med anvendelse af sunde og gedigne materialer.

8.2

Boligbebyggelsens facader skal fremtræde overvejende i tegl (blank mur, vandskuret eller pudset). Mindre partier kan udføres i glas, træ, skifer og lignende lette materialer med byrådets særlige godkendelse.

8.3

Bebyggelsens tagmaterialer skal fremtræde i tegl, tagpap, skifer eller zink.

8.4

Inden for det enkelte boligafsnit skal bebyggelsen opføres efter en samlet plan og materialevalg og taghældning m.v. skal være ensartet, og skal være fastlagt før byggetilladelse kan udstedes.

8.5

Fælleshuse, udhuse, carporte, skure og lignende mindre bygninger samt skorstene skal udføres i harmoni med den øvrige bebyggelse. Inden for det enkelte boligafsnit skal disse bygninger opføres efter en samlet plan og materialevalg og taghældning skal være ensartet, og skal være fastlagt før byggetilladelse kan udstedes.

8.4

Døre og vinduer må ikke fremtræde med materialer, farver eller udformninger, der efter byrådets skøn virker skæmmende.

8.5

Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde og kun i beskedent omfang.

8.6

Der må ikke opsættes antenner eller lignende udvendigt på bygningerne.

§ 9 Ubebyggede arealer

9.1

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

9.2

Der skal udarbejdes en samlet plan for hele området inklusiv veje, stier og fælles grønne arealer omfattende landskabsbearbejdning, beplantning, belægnings og belysning samt vådområder. Planen skal foreligge inden der kan meddeles byggetilladelse til det første afsnit af bebyggelsen.

9.3

Fællesarealer i forbindelse med de enkelte boligafsnit skal anlægges efter en af byrådet godkendt samlet plan, der også viser beplantning, placering af legearealer, boldspilarealer og lignende. Planen skal foreligge i forbindelse med udstedelse af byggetilladelse.

9.4

Der skal etableres en beplantet støjvold langs Niverød Kongevej. Volden skal fremstå med et varieret landskabeligt præg. Udformning, tværprofil og beplantning fremgår af bilag B.

9.5

Ubebyggede fælles arealer skal plejes og vedligeholdes i overensstemmelse med godkendte planer, således at arealerne efter byrådets vurdering til enhver tid fremstår vedligeholdte. Ved anlæg, drift og vedligeholdelse af de ubebyggede arealer må der ikke anvendes pesticider/ kemiske bekæmpelsesmidler.

9.6

Udendørs opholdsarealer, legeområder m.v. skal placeres og indrettes så de ikke belastes af trafikstøj, der overstiger 55 dB(A). Eventuelle støjskærme skal udføres som beplantede, grønne skærme.

9.7

Både, uindregistrerede køretøjer, lastbiler, campingvogne eller lignende må ikke opbevares inden for lokalplanområdet.

9.8

Der må ikke opsættes antenner eller paraboler eller lignende på de ubebyggede arealer, og skiltning (bortset fra skiltning i forbindelse med veje og stier) og reklamerings må ikke finde sted. Evt. fællesantenne kan dog placeres inden for den sydligste del af delområde E ("Skoven").

§ 10 Beplantning og hegning

10.1 Delområde A og B

10.1.1

Hegn mod veje, stier, naboskel og fælles arealer skal udføres som levende hegn. Hegnets højde må ikke overstige 1,8 m mod naboskel.

10.1.2

Levende hegn kan suppleres med trådhegn, placeret på den side der vender mod egen grund. Højden af trådhegnet må ikke overstige 1,2 m.

10.2 Delområde C

Der må ikke etableres hegn mellem de enkelte bygninger eller mod vej. Fællesarealet i de enkelte storparceller skal i princippet fremstå som en åben grønning med spredt beplantning ("frugtplantage") og skal vedligeholdes i fællesskab af ejerne inden for den pågældende storparcel.

10.3 Delområde B og C

Der skal etableres levende hegn i de øst-vestgående skel mellem de enkelte byggeafsnit.

10.4 Delområde E

10.2.1

Områderne skal fremstå som åbne grønninger med spredt beplantning. Beplantningen skal ske efter en af byrådet godkendt beplantningsplan og skal vedligeholdes af grundejerforeningen.

10.2.2

Beplantning på støjvold mod Niverød Kongevej skal bestå af græs og løvfældende, hjemmehørende arter.

§ 11 Terrænregulering

11.1

Terrænreguleringer på mere end 1,0 m må kun ske med byrådets tilladelse. Nødvendige terrænspring som følge af grundens fald skjules i de levende hegn mellem delområder eller grunde.

§ 12 Foranstaltninger mod støj

For hele lokalplanens område gælder, at der skal foreligge dokumentation for, at miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj overholdes for såvel boliger som de primære udendørs opholdsarealer inden ibrugtagningstilladelse kan meddeles. Støjafskærmning i terræn kan suppleres ved at facader og vinduer udføres med støjdæmpende konstruktioner.

§ 13 Tekniske anlæg

13.1

El-ledninger skal udføres som jordkabler.

13.2

Den udendørs belysning i området skal ske med parklygter med en maksimal lyspunkthøjde på 4,0 m og/ eller lavtsiddende skotlamper med en maksimal lyspunkthøjde på 1,2 m. Der må kun anvendes lyskilder med hvid eller hvidlig farvetone og de anvendte armaturer skal afskærmes så uhensigtsmæssig blænding ikke optræder.

13.3

Inden for delområde A, B og C kan der opføres transformerstationer til områdernes daglige forsyning, når transformerstationerne har et bebygget areal, der ikke overstiger 9 m² og en højde, der ikke overstiger 2,6 m. Transformerstationerne skal udformes i harmoni med den øvrige bebyggelse.

13.4

Bebyggelse inden for lokalplanens område skal forsynes med naturgas.

§ 14 Forudsætninger for ibrugtagning af bebyggelse

Ny bebyggelse må ikke uden byrådets tilladelse tages i brug før:

14.1

Stiunderføring under Kongevejen er etableret.

14.2

Vejadgang, parkeringsarealer og øvrige ubebyggede arealer for det pågældende byggeafsnit er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i § 5, 9 og 10.

14.3

Støjvold langs Niverød Kongevej er etableret i sin fulde længde og det ved støjmålinger er godtgjort, at kravene i § 12 er overholdt.

14.4

Hegn i skel samt beplantning i de tilgrænsende fælles grønne arealer i et omfang svarende til det berørte byggeafsnit er etableret, jf. § 12.

14.5

Bebyggelsen er tilsluttet fællesantenneanlæg.



§ 15 Grundejerforening

15.1

Der skal etableres en grundejerforening, når 25 % af boligbebyggelsen er solgt eller udlejet.

15.2

Beboerne i bebyggelsen har pligt til at være medlem af grundejerforeningen.

15.3

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

15.4

Grundejerforeningen skal stå for vedligeholdelse og drift af de fælles veje, stier, parkeringspladser og de fælles grønne arealer.

§ 16 Lokalplanens retsvirkninger

16.1

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge planlovens § 31, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

16.2

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

16.3

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

§ 17 Tilladelser fra andre myndigheder

17.1

Der skal meddeles tilladelse fra Frederiksborg Amt til etablering af vejtilslutning til Kongevejen og etablering af ændret vejadgang til Niverød Planteskole.

17.2

Endvidere skal der meddeles tilladelse fra Frederiksborg Amt til etablering af støjvold eller andet blivende anlæg i byggeliniebelagt areal langs Niverød Kongevej.

17.3

Der skal meddeles tilladelse fra Fødevareministeriet til overgang af landbrugspligtige arealer til anden anvendelse.

Således vedtaget af Karlebo Byråd, den 28.09.2005



Olav Aen
borgmester

Jens Elmelund
direktør



Anette Laigaard
adm. direktør

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

Karlebo Byråd, den 23. januar 2006



Olav Aen
borgmester

Jens Elmelund
direktør



Anette Laigaard
adm. direktør

Dato for ikrafttræden af lokalplanens retsvirkninger:

den 8. februar 2006

TILLÆG NR. 4 TIL KOMMUNEPLAN 2002-2014

I Kommuneplan 2002-2014 er der medtaget rammebestemmelser for enkeltområde E 17. I forbindelse med nærværende lokalplan er der vedtaget et tillæg til kommuneplanen.

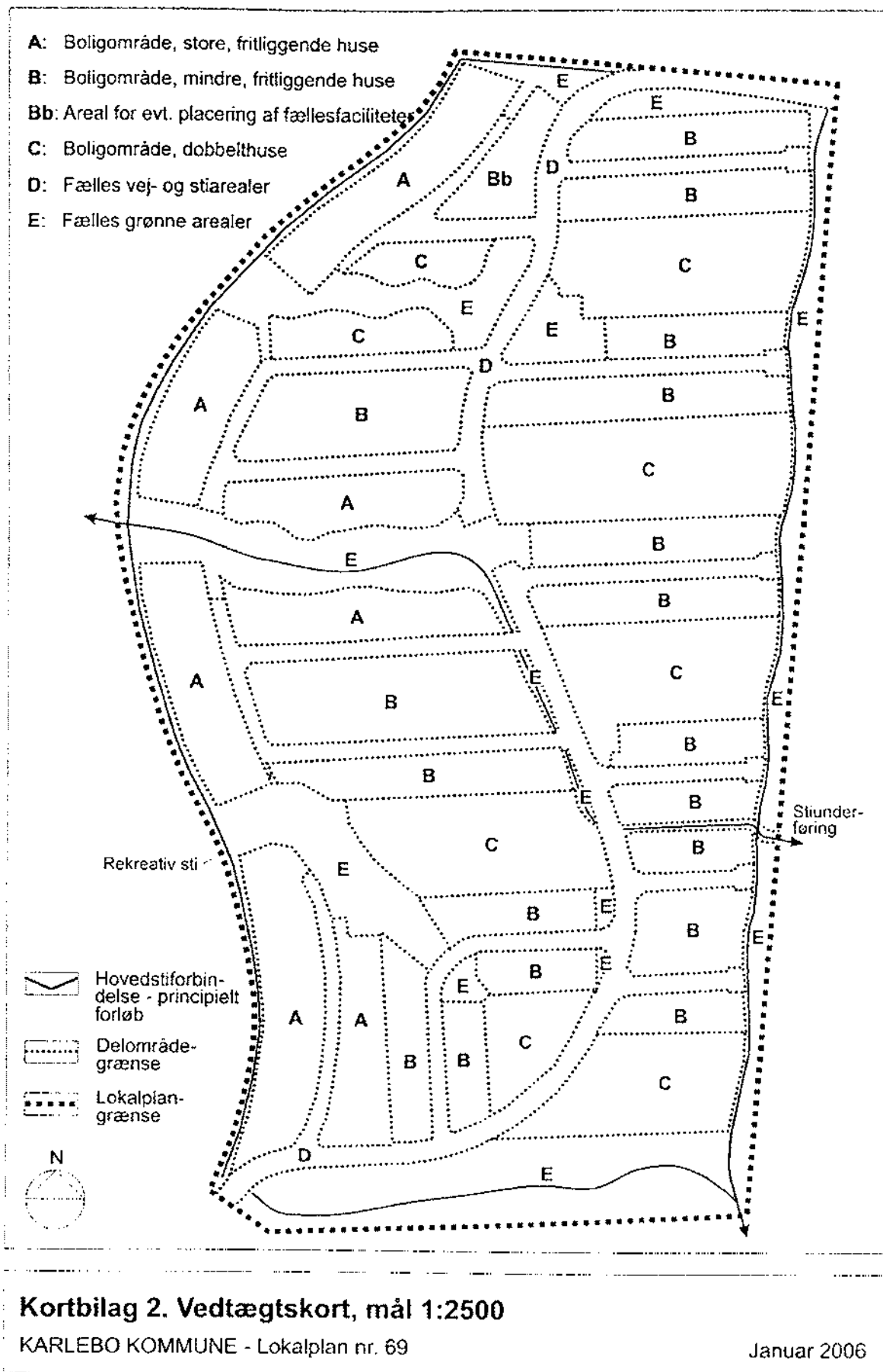
Nye kommuneplanbestemmelser

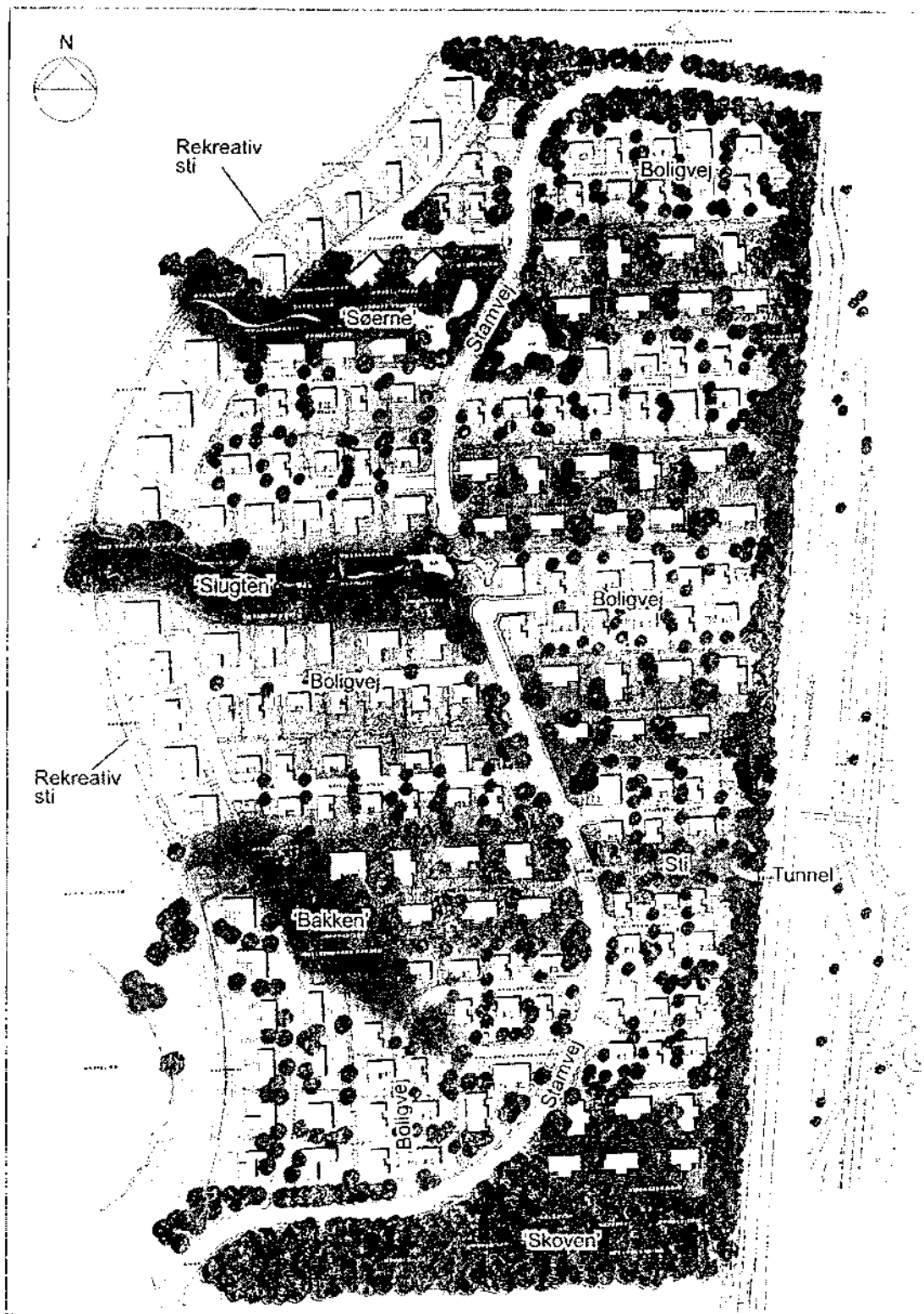
Området bevarer sin afgrænsning, men skifter betegnelse fra E 17 til B 72, fordi området ændrer anvendelse fra erhvervsformål til boligformål. Derfor udgår alle de tidligere bestemmelser, der erstattes af følgende nye bestemmelser:

For enkeltområde B 72, Niverød Vest (nyt åben-lavt og tæt-lavt boligområde), gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg,
- b. at boligbebyggelsen opføres efter en samlet plan for hele området,
- c. at området får vejadgang fra henholdsvis Teglbuen og Niverød Kongevej,
- d. at området sikres mod trafikstøj fra de omliggende veje,
- e. at bebyggelsen udføres i gedigne og sunde materialer,
- f. at byggeriet projekteres ud fra en bæredygtig målsætning i hele levetiden,
- g. at bebyggelsen opføres i maksimalt 2 etager med samme bolig i begge etager,
- h. at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 35 for området som helhed,
- i. at der sikres variation i boligstørrelser og indretning med henblik på at skabe gode forhold for aktive familier og børnefamilier,
- j. at der sikres gode og trafiksikre adgangsforhold,
- k. at der udlægges 2 parkeringspladser pr. bolig,
- l. at der gøres rede for støjkonsekvenszone fra Niverød Kongevej,
- m. at området overføres til byzone.

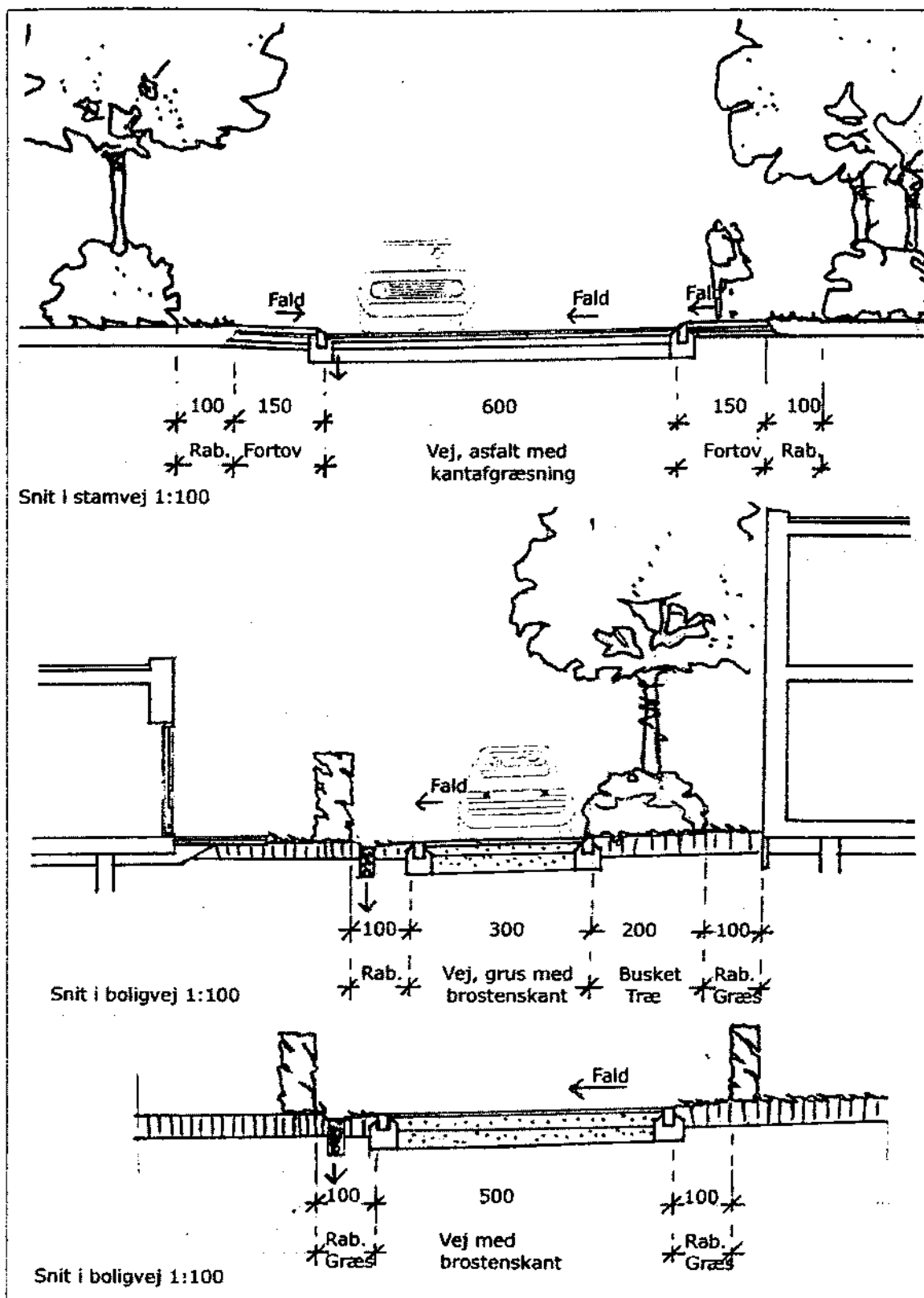




Kortbilag 3. Illustrationsplan, mål 1:2500

KARLEBO KOMMUNE - Lokalplan nr. 69

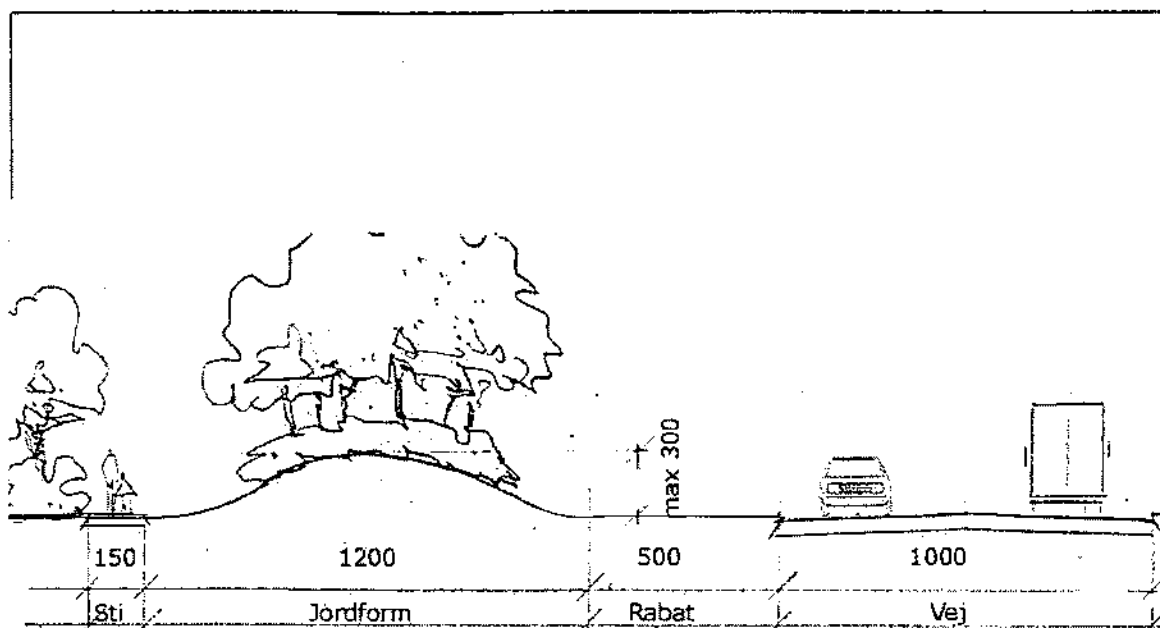
Januar 2006



Bilag A. Central adgangsvej og boligvej, principsnit, mål 1:100

KARLEBO KOMMUNE - Lokalplan nr. 69

Januar 2006



Snit i jordform mod
Niverød Kongevej 1:200



Principskitse af beplantet jordform
langs Niverød Kongevej

Bilag B. Støjvold, principsnit, mål 1:200

KARLEBO KOMMUNE - Lokalplan nr. 69

Januar 2006

*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i Hørsholm

* *** *** Tinglysningsafdelingen

Side: 15

Akt.nr.:

F 1

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 5 B, Niverød By, Karlebo

Ejendomsejer: Søren Holger Toft

Lyst første gang den: 14.06.2006 under nr. 19688

Senest ændret den : 14.06.2006 under nr. 19688

Retten i Hørsholm den 14.06.2006

Line Drud Benche

*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i Hørsholm

* *** *** Tinglysningsafdelingen

Side: 16

Akt.nr.:

Q 208

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 5 K, Niverød By, Karlebo

Ejendomsejer: Faxe Kalk A/S

Lyst første gang den: 14.06.2006 under nr. 19688

Senest ændret den : 14.06.2006 under nr. 19690

Retten i Hørsholm den 14.06.2006

Line Drud Benche

*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i Hørsholm

* *** *** Tinglysningsafdelingen

Side: 17

Akt.nr.:

AB 225

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 9 A, Niverød By, Karlebo

Ejendomsejer: Karlebo Ejendomsselskab A/S

Lyst første gang den: 14.06.2006 under nr. 19688

Senest ændret den : 14.06.2006 under nr. 19689

Retten i Hørsholm den 14.06.2006

Line Drud Benche

Mr Foo - 1

~~---~~
L-599

Matr.nr. 33 a Niverød by,
Karlebo.

Beliggende: Damgårdsvej 79
2990 Nivå.

Anmelder:
Lise van Brugge
Advokat
Gilleleje Centret
3250 Gilleleje
Tlf. 48.30.31.00.

E N D E L I G T S K Ø D E

"Erklæring om ejendommens anvendelse.

Ejendommen er udelukkende til helårsbeboelse, og den var indtil overdragelsen eller bliver ved overdragelsen bestemt til brug for ejeren."

"Erklæring om stempelfrihed.

Aftalen om ejerboligens overdragelse er indgået i perioden 24. marts til 31. oktober 1993."

Undertegnede Søren Toft, Esrum Søvej 29, 3080 Tikøb, sælger og skøder herved til medundertegnede

Lone Mertz & Lars Bo Mertz
Damgårdsvej 79
2990 Nivå

hver for 1/2 den sælger ifølge tinglyst adkomst tilhørende ejendom, matr.nr. 33 a Niverød by, Karlebo, beliggende Damgårdsvej 79, 2990 Nivå.



88314522 14_L_599
A00608076A

For overdragelsen gælder følgende nærmere

V I L K Å R:

§ 1.

Ejendommen, hvis areal ifølge tingbogen udgør 1730 m², heraf vej 0 m², sælges således som den er og forefindes og som besat af køber med de på grunden værende bygninger med grund-, mur- og nagelfast tilbehør, herunder centralvarmeanlæg med oliefyr og 1 tank, el-komfur, varmtvandsbeholder, køleskab, radiatorer, kumme-fryser, vaskemaskine, 2 brændeovne, postkasse, renovationsstativ, FM/TV-antenne, fastskruet badeværelsesudstyr, herunder spejle, lamper og hylde, alle slags ledninger og installationer, hegn, træer og andre plantninger og ejendommens øvrige rette tilliggende og tilhørende, herunder eventuelle forpligtelser overfor ejendommens forsyningsselskaber og grundejerforening.

Ejendommen sælges iøvrigt med de samme rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælger og tidligere ejere og hvorved bemærkes, at der på ejendommen er tinglyst følgende servitutforpligtelser:

19.03.1979: Deklaration vedrørende udstykning, bebyggelse m.m.

18.02.1983: Lokalplan nr. 24.

15.02.1984: Skøde angående eventuel sammenlægning ved soneændring samt tilbagekøbsret vedrørende en del af ejendommen.

13.12.1989: Deklaration vedrørende betingelser fra Jordbrugsdirektoratet.

Iøvrigt henvises til ejendommens blad i tingbogen.

§ 2.

Ejendommen overtages af køberne den 1. september 1993 og henligger fra denne dato for købernes regning og risiko i enhver henseende. Risiko for ildsvåde er overgået allerede fra skødets underskrift, således at køberne i tilfælde af ildsvåde oppebærer bygningernes assurancesum til anordningsmæssig anvendelse med respekt af panthavernes og sælgerens rettigheder, hvorved bemærkes, at ejendommen er brandforsikret i Topdanmark ved police nr. P 6830 216 195 til fuld- og nyværdi.

§ 3.

Ejendommen overtages fri for lejemål af enhver art.

§ 4.

Køberne har indgået aftale om leje af ejendommen i perioden 1. februar 1991 - 31. august 1993 og er derfor bekendt med ejendommens stand. Som følge heraf overdrages ejendommen uden ansvar for sælger i enhver henseende. Køberne er således afskåret fra at gøre nogen som helst mangelsindsigelse gældende overfor sælger, dog bortset fra vanhjemmel.

Sælger forestår udskiftning af ulovlige el-installationer og afholder udgifterne forbundet hermed, dog maximum kr. 15.000,00 excl. moms.

§ 5.

Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse over ejendommens indtægter og udgifter, og den fremkomne saldo berigtiges kontant over udbetalingen. Eventuel oliebeholdning afregnes af parterne kontant til dagspris.

§ 6.

Købesummen er fastsat til kr. 790.000,00 skriver kroner syv hundrede titusinde 00/100, hvilke berigtiges på følgende måde:

A. Ejerskiftelån i Nykredit A/S

til rente 7,3832% p.a.

løbetid 30 år.

kr. 616.000,00

Provenuet af lånet tilfalder sælger, der betaler alle omkostninger i forbindelse med låneoptagelsen.

Køberne forrenter lånet overfor sælger fra overtagelsesdagen indtil forrentning sker overfor Nykredit A/S med samme rentesats som vil være gældende for lånet ved endelig hjemtagelse.

B. Kontant deponeres, senest 14 dage før

overtagelsesdagen i sælgers pengeinstitut

kr. 36.500,00

Forrentning af den kontante udbetaling tilfalder sælger fra overtagelsesdagen.

C. Køberne har erlagt depositum vedrørende

leje af ejendommen, hvilket beløb modregnes i købesummen

kr. 13.500,00

Det deponerede beløb frigives til sælgers disposition, når endeligt skøde er tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger med fradrag af evt. refusionssaldo i købers favør. Af de deponerede beløb skal den

Transport

kr. 666.000,00

Transport

kr. 666.000,00

berigtigende advokat udbetale evt. ejerskifteafdrag med renter til betalingsdagen, pantegæld der ikke skal overtages af køber, samt evt. restancer vedr. ejendommens driftsudgifter.

D. For restkøbesummen

kr. 124.000,00

udsteder køberne til sælger eller ordre pantebrev med pant i den solgte ejendom med tilbehør, næst efter den ovennævnte pantegæld på nærmere aftalte vilkår. Pantebrevet forrentes med 9% p.a. fra overtagelsesdagen. Af hovedstolen betales en fast årlig ydelse på 11,73%, hvoraf 9% af det til enhver tid skyldige beløb er rente, mens resten er afdrag. Ydelsen erlægges med 1/4 hver den 11. marts, 11. juni, 11. september og 11. december. Iøvrigt henvises til pantebrevets vilkår.

KØBESUM, ialt

kr. 790.000,00

=====

§ 7.

Sælger oplyser i forbindelse med handelen,

at de på ejendommen værende bygninger med deri værende installationer sælgeren bekendt er lovligt opført, indrettet og benyttet,

at der sælger bekendt ikke findes skjulte fejl og mangler ved ejendommen,

at installationer og medfølgende løsøre er gældfri og afleveres i brugbar stand på overtagelsesdagen,
at der foretages aflæsning af forbrugsmålere på overtagelsesdagen,
at der ikke på ejendommen findes skov eller fredskovpligtigt areal,
at ejendommen ikke er under omvurdering,
at eventuelle thermoruder ikke er punkterede på overtagelsesdagen,
at samtlige tilslutningsafgifter er berigtiget i det omfang disse er forfaldne til betaling, og
at der ikke er udført arbejder eller afsagt kendelser bl.a. vedr. el, vej, fortov, vand, kloak eller rensningsanlæg, for hvilke udgifterne senere vil blive pålagt ejendommen.

§ 8.

Sælger oplyser, at der denne bekendt ikke har været konstateret eller afhjulpet skader forårsaget ved angreb af svamp og/eller husbukke. Ejendommen er ikke forsikret mod svamp- og insektangrebsskader, hvilket køberne er bekendt med.

§ 9.

Sælger oplyser, at der p.t. ikke er gæld til vand, vej, fortov, kloak- og rensningsanlæg samt ledninger af enhver art.

Gæld der afvikles gennem et fast bidrag eller er pålagt forbrug af vand, fjernvarme eller el, betales af køberen fra overtagelsesdagen. Anden forfalden gæld pr. skæringsdagen indfries af sælger i forbindelse med handelens berigtigelse.

De med nærværende handels ordning og berigtigelse forbundne omkostninger, herunder tinglysningsafgift, stempel til skøde og sælgerpantebreve, de med pantegældens overtagelse forbundne omkostninger, samt salær til advokat Lise van Brugge, Gilleleje Centret, Torvet, 3250 Gilleleje, der berigtiger handelen, udredes af køberne.

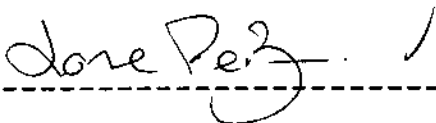
Der har ikke medvirket mægler til handlen.

Nivå, den 17/5 1993

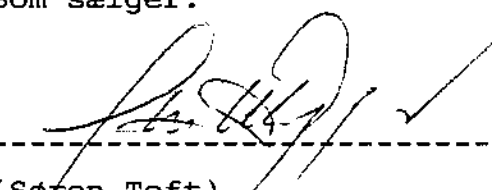
Tikøb, den 25/5 1993

Som købere:

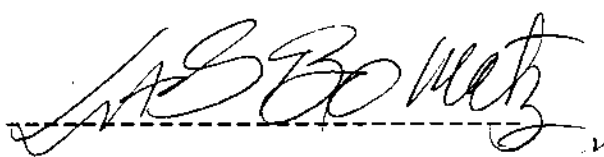
Som sælger:



(Lone Mertz)



(Søren Toft)



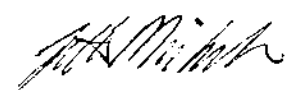
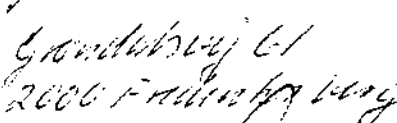
(Lars Bo Mertz)

Til vitterlighed om underskrifternes ægthed, dateringens rigtighed og underskrivernes myndighed:

For så vidt angår køberne:

For så vidt angår sælger:

Navn: Lise van Brugge
Stilling: Advokat
Bopæl: Gilleleje Centret, Torvet
3250 Gilleleje

Navn: 
Stilling: 
Bopæl: Gårdsvej 61
2000 Frederiksberg

Navn:
Stilling:
Bopæl:

Navn:
Stilling: PETER HVIDBERG LARSEN
Bopæl: Skolevej, væremægler
Wildebergsgade 19
1408 København K
Tlf. 31 57 90 24

Foraarsværdi ejendom matr. nr. 33 a Niverød
Ejertav er under ejd.nr. 05762-9 pr. 1/1 - 19 93
vurderet til kontant ejendomsværdi 910.000 kr.
heraf kontant grundværdi 381.000 kr.
Ejendommen, der hverken udgør en landbrugsejendom eller omfatter nogen
del af en sådan, er ikke i metrikken noteret som en del af en samlet ejendom.
Karlebo kommune, ejendomsskattekontoret, d. 19 / 10 19 93

Sign. Susanne Hasselbom

INDFØRT I DAGBOGEN FOR
RETTEN I HERSHOLM

31.11.93. 25392

AKT. SKAB:
LYST

NR. 599

ENDELIGT SKØDE

Foreløbig indført med frist til 1/3 1994 til indhentelse af dokumentation for at
hvorefter dokumentet udsættes såfremt
endelig indførelse ikke er sket, eller be-
gæring om fristens forlængelse ikke er
fremsat.

servitut lyst den
15/2 - 1984 ang. til-
bagkøbsret m.v. er
iagttaget.

L 599

Matr.nr. 33 a Niverød by,
Karlebo

Anmelder:
Lise van Brugge
Advokat
Gilleleje Centret
3250 Gilleleje
Tlf. 48.30.31.00.

Beliggende: Damgårdsvej 79,
2990 Nivå.

A L L O N G E T I L S K Ø D E

Underskrevne sælger og købere af ejendommen matr.nr. 33 a Niverød by, Karlebo, beliggende Damgårdsvej 79, 2990 Nivå, erklærer her- ved, at servitut lyst den 15. februar 1984 angående tilbagekøbs- ret m.v. er iagttaget.

Det bemærkes, at tinglysning af servitutten for så vidt angår den- nes § 12 på nærværende ejendom har været overflødig, da ejendom- mens areal allerede ved overdragelsen i 1984 var udlagt til byzo- ne, jfr. vedhæftede kopi af lokalplan nr. 24 side 12 pkt. 2.4 af oktober 1981.

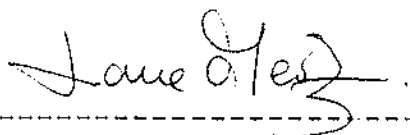
Med hensyn til servittens § 13 er denne allerede efter sin ord- lyd uden relevans for nærværende overdragelse.

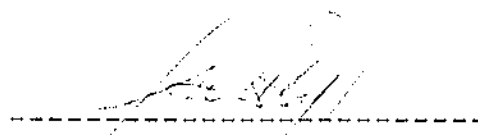
Nivå, den 23/11 1993

Tikøb, den 23/11 1993

Som købere:

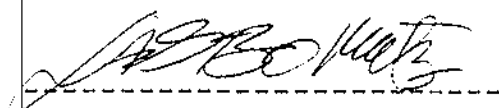
Som sælger:





(Lone Mertz)

(Søren Toft)



(Lars Bo Mertz)

Til vitterlighed om underskrifternes ægthed, dateringens rigtighed og underskrivernes myndighed:

Navn:
Stilling: Lise van Brugge
Advokat
Bopæl: Gilleleje Centrum, Torvet
3250 Gilleleje

Navn:
Stilling:
Bopæl:

Navn:
Stilling: Lise van Brugge
Advokat
Bopæl: Gilleleje Centrum, Torvet
3250 Gilleleje

Navn:
Stilling
Bopæl:

Lokalplan nr. 24

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

§ 1. Lokalplanens formål.

Lokalplanens formål er, på grundlag af det på kortbilag II viste udstykningsforslag indeholdende 150 haveboligparceller og 30 rækkehusparceller, at sikre den detaljerede udformning af det område, planen omfatter.
x) se desuden fodnote.

§ 2. Område og zonestatus.

2.1.

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. I, og omfatter følgende matr.nre.: 5h, 33, 34, 35, 37 og 40 samt dele af matr.nre.: lcs, lcu, lcy, 38, 39 og 42 alle Niverød by, Karlebo, og parceller udstykket herfra efter 1. januar 1981.
xx) se desuden fodnote.

2.2.

Lokalplanen opdeles i følgende områder, som vist på kortbilag I.

A1 og A2 boligområder (åben/lav bebyggelse)

x) Fodnote.

Udbygningen af området skal i henhold til aftale indgået mellem ejerne af størstedelen af lokalplanområdet og Karlebo kommune ske således, at bebyggelse i de nedenfor nævnte delområder A1 og B1 tidligst kan tages i brug 1. juli 1981 og bebyggelse i delområderne A2 og B2 tidligst 1. juli 1983.

xx) Fodnote.

Området er omfattet af tinglyst byggegrænse langs landevej 502, Niverød Kongevej, i en afstand af 25,75 m fra vejmidte samt af den i henhold til naturfredningsloven pålagte vejbyggelinie på 150 m langs landeveje (se kortbilaget).

B1 og B2 boligområder (tæt/lav bebyggelse)

C1 støjafskærmningsvold mod Niverød Kongevej

C2 og C3 fælles friarealer

C4 offentligt, beplantet støjafskærmningsbælte

2.3.

Landbrugspligt er pålagt på matr.nre.: 33, 34, 35, 39, 40 og 42 af Niverød by, Karlebo.
x) se desuden fodnote.

2.4.

Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres af det på kortbilag I afgrænsede område fra landzone til byzone (matr.nre. 5h, 33, 34, 35, 37, 40 samt dele af matr.nre. 38, 39, 42 og 1 cy alle Niverød by, Karlebo).

§ 3. Områdets anvendelse.

For boligområderne gælder:

3.1.

Bebyggelse af området som helhed skal respektere de eksisterende terrænformer, ligesom den i videst mulig omfang skal respektere den eksisterende beplantning.

3.2.

Område A1 og A2 må kun anvendes til boligformål, og bebyggelse må kun bestå af åben/lav bebyggelse.

Område B1 og B2 omfatter en rækkehusbebyggelse, der skal bygges i overensstemmelse med den på kortbilag IV viste principielle bebyggelsesplan. De på kortbilag IV viste terrænspring skal respekteres.

x) Fodnote

Landbrugspligt, der er pålagt de nævnte matrikler skal ophæves inden for lokalplanens område.

INDFØRT I DAGBOGEN FOR
RETTEN I HØRSHOLM

25.11.93. 30096

AKT. SKAB: NR.
LYST

ENDELIGT SKØDE

*endeligt indført
på matr. nr. 33 a Alverød
by, Karlebo.*

JK

Afgift: DKK

8.900

L599

Ejerlav: Niverød By, Karlebo
Matr. nr.: 33 A Niverød By, Karlebo

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

Gade og husnr: Damgårdsvej 79

Sagsnummer:
2045.2520-09-1 (01)
Side 1 af 10

Anmelder

Navn:

Anmelder
Realkredit Danmark

Adr.:

RD Service
Grønnegade 6, 7100 Vejle
CVR-nr. 1339 9174, København
Tlf. 45 13 94 75

Tlf.nr.:

PANTEBREV

Kontantlån med rentetilpasning og afdragsfrihed
i henhold til lov nr. 454 af 10. juni 2003 om
realkreditlån og realkreditobligationer m.v.

Debitors Lars Bo Mertz
navn og bopæl: Damgårdsvej 79
Niverød
2990 Nivå

GENPART 132477 02 0000.0020 20.06.2006 TA
8.900,00 K

Lone Mertz
Damgårdsvej 79
Niverød
2990 Nivå

erkender herved at skyldes

Kreditors
navn og bopæl: Realkredit Danmark A/S - CVR nr. 1339.9174 København

NB. Bopælsforandring skal meddeles til kreditor.

Ved forsinket betaling af renter og afdrag kan kreditor forlange kapitalen indfriet se side 9, punkt 9 a.

30-årigt inkonvertibelt kontantlån
Serie 10D Realkredit Danmark A/S
Der henvises til pantebrevets "særlige bestemmelser".

Lånets
størrelse: 496.000 DKK

Rente- og
betalings- 3,48% årlig rente, der er foreløbig ansat. Den kvartårlige
vilkår: ydelse (excl. bidrag), der ligeledes er foreløbig ansat, ud-
gør 0,8711% af hovedstolen. Herudover betales
Se iøvrigt bidrag 0,5752% p.a. beregnet af restgælden dog minimum
særlige be- 800 DKK p.a. pr. lån.
stemmelser Ydelsen forfalder 1. mar. for perioden 1. jan. - 31. mar.,
punkt 2. 11. juni for perioden 1. apr. - 30. juni,
1. sep. for perioden 1. juli - 30. sep.,
11. dec. for perioden 1. okt. - 31. dec.
Der henvises iøvrigt til pantebrevets "særlige bestemmelser".

Opsigelse: Der henvises til pantebrevets "særlige bestemmelser".

Den pantsat- Matr.nr.
te ejendom: 33 A Niverød By, Karlebo

Optrykkende 2.600.000,00 DKK Realkredit Danmark - kontantlån med
panteret rentetilpasning og vilkår om afdragsfrihed
efter: 516.000,00 DKK Realkredit Danmark - kontantlån med
rentetilpasning og vilkår om afdragsfrihed

Respekterede De før den 14.12.1989 lyste.
servitutter
m.v. (Henvis-
ning til
tingbogen til
strækkelig)

Særlige bestemmelser:

1. Udlånsbetingelser.

Debitor er underkastet kreditors til enhver tid gældende ved-
tægter samt det i medfør heraf udstedte udlånsregulativ, der
udleveres ved henvendelse til kreditor.
De på tidspunktet for lånetilbudets afgivelse gældende betin-
gelser for udbetalingen og fastsættelse af kursen er udleveret
til debitor.

2. Lånets afvikling.

Lånet afvikles som annuitetslån.
Debitor er, indtil låneforholdet er endeligt afviklet, pligtig
at forrente og afdrage gælden samt at betale bidrag ved uden
påkrav at indbetale kontante ydelser i overensstemmelse med
pantebrevet.
Alle betalinger på lånet, herunder rente, afdrag, bidrag og

øvrige betalinger, kan alene erlægges i lånets valuta. Ydelsen erlægges kontant med sidste rettidige betalingsdag den sidste dag i terminsmåned, som ikke er en lørdag, søndag eller helligdag.

Såfremt ydelsen ikke er betalt inden den fastsatte betalingsfrist, forfalder lånet til skadesløs betaling, ligesom der påløber morarenter og gebyrer i henhold til de af kreditor til enhver tid fastsatte regler herom.

Lånet udløber den 31.12. i det år, der ligger 29 år efter lånets udbetaling. Er lånet udbetalt i perioden 01.12. til 31.12., udløber lånet dog først den 31.12. i det år, der ligger 30 år efter lånets udbetaling.

Lånebeløbet er tilvejebragt ved salg af en blanding af obligationer, hvoraf de længstløbende har en løbetid på højst 11 år.

Lånet rentetilpasses med virkning fra den 01.01. hvert år.

Rentetilpasning sker i henhold til kreditors til enhver tid gældende betingelser for udbetalingen og fastsættelse af kursen. Ved hver rentetilpasning udstedes af kreditor stående inkonverterbare obligationer med en løbetid på højst 11 år i en obligationsserie uden solidarisk hæftelse. Lånets rente og ydelse i hver rentetilpasningsperiode er fastsat på baggrund af renten på obligationer i lånets valuta.

Den under "Rente- og betalingsvilkår" anførte rente er foreløbig. Renten og dermed ydelsen fastsættes som beskrevet ovenfor. Ved lånets udbetaling og ved senere rentetilpasninger fastsættes den endelige rente og ydelse af kreditor. Kreditor er bemyndiget til at give pantebrevet påtegning herom og til at lade denne påtegning tinglyse.

Kreditor kan på ethvert tidspunkt i lånets løbetid indføre kurtag og kursskæring ved rentetilpasning. Debitor underrettes skriftligt herom med mindst 3 måneders varsel til en førstkomende rentetilpasning.

I ydelserne indregnes endvidere bidrag efter kreditors nærmere bestemmelse.

Kreditor kan på ethvert tidspunkt i lånets løbetid ændre størrelsen og/eller beregningsmåden for bidraget i overensstemmelse med førnævnte udlånsregulativ for grupper af lån, herunder også for allerede udbetalte lån, og kan endvidere i konkrete tilfælde fastsætte særlige individuelle bidrag for lån, hvor betalingsforpligtelsen overfor kreditor har været misligholdt.

Størrelsen af ydelserne og af bidraget på tidspunktet for lånets udbetaling vil fremgå af låneoplysningsbrevet. Ændringer i bidraget træder i kraft med 3 måneders varsel fra afgivelse af ændringsmeddelelsen.

Første terminsydelse beregnes forholdsmæssigt fra udbetalingsdagen og forfalder i den første terminsmåned, der indtræder efter den af kreditor registrerede udbetalingsdag.

Iøvrigt erlægges i lånets sidste termin den til fuld afvikling fornødne ydelse.

3. Afdragsfrihed.

I henhold til § 4 stk. 2 i lov nr. 454 af 10. juni 2003 om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. kan kravet om, at lånet skal amortiseres over løbetiden som et annuitetslån fraviges for en periode på op til 10 år.

Efter en eller flere afdragsfri perioder må lånet ikke

amortiseres langsommere end et annuitetslån med en løbetid svarende til lånets restløbetid tillagt den eller de forudgående afdragsfrie perioders længde. Amortiseringen skal dog minimum fastsættes som en annuitet, der sikrer, at der ved lånets udløb ikke udestår et beløb overstigende summen af de ikke-erlagte afdrag. Afdragsfrihed kan kun etableres i forbindelse med lånets udbetaling eller en rentetilpasning. Efter lånets udbetaling skal debitor varsle ønske om en afdragsfri periode inden 01.12 i året før en rentetilpasning. Ophør af en afdragsfri periode kan kun ske i forbindelse med en rentetilpasning eller ved lånets indfrielse. Førtidigt ophør af en afdragsfri periode skal ligeledes ske i forbindelse med en rentetilpasning og skal varsles efter ovenstående frist. I lånets sidste termin betales den ydelse, der er nødvendig for at afvikle lånet fuldt ud.

4. Forfald.

Uanset tidspunktet for de ordinære terminsydelser forfalder lånet til fuld indfrielse den 11.12. i det år, hvori lånet efter den fastsatte afdragstid udløber.

Lånet er uopsigeligt fra kreditors side, så længe debitor opfylder sine forpligtelser i henhold til vedtægter og pantebrev. I modsat fald er kreditor berettiget til straks at opsige lånet til skadesløs betaling. Kreditor har til enhver tid adgang til at lade et pant besigtige.

Kreditor kan ved ejerskifte forlange lånet helt eller delvist indfriet. En ny ejer, der har tinglyst endelig adkomst, kan søge om at indtræde som låntager i den tidligere ejers sted. Ved vurdering af om gældsovertagelse skal bevilges lægger kreditor navnlig vægt på ejendommens værdi, erhververs økonomiske forhold, erhververs overholdelse af eventuelle hidtidige økonomiske forpligtelser, herunder hvorvidt erhververen tidligere direkte eller indirekte har påført kreditor tab. Kreditor kan fastsætte de nærmere vilkår for gældsovertagelsen. Overgår en ejendom inden 2 år fra lånets udbetaling til anden anvendelse, således at ejendommen overgår til anden ejendomskategori, forfalder lånet til indfrielse, såfremt:

- lånet som følge af forskelle i lånegrænse og værdi, herunder p.g.a. forskelle i værdiansættelsesregler, kun kunne have været ydet med et mindre provenu, hvis det var udmålt efter reglerne for den nye ejendomskategori. Dog skal lånet kun nedbringes, så det i forhold til den aktuelle værdi fastsat efter de for den nye ejendomskategori gældende værdiansættelsesregler opnår sikkerhed indenfor lånegrænsen for denne ejendomskategori.

Lånet forfalder endvidere til fuld indfrielse, såfremt:

- lånet kun kunne have været ydet med en kortere løbetid eller en hurtigere amortisationstakt, eller

- lånetypen ikke kunne være ydet til den nye ejendomskategori.

Ved forhåndslån regnes 2-års-perioden fra det tidspunkt, hvor forhåndslånet overgik til endeligt lån.

Tidspunktet for overgang til anden ejendomskategori regnes fra tidspunktet for lejekontraktens eller handelens indgåelse, dog henholdsvis lejeforholdets påbegyndelse og overtagelsesdagen, hvis dette tidspunkt ligger senere. Hvis lejekontrakt eller handel ikke indgås, regnes overgangstidspunktet fra tidspunktet for ophøret af den hidtidige anvendelse.

Hviler ejendommens lovlige anvendelse på en ikke personlig dispensation med en restløbetid, der enten er ubestemt eller mindre end det tilbudte låns, forfalder lånet på samme måde til indfrielse, såfremt ejendommen inden lånets udamortisering overgår til anden ejendomskategori.

Debitor skal underrette kreditor om en sådan ændret anvendelse. Lånet forfalder, hvis lånsøger har afgivet urigtige oplysninger i skemaer, låneansøgninger mv., der har indflydelse på værdiansættelsen, idet det betragtes som en svigtende forudsætning for kreditors lånetilbud.

5. Hæftelse.

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

Debitor overtager samtidig med sin underskrift på nærværende pantebrev det personlige gældsansvar for ældre lån til kreditor med pant i ejendommen. Debitor er bekendt med at sådanne ældre lån kan være ydet i serier, for hvilke der er oprettet en reservefond, som er fælles for denne serie og de serier, med hvilke serien hæfter solidarisk. I det omfang seriereservefonden bliver større end lovens krav, kan der overføres midler herfra til kreditor. Såfremt seriereservefonden bliver mindre end lovgivningens krav kan kreditor beslutte, at der opkræves ekstraordinære bidrag til seriereservefonden for at bringe denne op til en passende størrelse. Debitor er forpligtet til at indbetale sådanne bidrag med 3 måneders varsel. Også lån eller dele af lån, som er indfriet i det pågældende regnskabsår, pålignes sådanne bidrag, såfremt der er taget forbehold herfor ved indfrielsen.

6. Indfrielse.

Indfrielse af lån kan alene foretages ved aflevering til kreditor af en til restgælden svarende andel af de i anledning af lånet udstedte realkreditobligationer. Dette gælder dog ikke i perioden 01.12. til 31.12. i det år, der ligger umiddelbart før en rentetilpasning. I denne periode kan den del af lånet, der ikke skal rentetilpasses, kun indfries med obligationer, hvis det beløb, der skal rentetilpasses, samtidig indfries kontant. Beløb, der skal rentetilpasses, kan kun indfries kontant til pari. Dette forudsætter dog, at debitor, inden den 01.12. i året før rentetilpasningen sker, skriftligt opsiger denne del af lånet overfor kreditor. Det kan dog undtagelsesvis forekomme, at en mindre del af rentetilpasningsbeløbet ikke kan indfries kontant. Dette kan eksempelvis forekomme i forbindelse med ekstraordinære renteforhold.

Delvis indfrielse kan kun ske forholdsmæssigt med lige store procentdele i de enkelte obligationsårgange. Ved delvis indfrielse af lån sker der forholdsmæssig nedsættelse af ydelsen. Beregningen af indfrielsesbeløbet foretages af kreditor. Kreditor kan kræve de med indfrielsen forbundne udgifter godtgjort af debitor.

7. Morarenter og gebyrer.

Betales en terminsydelse ikke senest sidste rettidige betalingsdag, påløber morarenter. Morarentesatsen er for tiden 1,5% pr. påbegyndt måned regnet fra forfaldsdag, og udløses straks efter sidste rettidige betalingsdag og dernæst hver den 11. i måneden. Kreditor kan fastsætte regler om gebyrer for erindrings- og misligholdelsesbreve samt for serviceydelser m.v. i forbindelse med lånet og kan til enhver tid og uden varsel ændre størrelsen heraf, samt fastsætte nye gebyrbelagte ydelser. Kreditor forbeholder sig ret til prisændringer herunder ændring af morarentesatsen og beregningsmetoden i overensstemmelse med førnævnte udlånsregulativ.

8. Realkredit Danmarks erstatningsansvar.

Realkredit Danmark er erstatningsansvarlig, hvis vi på grund af fejl eller forsømmelser opfylder aftalens forpligtelser for sent eller mangelfuldt.

Selv på de områder, hvor der gælder et strengere ansvar, er Realkredit Danmark ikke ansvarlig for tab, som skyldes:

- Nedbrud i/manglende adgang til IT-systemer eller beskadigelse af data i disse systemer, der kan henføres til nedennævnte begivenheder, uanset om det er Realkredit Danmark selv eller en ekstern leverandør, der står for driften af systemerne.
- Svigt i Realkredit Danmarks strømforsyning eller telekommunikation, lovindgreb eller forvaltningsakter, naturkatastrofer, krig, oprør, borgerlige uroligheder, sabotage, terror eller hærværk (herunder computervirus og -hacking).
- Strejke, lockout, boykot eller blokade, uanset om konflikten er rettet mod eller iværksat af Realkredit Danmark selv eller vores organisation, og uanset konflikten årsag. Det gælder også, når konflikten kun rammer dele af Realkredit Danmark.
- Andre omstændigheder, som er uden for Realkredit Danmarks kontrol.

Realkredit Danmarks ansvarsfrihed gælder ikke hvis:

- Realkredit Danmark burde have forudset det forhold, som er årsag til tabet, da aftalen blev indgået eller burde have undgået eller overvundet årsagen til tabet.
- Lovgivningen under alle omstændigheder gør Realkredit Danmark ansvarlig for det forhold, som er årsagen til tabet.

9. Fuldmagt.

Debitor bemyndiger kreditor til at indhente oplysninger om ejendommen i Bygnings- og Boligregistret (BBR), så længe kreditor har pant i ejendommen.

10. Underskriftsvilkår.

Undertegnede debitor erkender herved med sin underskrift på nærværende pantebrev at have modtaget kreditoplysninger i henhold til Kreditaftalelovens pgf. 8.

Iøvrigt gælder justitsministeriets pantebrevsformular B (side 09 og side 10).

Nivia

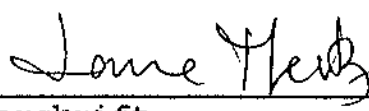
den 14. JUNI 2006

Hvis pantebrevet alene underskrives af debitor, erklærer denne samtidig at være ugift/ikke at leve i registreret partnerskab, eller at ejendommen ikke omfattes af lov om ægteskabets retsvirkninger § 18.

Som øvrige debitorer:



Underskrift
Lars Bo Mertz



Underskrift
Lone Mertz

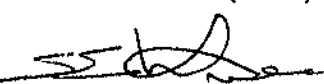
Hvis debitor er gift/lever i registreret partnerskab, erklærer medunderskrevne ægtefælle/registrerede partner samtykke i pantsætningen jfr. lov om ægteskabets retsvirkninger § 18.

Hvis en anden end debitor har endelig adkomst til den pantsatte ejendom, tiltræder adkomsthaver herved pantsætningen.

Underskrift

Underskrift

Til vitterlighed om ægte underskrift(er), dateringens rigtighed og udstederens(nes) myndighed:



Underskrift



Underskrift

(Navn, stilling og bopæl skal udfyldes med blokbogstaver)

(Navn, stilling og bopæl skal udfyldes med blokbogstaver)

Navn Søren Eisenhardt
Stilling ADM. DIR
Bopæl Vinkelvej 10
2950 Vedbæk

Navn Peter Lindberg
Stilling Software Ingeniør
Bopæl Forhåbning, Skovsø Alle 9A
1904 Frederiksberg C.

Til vitterlighed om ægte underskrift(er), dateringens rigtighed og udstederens(nes) myndighed:

Underskrift

(Navn, stilling og bopæl
skal udfyldes med blokbogstaver)

Navn
Stilling
Bopæl

Underskrift

(Navn, stilling og bopæl
skal udfyldes med blokbogstaver)

Navn
Stilling
Bopæl

*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i Hørsholm

* *** *** Tinglysningsafdelingen

Side: 11

Akt.nr.:

L 599

Påtegning på Pantebrev med rentetilpasning. Dkk 496.000

Vedrørende matr.nr. 33 A, Niverød By, Karlebo

Ejendomsejer: Lone Mertz m.fl.

Lyst første gang den: 20.06.2006 under nr. 20090

Senest andret den : 20.06.2006 under nr. 20090

Retten i Hørsholm den 20.06.2006

Line Drud Benche

Afgift: DKK 1500

L 599

Ejerlav: Niverød By, Karlebo
Matr. nr.: 33 A Niverød By, Karlebo

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

Gade og husnr: Damgårdsvej 79

Sagsnummer:
2045.2520-07-1 (01)
Side 1 af 10

Kreditor hæfter for disse oplysninger	
Pålydende nyt lån	2.600.000DKK
- Forholdsmæssigt kurstab, nyt lån	0DKK
- Indfrielsessum, indfrieede lån	2.585.427DKK
- Omkostninger, indfrieede lån	4.898DKK
- Forholdsmæssige omkostninger, nyt lån	5.293DKK
Afgiftspligtigt beløb	4.375DKK

Ved beregningen er anvendt kursværdi

Anmelder

Realkredit Danmark
Navn: 4312 RD Service RD Øst
Girostrøget 1
0800 Høje Taastrup
Adr.: Tlf. 43 39 51 31
CVR-nr. 1339.9174, København
Tlf.nr.:

PANTEBREV

Kontantlån med rentetilpasning og afdragsfrihed
i henhold til lov nr. 454 af 10. juni 2003 om
realkreditlån og realkreditobligationer m.v.

GENPART 065365 02 0000.0020 21.04.2004 TA
1.500.00 K

Debitors Lars Bo Mertz
navn og bopæl: Damgårdsvej 79
Niverød
2990 Nivå

Lone Mertz
Damgårdsvej 79
Niverød
2990 Nivå

erkender herved at skylde

Kreditors
navn og bopæl: Realkredit Danmark A/S - CVR nr. 1339.9174 København

NB. Bopælsforandring skal meddeles til kreditor.

Ved forsinket betaling af renter og afdrag kan kreditor forlange kapitalen indfriet se side 9, punkt 9 a.

30-årigt inkonvertibelt kontantlån
Serie 10D Realkredit Danmark A/S
Der henvises iøvrigt til pantebrevets "særlige bestemmelser".

Lånets
størrelse: 2.600.000 DKK

Rente- og
betalings- 2,22% årlig rente, der er foreløbig ansat. Den kvartårlige
vilkår: ydelse (excl. bidrag), der ligeledes er foreløbig ansat, ud-
gør 0,5541% af hovedstolen. Herudover betales

Se iøvrigt bidrag 0,5728% p.a. beregnet af restgælden dog minimum
særlige be- 800 DKK p.a. pr. lån.

stemmelser Ydelsen forfalder 1. mar. for perioden 1. jan. - 31. mar.,
punkt 2. 11. juni for perioden 1. apr. - 30. juni,
1. sep. for perioden 1. juli - 30. sep.,
11. dec. for perioden 1. okt. - 31. dec.

Der henvises iøvrigt til pantebrevets "særlige bestemmelser".

Opsigelse: Der henvises til pantebrevets "særlige bestemmelser".

Den pantsat- Matr.nr.
te ejendom: 33 A Niverød By, Karlebo

Oprykkende Ingen
panteret
efter:

Respekterede De før den 14.12.1989 lyste.
servitutter
m.v. (Henvis-
ning til
tingbogen til
strækkelig)

Særlige bestemmelser:

1. Udlånsbetingelser.

Debitor er underkastet kreditors til enhver tid gældende ved-
tægter samt det i medfør heraf udstedte udlånsregulativ, der
udleveres ved henvendelse til kreditor.
De på tidspunktet for lånetilbudets afgivelse gældende betin-
gelser for udbetalingen og fastsættelse af kursen er udleveret
til debitor.

2. Lånets afvikling.

Lånet afvikles som annuitetslån.
Debitor er, indtil låneforholdet er endeligt afviklet, pligtig
at forrente og afdrage gælden samt at betale bidrag ved uden
påkrav at indbetale kontante ydelser i overensstemmelse med
pantebrevet.
Alle betalinger på lånet, herunder rente, afdrag, bidrag og
øvrige betalinger, kan alene erlægges i lånets valuta.

Ydelsen erlægges kontant med sidste rettidige betalingsdag den sidste dag i terminsmåned, som ikke er en lørdag, søndag eller helligdag.

Såfremt ydelsen ikke er betalt inden den fastsatte betalingsfrist, forfalder lånet til skadesløs betaling, ligesom der påløber morarenter og gebyrer i henhold til de af kreditor til enhver tid fastsatte regler herom.

Lånet udløber den 31.12. i det år, der ligger 29 år efter lånets udbetaling. Er lånet udbetalt i perioden 01.12. til 31.12., udløber lånet dog først den 31.12. i det år, der ligger 30 år efter lånets udbetaling.

Lånebeløbet er tilvejebragt ved salg af en blanding af obligationer, hvoraf de længstløbende har en løbetid på højst 11 år. Lånet rentetilpasses med virkning fra den 01.01. hvert år.

Rentetilpasning sker i henhold til kreditors til enhver tid gældende betingelser for udbetalingen og fastsættelse af kursen. Ved hver rentetilpasning udstedes af kreditor stående inkonverterbare obligationer med en løbetid på højst 11 år i en obligationsserie uden solidarisk hæftelse. Lånets rente og ydelse i hver rentetilpasningsperiode er fastsat på baggrund af renten på obligationer i lånets valuta.

Den under "Rente- og betalingsvilkår" anførte rente er foreløbig. Renten og dermed ydelsen fastsættes som beskrevet ovenfor. Ved lånets udbetaling og ved senere rentetilpasninger fastsættes den endelige rente og ydelse af kreditor. Kreditor er bemyndiget til at give pantebrevet påtegning herom og til at lade denne påtegning tinglyse.

Kreditor kan på ethvert tidspunkt i lånets løbetid indføre kurtage og kursskæring ved rentetilpasning. Debitor underrettes skriftligt herom med mindst 3 måneders varsel til en førstkomende rentetilpasning.

I ydelserne indregnes endvidere bidrag efter kreditors nærmere bestemmelse.

Kreditor kan på ethvert tidspunkt i lånets løbetid ændre størrelsen og/eller beregningsmåden for bidraget i overensstemmelse med førnævnte udlånsregulativ for grupper af lån, herunder også for allerede udbetalte lån, og kan endvidere i konkrete tilfælde fastsætte særlige individuelle bidrag for lån, hvor betalingsforpligtelsen overfor kreditor har været misligholdt.

Størrelsen af ydelserne og af bidraget på tidspunktet for lånets udbetaling vil fremgå af låneoplysningsbrevet. Ændringer heri, der foretages i lånets løbetid, meddeles debitor skriftligt med mindst 3 måneders varsel til en førstkomende termin.

Første terminsydelse beregnes forholdsmæssigt fra udbetalingsdagen og forfalder i den første terminsmåned, der indtræder efter den af kreditor registrerede udbetalingsdag.

Iøvrigt erlægges i lånets sidste termin den til fuld afvikling fornødne ydelse.

3. Afdragsfrihed.

I henhold til § 4 stk. 2 i lov nr. 454 af 10. juni 2003 om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. kan kravet om, at lånet skal amortiseres over løbetiden som et annuitetslån fraviges for en periode på op til 10 år.

Efter en eller flere afdragsfri perioder må lånet ikke amortiseres langsommere end et annuitetslån med en løbetid

svarende til lånets restløbetid tillagt den eller de forudgående afdragsfrie perioders længde. Amortiseringen skal dog minimum fastsættes som en annuitet, der sikrer, at der ved lånets udløb ikke udestår et beløb overstigende summen af de ikke-erlagte afdrag. Afdragsfrihed kan kun etableres i forbindelse med lånets udbetaling eller en rentetilpasning. Efter lånets udbetaling skal debitor varsle ønske om en afdragsfri periode inden 01.12 i året før en rentetilpasning. Ophør af en afdragsfri periode kan kun ske i forbindelse med en rentetilpasning eller ved lånets indfrielse. Førtidigt ophør af en afdragsfri periode skal ligeledes ske i forbindelse med en rentetilpasning og skal varsles efter ovenstående frist. I lånets sidste termin betales den ydelse, der er nødvendig for at afvikle lånet fuldt ud.

4. Forfald.

Uanset tidspunktet for de ordinære terminsydelser forfalder lånet til fuld indfrielse den 11.12. i det år, hvori lånet efter den fastsatte afdragstid udløber.

Lånet er uopsigeligt fra kreditors side, så længe debitor opfylder sine forpligtelser i henhold til vedtægter og pantebrev. I modsat fald er kreditor berettiget til straks at opsige lånet til skadesløs betaling. Kreditor har til enhver tid adgang til at lade et pant besigtige.

Kreditor kan ved ejerskifte forlange lånet helt eller delvist indfriet. En ny ejer, der har tinglyst endelig adkomst, kan søge om at indtræde som låntager i den tidligere ejers sted. Ved vurdering af om gældsovertagelse skal bevilges lægger kreditor navnlig vægt på ejendommens værdi, erhververs økonomiske forhold, erhververs overholdelse af eventuelle hidtidige økonomiske forpligtelser, herunder hvorvidt erhververen tidligere direkte eller indirekte har påført kreditor tab. Kreditor kan fastsætte de nærmere vilkår for gældsovertagelsen. Overgår en ejendom inden 2 år fra lånets udbetaling til anden anvendelse, således at ejendommen overgår til anden ejendomskategori, forfalder lånet til indfrielse, såfremt:

- lånet som følge af forskelle i lånegrænse og værdi, herunder p.g.a. forskelle i værdiansættelsesregler, kun kunne have været ydet med et mindre provenu, hvis det var udmålt efter reglerne for den nye ejendomskategori. Dog skal lånet kun nedbringes, så det i forhold til den aktuelle værdi fastsat efter de for den nye ejendomskategori gældende værdiansættelsesregler opnår sikkerhed indenfor lånegrænsen for denne ejendomskategori.

Lånet forfalder endvidere til fuld indfrielse, såfremt:

- lånet kun kunne have været ydet med en kortere løbetid eller en hurtigere amortisationstakt, eller
- lånetypen ikke kunne være ydet til den nye ejendomskategori.

Ved forhåndslån regnes 2-års-perioden fra det tidspunkt, hvor forhåndslånet overgik til endeligt lån.

Tidspunktet for overgang til anden ejendomskategori regnes fra tidspunktet for lejekontraktens eller handelens indgåelse, dog henholdsvis lejeforholdets påbegyndelse og overtagelsesdagen, hvis dette tidspunkt ligger senere. Hvis lejekontrakt eller handel ikke indgås, regnes overgangstidspunktet fra tidspunktet for ophøret af den hidtidige anvendelse.

Hviler ejendommens lovlige anvendelse på en ikke personlig dis-

pensation med en restløbetid, der enten er ubestemt eller mindre end det tilbudte låns, forfalder lånet på samme måde til indfrielse, såfremt ejendommen inden lånets udamortisering overgår til anden ejendomskategori.

Debitor skal underrette kreditor om en sådan ændret anvendelse. Lånet forfalder, hvis lånsøger har afgivet urigtige oplysninger i skemaer, låneansøgninger mv., der har indflydelse på værdiansættelsen, idet det betragtes som en svigtende forudsætning for kreditors lånetilbud.

5. Hæftelse.

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

Debitor overtager samtidig med sin underskrift på nærværende pantebrev det personlige gældsansvar for ældre lån til kreditor med pant i ejendommen. Debitor er bekendt med at sådanne ældre lån kan være ydet i serier, for hvilke der er oprettet en reservefond, som er fælles for denne serie og de serier, med hvilke serien hæfter solidarisk. I det omfang seriereservefonden bliver større end lovens krav, kan der overføres midler herfra til kreditor. Såfremt seriereservefonden bliver mindre end lovgivningens krav kan kreditor beslutte, at der opkræves ekstraordinære bidrag til seriereservefonden for at bringe denne op til en passende størrelse. Debitor er forpligtet til at indbetale sådanne bidrag med 3 måneders varsel. Også lån eller dele af lån, som er indfriet i det pågældende regnskabsår, pålignes sådanne bidrag, såfremt der er taget forbehold herfor ved indfrielsen.

6. Indfrielse.

Indfrielse af lån kan alene foretages ved aflevering til kreditor af en til restgælden svarende andel af de i anledning af lånet udstedte realkreditobligationer. Dette gælder dog ikke i perioden 01.12. til 31.12. i det år, der ligger umiddelbart før en rentetilpasning. I denne periode kan den del af lånet, der ikke skal rentetilpasses, kun indfries med obligationer, hvis det beløb, der skal rentetilpasses, samtidig indfries kontant. Beløb, der skal rentetilpasses, kan kun indfries kontant til pari. Dette forudsætter dog, at debitor, inden den 01.12. i året før rentetilpasningen sker, skriftligt opsiger denne del af lånet overfor kreditor. Det kan dog undtagelsesvis forekomme, at en mindre del af rentetilpasningsbeløbet ikke kan indfries kontant. Dette kan eksempelvis forekomme i forbindelse med ekstraordinære renteforhold.

Delvis indfrielse kan kun ske forholdsmæssigt med lige store procentdele i de enkelte obligationsårgange. Ved delvis indfrielse af lån sker der forholdsmæssig nedsættelse af ydelsen.

Beregningen af indfrielsesbeløbet foretages af kreditor.

Kreditor kan kræve de med indfrielsen forbundne udgifter godtgjort af debitor.

7. Morarenter og gebyrer.

Betales en terminsydelse ikke senest sidste rettidige betalingsdag, påløber morarenter.

Morarentesatsen er for tiden 1,5% pr. påbegyndt måned regnet fra forfaldsdag, og udløses straks efter sidste rettidige betalingsdag og dernæst hver den 11. i måneden.

Kreditor kan fastsætte regler om gebyrer for erindrings- og misligholdelsesbreve samt for serviceydelser m.v. i forbindelse med lånet og kan til enhver tid og uden varsel ændre størrelsen heraf, samt fastsætte nye gebyrbelagte ydelser.

Kreditor forbeholder sig ret til prisændringer herunder ændring af morarentesatsen og beregningsmetoden i overensstemmelse med førnævnte udlånsregulativ.

8. Realkredit Danmarks erstatningsansvar.

Realkredit Danmark er erstatningsansvarlig, hvis vi på grund af fejl eller forsømmelser opfylder aftalens forpligtelser for sent eller mangelfuldt.

Selv på de områder, hvor der gælder et strengere ansvar, er Realkredit Danmark ikke ansvarlig for tab, som skyldes:

- Nedbrud i/manglende adgang til IT-systemer eller beskadigelse af data i disse systemer, der kan henføres til nedennævnte begebenheder, uanset om det er Realkredit Danmark selv eller en ekstern leverandør, der står for driften af systemerne.
- Svigt i Realkredit Danmarks strømforsyning eller telekommunikation, lovindgreb eller forvaltningsakter, naturkatastrofer, krig, oprør, borgerlige uroligheder, sabotage, terror eller hærverk (herunder computervirus og -hacking).
- Strejke, lockout, boykot eller blokade, uanset om konflikten er rettet mod eller iværksat af Realkredit Danmark selv eller vores organisation, og uanset konflikten årsag. Det gælder også, når konflikten kun rammer dele af Realkredit Danmark.
- Andre omstændigheder, som er uden for Realkredit Danmarks kontrol.

Realkredit Danmarks ansvarsfrihed gælder ikke hvis:

- Realkredit Danmark burde have forudset det forhold, som er årsag til tabet, da aftalen blev indgået eller burde have undgået eller overvundet årsagen til tabet.
- Lovgivningen under alle omstændigheder gør Realkredit Danmark ansvarlig for det forhold, som er årsagen til tabet.

9. Fuldmagt.

Debitor bemyndiger kreditor til at indhente oplysninger om ejendommen i Bygnings- og Boligregistret (BBR), så længe kreditor har pant i ejendommen.

10. Underskriftsvilkår.

Undertegnede debitor erkender herved med sin underskrift på nærværende pantebrev at have modtaget kreditoplysninger i henhold til Kreditaftalelovens pgf. 8.

Hvis omlægningen ikke kan gennemføres som forudsat er jeg/vi uanset årsag hertil pligtig at medvirke til, at etablere en prioritetsstilling i ejendommen, hvor hovedstolen(e) på lånet(ene) ikke er større end den/de regulerede restgæld(e) på det/de indfrieede lån, og hvor lånet(ene) ikke afdrages langsommere end det/de indfrieede lån, og løbetiden på lånet(ene) ikke overstiger løbetiden på det/de indfrieede lån. Samtidig meddeler jeg/vi fuldmagt til kreditor til om nødvendigt at underskrive de nødvendige dokumenter.

Iøvrigt gælder justitsministeriets pantebrevsformular B (side 09 og side 10).

Niva

den 31.03 2004

Hvis pantebrevet alene underskrives af debitor, erklærer denne samtidig at være ugift/ikke at leve i registreret partnerskab, eller at ejendommen ikke omfattes af lov om ægteskabets retsvirkninger § 18.

Som øvrige debitorer:

Underskrift
Lars Bo Mertz

Underskrift
Lone Mertz

Hvis debitor er gift/lever i registreret partnerskab, erklærer medunderskrevne ægtefælle/registrerede partner samtykke i pantsætningen jfr. lov om ægteskabets retsvirkninger § 18.

Hvis en anden end debitor har endelig adkomst til den pantsatte ejendom, tiltræder adkomsthaver herved pantsætningen.

Underskrift

Underskrift

Til vittetlighed om ægte underskrift(er), dateringens rigtighed og udstederens(nes) myndighed:

Underskrift

Underskrift

*(Navn, stilling og bopæl skal udfyldes med blokbogstaver)

*(Navn, stilling og bopæl skal udfyldes med blokbogstaver)

Navn *LARS BO MERTZ*
Stilling *DIREKTØR*
Bopæl *DAMHUSVEJ 5*
2990 NIVA

Navn *SUSSE PETERSEN*
Stilling *SEKRETÆR*
Bopæl *DAMHUSVEJ 5*
2990 NIVA

Sagsnummer:

2045.2520-07-1 (01)

Side 8 af 10

Til vitterlighed om ægte underskrift(er), dateringens rigtighed og udstederens(nes) myndighed:

Underskrift

(Navn, stilling og bopæl
skal udfyldes med blokbogstaver)

Navn
Stilling
Bopæl

Underskrift

(Navn, stilling og bopæl
skal udfyldes med blokbogstaver)

Navn
Stilling
Bopæl

*** * ***

Side: 11

* * *

* * ***

* * * Retten i Hørsholm

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningssafdelingen

L 599

Påtegning på Pantebrev med rentetilpasning. Dkk 2.600.000

Vedrørende matr.nr. 33 A, Niverød By, Karlebo

Ejendomsejer: Lone Mertz m.fl.

Lyst første gang den: 21.04.2004 under nr. 12113

Senest ændret den : 21.04.2004 under nr. 12113

Anm:

Pantebrev med rentetilpasning Realkredit Danmark, Dkk 2.320.000

Pantebrev med rentetilpasning Realkredit Danmark, Dkk 271.000

Ejerpantebrev med medd Sydbank-Købmagergade/Kbh., Dkk 450.000

Retten i Hørsholm den 21.04.2004

Grethe Skytte, tlf. 45-863192

Afgift: DKK 9200

L 599

Ejerlav: Niverød By, Karlebo
Matr. nr.: 33 A Niverød By, Karlebo

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

Gade og husnr: Damgårdsvej 79

Sagsnummer:
2045.2520-08-1 (01)
Side 1 af 10

Anmelder Anmelder
Navn: Realkredit Danmark
RD Service
Grennegade 6, 7100 Vejle
Adr.: CVR-nr. 1339 9174, København
Tlf. 76 43 92 72
Tlf.nr.:

PANTEBREV

Kontantlån med rentetilpasning og afdragsfrihed
i henhold til lov nr. 454 af 10. juni 2003 om
realkreditlån og realkreditobligationer m.v.

GENPART 105578 02 0000.0020 24.08.2005 TA
9.200,00 K

Debitors Lars Bo Mertz
navn og bopæl: Damgårdsvej 79
Niverød
2990 Nivå

Lone Mertz
Damgårdsvej 79
Niverød
2990 Nivå

erkender herved at skyldes

Kreditors
navn og bopæl: Realkredit Danmark A/S - CVR nr. 1339.9174 København

NB. Bopælsforandring skal meddeles til kreditor.

Ved forsinket betaling af renter og afdrag kan kreditor forlange kapitalen indfriet se side 9, punkt 9 a.

30-årigt inkonvertibelt kontantlån
Serie 10D Realkredit Danmark A/S
Der henvises til pantebrevets "særlige bestemmelser".

Lånets
størrelse:

516.000 DKK

Rente- og
betalings-
vilkår:

Se iøvrigt
særlige be-
stemmelser
punkt 2.

2,30% årlig rente, der er foreløbig ansat. Den kvartårlige ydelse (excl. bidrag), der ligeledes er foreløbig ansat, udgør 0,5753% af hovedstolen. Herudover betales bidrag 0,5712% p.a. beregnet af restgælden dog minimum 800 DKK p.a. pr. lån.
Ydelsen forfalder 1. mar. for perioden 1. jan. - 31. mar.,
11. juni for perioden 1. apr. - 30. juni,
1. sep. for perioden 1. juli - 30. sep.,
11. dec. for perioden 1. okt. - 31. dec.

Der henvises iøvrigt til pantebrevets "særlige bestemmelser".

Opsigelse:

Der henvises til pantebrevets "særlige bestemmelser".

Den pantsat-
te ejendom:

Matr.nr.
33 A Niverød By, Karlebo

Oprykkende
panteret
efter:

2.600.000,00 DKK Realkredit Danmark - kontantlån med
rentetilpasning og vilkår om afdragsfrihed

Respekterede De før den 14.12.1989 lyste.
servitutter
m.v. (Henvis-
ning til
tingbogen til
strækkelig)

Særlige bestemmelser:

1. Udlånsbetingelser.

Debitor er underkastet kreditors til enhver tid gældende vedtægter samt det i medfør heraf udstedte udlånsregulativ, der udleveres ved henvendelse til kreditor.
De på tidspunktet for lånetilbudets afgivelse gældende betingelser for udbetalingen og fastsættelse af kursen er udleveret til debitor.

2. Lånets afvikling.

Lånet afvikles som annuitetslån.
Debitor er, indtil låneforholdet er endeligt afviklet, pligtig at forrente og afdrage gælden samt at betale bidrag ved uden påkrav at indbetale kontante ydelser i overensstemmelse med pantebrevet.
Alle betalinger på lånet, herunder rente, afdrag, bidrag og øvrige betalinger, kan alene erlægges i lånets valuta.

Ydelsen erlægges kontant med sidste rettidige betalingsdag den sidste dag i terminsmåned, som ikke er en lørdag, søndag eller helligdag.

Såfremt ydelsen ikke er betalt inden den fastsatte betalingsfrist, forfalder lånet til skadesløs betaling, ligesom der påløber morarenter og gebyrer i henhold til de af kreditor til enhver tid fastsatte regler herom.

Lånet udløber den 31.12. i det år, der ligger 29 år efter lånets udbetaling. Er lånet udbetalt i perioden 01.12. til 31.12., udløber lånet dog først den 31.12. i det år, der ligger 30 år efter lånets udbetaling.

Lånebeløbet er tilvejebragt ved salg af en blanding af obligationer, hvoraf de længstløbende har en løbetid på højst 11 år. Lånet rentetilpasses med virkning fra den 01.01. hvert år. Rentetilpasning sker i henhold til kreditors til enhver tid gældende betingelser for udbetalingen og fastsættelse af kursen. Ved hver rentetilpasning udstedes af kreditor stående inkonverterbare obligationer med en løbetid på højst 11 år i en obligationsserie uden solidarisk hæftelse. Lånets rente og ydelse i hver rentetilpasningsperiode er fastsat på baggrund af renten på obligationer i lånets valuta.

Den under "Rente- og betalingsvilkår" anførte rente er foreløbig. Renten og dermed ydelsen fastsættes som beskrevet ovenfor. Ved lånets udbetaling og ved senere rentetilpasninger fastsættes den endelige rente og ydelse af kreditor. Kreditor er bemyndiget til at give pantebrevet påtegning herom og til at lade denne påtegning tinglyse.

Kreditor kan på ethvert tidspunkt i lånets løbetid indføre kurtag og kursskæring ved rentetilpasning. Debitor underrettes skriftligt herom med mindst 3 måneders varsel til en førstkomende rentetilpasning.

I ydelserne indregnes endvidere bidrag efter kreditors nærmere bestemmelse.

Kreditor kan på ethvert tidspunkt i lånets løbetid ændre størrelsen og/eller beregningsmåden for bidraget i overensstemmelse med førnævnte udlånsregulativ for grupper af lån, herunder også for allerede udbetalte lån, og kan endvidere i konkrete tilfælde fastsætte særlige individuelle bidrag for lån, hvor betalingsforpligtelsen overfor kreditor har været misligholdt.

Størrelsen af ydelserne og af bidraget på tidspunktet for lånets udbetaling vil fremgå af låneoplysningsbrevet. Ændringer i bidraget træder i kraft med 3 måneders varsel fra afgivelse af ændringsmeddelelsen.

Første terminsydelse beregnes forholdsmæssigt fra udbetalingsdagen og forfalder i den første terminsmåned, der indtræder efter den af kreditor registrerede udbetalingsdag.

Iøvrigt erlægges i lånets sidste termin den til fuld afvikling fornødne ydelse.

3. Afdragsfrihed.

I henhold til § 4 stk. 2 i lov nr. 454 af 10. juni 2003 om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. kan kravet om, at lånet skal amortiseres over løbetiden som et annuitetslån fraviges for en periode på op til 10 år.

Efter en eller flere afdragsfri perioder må lånet ikke amortiseres langsommere end et annuitetslån med en løbetid

svarende til lånets restløbetid tillagt den eller de forudgående afdragsfrie perioders længde. Amortiseringen skal dog minimum fastsættes som en annuitet, der sikrer, at der ved lånets udløb ikke udestår et beløb overstigende summen af de ikke-erlagte afdrag. Afdragsfrihed kan kun etableres i forbindelse med lånets udbetaling eller en rentetilpasning. Efter lånets udbetaling skal debitor varsle ønske om en afdragsfri periode inden 01.12 i året før en rentetilpasning. Ophør af en afdragsfri periode kan kun ske i forbindelse med en rentetilpasning eller ved lånets indfrielse. Førtidigt ophør af en afdragsfri periode skal ligeledes ske i forbindelse med en rentetilpasning og skal varsles efter ovenstående frist. I lånets sidste termin betales den ydelse, der er nødvendig for at afvikle lånet fuldt ud.

4. Forfald.

Uanset tidspunktet for de ordinære terminsydelser forfalder lånet til fuld indfrielse den 11.12. i det år, hvori lånet efter den fastsatte afdragstid udløber.

Lånet er uopsigeligt fra kreditors side, så længe debitor opfylder sine forpligtelser i henhold til vedtægter og pantebrev. I modsat fald er kreditor berettiget til straks at opsige lånet til skadesløs betaling. Kreditor har til enhver tid adgang til at lade et pant besigtige.

Kreditor kan ved ejerskifte forlange lånet helt eller delvist indfriet. En ny ejer, der har tinglyst endelig adkomst, kan søge om at indtræde som låntager i den tidligere ejers sted. Ved vurdering af om gældsovertagelse skal bevilges lægger kreditor navnlig vægt på ejendommens værdi, erhververs økonomiske forhold, erhververs overholdelse af eventuelle hidtidige økonomiske forpligtelser, herunder hvorvidt erhververen tidligere direkte eller indirekte har påført kreditor tab. Kreditor kan fastsætte de nærmere vilkår for gældsovertagelsen. Overgår en ejendom inden 2 år fra lånets udbetaling til anden anvendelse, således at ejendommen overgår til anden ejendomskategori, forfalder lånet til indfrielse, såfremt:

- lånet som følge af forskelle i lånegrænse og værdi, herunder p.g.a. forskelle i værdiansættelsesregler, kun kunne have været ydet med et mindre provenu, hvis det var udmålt efter reglerne for den nye ejendomskategori. Dog skal lånet kun nedbringes, så det i forhold til den aktuelle værdi fastsat efter de for den nye ejendomskategori gældende værdiansættelsesregler opnår sikkerhed indenfor lånegrænsen for denne ejendomskategori.

Lånet forfalder endvidere til fuld indfrielse, såfremt:

- lånet kun kunne have været ydet med en kortere løbetid eller en hurtigere amortisationstakt, eller
- lånetypen ikke kunne være ydet til den nye ejendomskategori.

Ved forhåndslån regnes 2-års-perioden fra det tidspunkt, hvor forhåndslånet overgik til endeligt lån.

Tidspunktet for overgang til anden ejendomskategori regnes fra tidspunktet for lejekontraktens eller handelens indgåelse, dog henholdsvis lejeforholdets påbegyndelse og overtagelsesdagen, hvis dette tidspunkt ligger senere. Hvis lejekontrakt eller handel ikke indgås, regnes overgangstidspunktet fra tidspunktet for ophøret af den hidtidige anvendelse.

Hviler ejendommens lovlige anvendelse på en ikke personlig dis-

pensation med en restløbetid, der enten er ubestemt eller mindre end det tilbudte låns, forfalder lånet på samme måde til indfrielse, såfremt ejendommen inden lånets udamortisering overgår til anden ejendomskategori.

Debitor skal underrette kreditor om en sådan ændret anvendelse. Lånet forfalder, hvis lånsøger har afgivet urigtige oplysninger i skemaer, låneansøgninger mv., der har indflydelse på værdiansættelsen, idet det betragtes som en svigtende forudsætning for kreditors lånetilbud.

5. Hæftelse.

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

Debitor overtager samtidig med sin underskrift på nærværende pantebrev det personlige gældsansvar for ældre lån til kreditor med pant i ejendommen. Debitor er bekendt med at sådanne ældre lån kan være ydet i serier, for hvilke der er oprettet en reservefond, som er fælles for denne serie og de serier, med hvilke serien hæfter solidarisk. I det omfang seriereservefonden bliver større end lovens krav, kan der overføres midler herfra til kreditor. Såfremt seriereservefonden bliver mindre end lovgivningens krav kan kreditor beslutte, at der opkræves ekstraordinære bidrag til seriereservefonden for at bringe denne op til en passende størrelse. Debitor er forpligtet til at indbetale sådanne bidrag med 3 måneders varsel. Også lån eller dele af lån, som er indfriet i det pågældende regnskabsår, pålignes sådanne bidrag, såfremt der er taget forbehold herfor ved indfrielsen.

6. Indfrielse.

Indfrielse af lån kan alene foretages ved aflevering til kreditor af en til restgælden svarende andel af de i anledning af lånet udstedte realkreditobligationer. Dette gælder dog ikke i perioden 01.12. til 31.12. i det år, der ligger umiddelbart før en rentetilpasning. I denne periode kan den del af lånet, der ikke skal rentetilpasses, kun indfries med obligationer, hvis det beløb, der skal rentetilpasses, samtidig indfries kontant. Beløb, der skal rentetilpasses, kan kun indfries kontant til pari. Dette forudsætter dog, at debitor, inden den 01.12. i året før rentetilpasningen sker, skriftligt opsiges denne del af lånet overfor kreditor. Det kan dog undtagelsesvis forekomme, at en mindre del af rentetilpasningsbeløbet ikke kan indfries kontant. Dette kan eksempelvis forekomme i forbindelse med ekstraordinære renteforhold.

Delvis indfrielse kan kun ske forholdsmæssigt med lige store procentdele i de enkelte obligationsårgange. Ved delvis indfrielse af lån sker der forholdsmæssig nedsættelse af ydelsen. Beregningen af indfrielsesbeløbet foretages af kreditor. Kreditor kan kræve de med indfrielsen forbundne udgifter godtgjort af debitor.

7. Morarenter og gebyrer.

Betales en terminsydelse ikke senest sidste rettidige betalingsdag, påløber morarenter.

Morarentesatsen er for tiden 1,5% pr. påbegyndt måned regnet fra forfaldsdag, og udløses straks efter sidste rettidige betalingsdag og dernæst hver den 11. i måneden.

Kreditor kan fastsætte regler om gebyrer for erindrings- og misligholdelsesbreve samt for serviceydelser m.v. i forbindelse med lånet og kan til enhver tid og uden varsel ændre størrelsen heraf, samt fastsætte nye gebyrbelagte ydelser.

Kreditor forbeholder sig ret til prisændringer herunder ændring af morarentesatsen og beregningsmetoden i overensstemmelse med førnævnte udlånsregulativ.

8. Realkredit Danmarks erstatningsansvar.

Realkredit Danmark er erstatningsansvarlig, hvis vi på grund af fejl eller forsømmelser opfylder aftalens forpligtelser for sent eller mangelfuldt.

Selv på de områder, hvor der gælder et strengere ansvar, er Realkredit Danmark ikke ansvarlig for tab, som skyldes:

- Nedbrud i/manglende adgang til IT-systemer eller beskadigelse af data i disse systemer, der kan henføres til nedennævnte begivenheder, uanset om det er Realkredit Danmark selv eller en ekstern leverandør, der står for driften af systemerne.
- Svigt i Realkredit Danmarks strømforsyning eller telekommunikation, lovindgreb eller forvaltningsakter, naturkatastrofer, krig, oprør, borgere lige uroligheder, sabotage, terror eller hærværk (herunder computervirus og -hacking).
- Strejke, lockout, boykot eller blokade, uanset om konflikten er rettet mod eller iværksat af Realkredit Danmark selv eller vores organisation, og uanset konflikten årsag. Det gælder også, når konflikten kun rammer dele af Realkredit Danmark.
- Andre omstændigheder, som er uden for Realkredit Danmarks kontrol.

Realkredit Danmarks ansvarsfrihed gælder ikke hvis:

- Realkredit Danmark burde have forudset det forhold, som er årsag til tabet, da aftalen blev indgået eller burde have undgået eller overvundet årsagen til tabet.
- Lovgivningen under alle omstændigheder gør Realkredit Danmark ansvarlig for det forhold, som er årsagen til tabet.

9. Fuldmagt.

Debitor bemyndiger kreditor til at indhente oplysninger om ejendommen i Bygnings- og Boligregistret (BBR), så længe kreditor har pant i ejendommen.

10. Underskriftsvilkår.

Undertegnede debitor erkender herved med sin underskrift på nærværende pantebrev at have modtaget kreditoplysninger i henhold til Kreditaftalelovens pgf. 8.

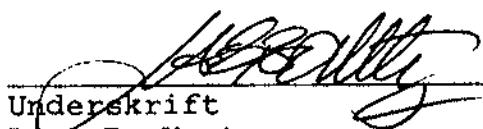
Iøvrigt gælder justitsministeriets pantebrevsformular B (side 09 og side 10).

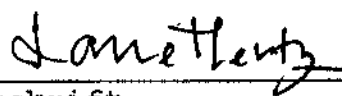
Nivå

den *18 August* 2005

Hvis pantebrevet alene underskrives af debitor, erklærer denne samtidig at være ugift/ikke at leve i registreret partnerskab, eller at ejendommen ikke omfattes af lov om ægteskabets retsvirkninger § 18.

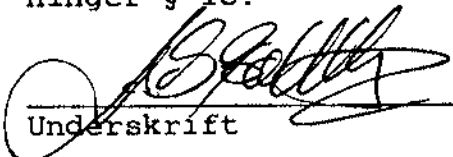
Som øvrige debitorer:

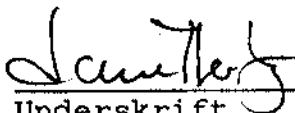

Underskrift
Lars Bo Mertz


Underskrift
Lone Mertz

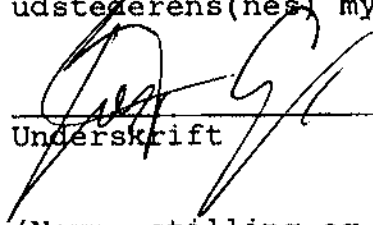
Hvis debitor er gift/lever i registreret partnerskab, erklærer medunderskrevne ægtefælle/registrerede partner samtykke i pantsætningen jfr. lov om ægteskabets retsvirkninger § 18.

Hvis en anden end debitor har endelig adkomst til den pantsatte ejendom, tiltræder adkomsthaver herved pantsætningen.


Underskrift


Underskrift

Til vitterlighed om ægte underskrift(er), dateringens rigtighed og udstederens(nes) myndighed:


Underskrift

Underskrift

(Navn, stilling og bopæl skal udfyldes med blokbogstaver)

(Navn, stilling og bopæl skal udfyldes med blokbogstaver)

Navn **JESPER ECLY**
Stilling **RD MANAGER**
Bopæl

Navn **Flemming Grøft**
Stilling **Ingeniør**
Bopæl **Ørdrøvsvej 4**

ISLANDS BRYGGE 34 ALI MF
2300 KBH S

3200 Helsingør

Til vitterlighed om ægte underskrift(er), dateringens rigtighed og
udstederens(nes) myndighed:

Underskrift

(Navn, stilling og bopæl
skal udfyldes med blokbogstaver)

Navn
Stilling
Bopæl

Underskrift

(Navn, stilling og bopæl
skal udfyldes med blokbogstaver)

Navn
Stilling
Bopæl

*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i Hørsholm

* *** *** Tinglysningssafdelingen

Side: 11

Akt.nr.:

L 599

Påtegning på Pantebrev med rentetilpasning. Dkk 516.000

Vedrørende matr.nr. 33 A, Niverød By, Karlebo

Ejendomsejer: Lone Mertz m.fl.

Lyst første gang den: 24.08.2005 under nr. 27918

Senest ændret den : 24.08.2005 under nr. 27918

Anm:

Ejerpantebrev med medd Sydbank-Købmagergade/Kbh., Dkk 450.000

Retten i Hørsholm den 25.08.2005

Grethe Skytte

Ejerlav Karlebo
Ejerlejligh-
hedsnr.

Stempel kr. 3.750
Retsafgift kr. 700
I alt kr. 4.450

Akt.: skab nr.
(udfyldes af dommerkontoret)

Side 1

h-599

Matr. nr. 33 A Niverød By, Karlebo

Gade og Damgårdsvej
hus nr. 79
Etage

33905

Anmelder:
A/S Jyske Bank
Hellerup Filial
Strandvejen 112
DK-2900 Hellerup
Telefon 39 61 12 33

3.000 kr. af stempelafgiften er over-
ført fra det samtidig fremsendte
ejerpantebrev på 200.000,00 kr.,
der samtidig begæres aflyst.

Ejerpantebrev

Debitor Herr Lars Bo Mertz

Bopæl Damgårdsvej 79, 2990 Nivå

Kreditor giver herved mig selv eller den, til hvem nærværende ejerpantebrev måtte blive overdraget, panteret uden personligt gældsansvar for mig for nævnte beløb i tilfælde af dette ejerpantebrevs overdragelse til andre, være sig til ejendom, pant eller på anden måde, for

Lånets 450.000,00 kr. skriver kroner firehundrefemtitusinde
størrelse

Rente- og Ejerpantebrevet forrentes fra overdragelsen med Jyske Banks til enhver tid
betalings- højeste udlånsrente inkl. provision (Ved "højeste udlånsrente inkl. provi-
sion" forstås renten for ubevilget overtræk på indlån, p.t. 21,75 % p.a.)
vilkår Renten beregnes hver 11. december termin, første gang den 11.12.1995
for det da forløbne tidsrum.

Renterne er omfattet af panteretten og håndpanthaver kan forlange indtil
5 års rente på nærværende ejerpantebrev.

Renten beregnes som et tillæg til ejerpantebrevets pålydende med den rets-
virkning, at maksimum for sikkerheden i henhold til ejerpantebrevet løbende
årligt opskrives med den i nærværende ejerpantebrev angivne rentesats.

Renterne erlægges først, når panteretten gøres gældende af håndpanthaver.

Opsigelse Nærværende ejerpantebrev kan til enhver tid opsiges af kreditor eller af
debitor uden varsel.

Den pantsatte Til sikkerhed for lånet gives oprykkende panteret i ejendommen matr. nr.
ejendom 33 A Niverød By, Karlebo

NB. Bopælsforandring skal meddeles til kreditor. Ved forsinket betaling af
renter og afdrag kan kreditor forlange kapitalen indfriet, (se side 3/
sidste side pkt. 9 a).

FE65 S1/05.95

Oprykkende	616.000,00	Nykredit	kontant
panteret	110.000,00	Do	kontant
efter			

Særlige
bestem-
melser

Meddelelser iht. retsplejelovens kapitel 51 og øvrige meddelelser, der efter loven skal sendes til pantekreditor, bedes sendt til:

A/S Jyske Bank
Hellerup
Strandvejen 112
DK-2900 Hellerup

der i øvrigt bemyndiges til på mine vegne at underskrive påtegninger af enhver art på nærværende ejerpantebrev, herunder kvitteringes-, transport-, moderations- og relaxationspåtegninger.

Respek-
terende
servitut-
ter mv.

Med hensyn til de ejendommen nu påhvilende servitutter og andre byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.
I øvrigt gælder Justitsministeriets pantebrevsformular A (side 3/sidste side). Nærværende ejerpantebrev omfatter 3 sider.

25. April 1995

Dato

[Signature]

Underskrift af debitor(er) Lars Bo Mertz

[Signature]

Tiltrædes som ægtefælle Lone Mertz

Til vitterlighed om ægte underskrift/underskrifter, dateringens rigtighed og underskriverens/underskrivernes myndighed:

Navn:

[Signature]
Stilling: *[Signature]*
Bopæl: *[Signature]*

Navn:

Stilling:

Bopæl:

[Signature]
JYSKE BANK
Strandvejen 112
DK-2900 Hellerup
Kim B. Andersen
Ejerrepræsentant
19. 01. 01 12 33 JYSKE BANK

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. Betales renter eller afdrag ikke i rette tid, kan kreditor, når påkrav er afgivet efter pkt. 9 a, forlange et gebyr på 2% af den forfaldne ydelse, dog mindst 100 kr.
4. 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, herunder opsigelse, kan afsendes til eller fremsættes på den af debitor senest oplyste bopæl uanset bopælsforandring, medmindre kreditor er bekendt med debitors 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 debitors 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 forsikringssekskabers 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. 3 og 8. Kreditor har endvidere panteret for omkostninger, som med føje er afholdt ved opsigelse, inddrivelse, berigtigelse af gælds- overtagelse samt til varetagelse af kreditors interesse i tilfælde af retsskridt mod pantet fra anden side.
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 ejerskiftet senest 3 uger efter, at endeligt skøde er tinglyst uden frist og udlæveret 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 vanrøgtes, 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 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.

Matr: 33 A .

Niverød By, Karlebo
450.000

Retten i : Hørsholm

Indført den : 14.11.1995

Lyst under nr.: 29242

P

Tilbagekaldt efter
anmelders begæring

Matr: 33 A .

Niverød By, Karlebo

Retten i : Hørsholm

Indført den : 08.12.1995

Lyst under nr.: 31992

A

Matr: 33 A .

Niverød By, Karlebo

Retten i : Hørsholm

Indført den : 29.12.1995

Lyst under nr.: 33905

A

Anm 1 nr 47. 409, - udlæg

3

Afgift: kr. 1.400,00

6599

Justitsministeriets genpartipapir

Ejerlav: Niverød by, Karlebo
Matr.nr.: 33 a
Gade og husnr.: Damgårdsvej 79

Akt.: skab nr.
(Udfyldes af tinglysningskontoret)

Anmelder
Sydbank
Kgs. Nytorv 30
1050 København K
Telefon 33 69 78 00

(33905)

Påtegning på ejerpantebrev kr. 450.000,00 med pant i matr.nr. 33 a Niverød by, Karlebo beliggende Damgårdsvej 79, 2990 Nivå, tinglyst første gang den 29.12.1995 udstedt af Lone og Lars Bo Mertz.

Nærværende ejerpantebrev respekterer fremover alene:

DKK 2.600.000,00 Realkredit Danmark ktl. med rentetilpasning og afdragsfrihed

Ejerpantebrevets øvrige bestemmelser gentages i alle dets ord og punkter.

Nærværende ejerpantebrev består herefter af ialt 28 sider.

Iflg. fuldmagt:
Sydbank

28/6-04

Dato:

Underskrift:

Charlotte Schanbeck
1835

585
Susanne H. Neumann

GENPART 070710 02 0000.0020 29.06.2004 TA
1.400,00 K

*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i Hørsholm

* *** *** Tinglysningsafdelingen

Side: 29

Akt.nr.:

L 599

Påtegning på Ejerpantebrev med medd. Dkk 450.000

Vedrørende matr.nr. 33 A, Niverød By, Karlebo

Ejendomsejer: Lone Mertz m.fl.

Lyst første gang den: 29.12.1995 under nr. 33905

Senest ændret den : 29.06.2004 under nr. 18921

Retten i Hørsholm den 29.06.2004

Anne Drud, tlf. 45-863192

Allonge til ejerpantebrev udstedt
af Lars Bo og Lone Mertz
pant i matr. nr.:
33 A Niverød By, Karlebo
Beliggende: Damgårdsvej 79
2990 Nivå
oprindelig stort 450.000,00 kr.
Tinglyst 1. gang den 29.12.1995

Side 5

(33905)

1588

Stempel 0 kr.
Tinglysningsafgift 1.200 kr.

I alt 1.200 kr.

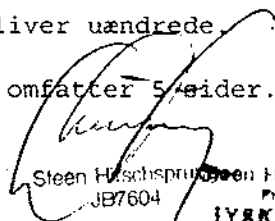
Anmelder:
A/S Jyske Bank
Strandvejen 112
DK-2900 Hellerup
Telefon 39 62 02 52 43

Nærværende ejerpantebrev respekterer - med oprykkende panteret - fremtidig alene:
kr. 1.294.000,00 7% obligationslån, Realkredit Danmark

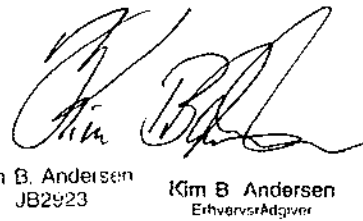
Med hensyn til ejendommen påhvilende servitutter og andre byrder henvises til
tingbogen, idet der alene respekteres sådanne, f.s.v. de er tinglyst før
29.12.1995.

Øvrige bestemmelser forbliver uændrede.
Nærværende ejerpantebrev omfatter 5 sider.

23/7-97


Steen Hirschsprung
JB7604

JYSKE BANK


Kim B. Andersen
JB2923

Kim B. Andersen
Erhvervsrådgiver
JYSKE BANK

Dato

Underskrift af Jyske Bank iflg. fuldmagt
for Lars Bo og Lone Mertz

*** * ***

Side: 6

* * *

* * ***

* * * Retten i Hørsholm

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningsafdelingen

L 599

Påtegning på Ejerpantebrev med medd. Dkk 450.000

Vedrørende matr.nr. 33 A, Niverød By, Karlebo

Ejendomsejer: Lone Mertz m.fl.

Lyst første gang den: 29.12.1995 under nr. 33905

Senest ændret den : 25.07.1997 under nr. 20687

Foranstående retsanmærkning annulleres

Retten i Hørsholm den 05.08.1997

Karen Larsen

(33905)

L599

Akt.: skab nr.
(Udfyldes af tinglysningskontoret)

Ejerlav: Niverød by, Karlebo
Matr.nr.: 33 a
Gade og husnr.: Damgårdsvej 79

Anmelder
Sydbank
Hovedvejen 152
2600 Glostrup
Telefon 43 43 22 20

2400 1200,-

Påtegning på ejerpantebrev kr. 450.000,00 med pant i matr.nr. 33 a Niverød by, Karlebo beliggende Damgårdsvej 79, 2990 NIVÅ udstedt af Lone og Lars Bo Mertz.

Fremover skal følgende rente- og betalingsvilkår være gældende:

Rente- og betalingsvilkår: Ejerpantebrevet forrentes fra overdragelsesdagen med en årlig rente på 10% over Nationalbankens til enhver tid gældende diskonto. Renten forfalder bagud hver 11. juni og 11. december termin.
Panteretten omfatter tillige de renter, der er fastsat i ejerpantebrevet. Panteretten forøges gradvist med op til 5 års renter af ejerpantebrevets pålydende. Renten beregnes som et tillæg til ejerpantebrevets pålydende og erlægges først, når håndpanthaver opsiger ejerpantebrevet eller under påberåbelse af misligholdelse i det underliggende skyldforhold gør panteretten gældende ved skriftligt påkrav og med 8 dages varsel.

Meddelelser iflg. retsplejelovens kapitel 51 og øvrige meddelelser, der efter loven skal sendes til panthaver, bedes sendt til:

Sydbank
Hovedvejen 152
2600 Glostrup

der bemyndiges til på mine vegne at underskrive påtegninger af enhver art på dette ejerpantebrev, herunder kvitterings-, transport-, ryknings- og relaxationspåtegninger.

Ejerpantebrevets øvrige bestemmelser er fortsat gældende.

Nærværende ejerpandebrev består herefter af ialt 8 sider.

Dato:

7. Oktober 1997

For så vidt ejerpandebrevet alene underskrives af debitor, erklærer denne samtidig at være ugift, eller at ejendommene ikke omfattes af lov om ægteskabets retsvirkninger pgf. 18.

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

Underskrift/er:

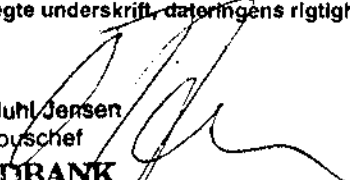
For Lone og Lars Bo Mertz


Lars Bo Mertz


Lone Mertz

Til vitterlighed om ægte underskrift, dateringens rigtighed og udsteders myndighed:

Navn:


Ole Juhl Jensen
sagschef

Stilling:

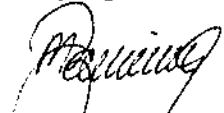
SYDBANK

Bopæl:

Glostrup afdeling
Hovedvejen 152
2600 Glostrup

Navn:

Stilling:


Marianne Børmø
Bankassistent

Bopæl:

SYDBANK
Hovedvejen 152
2600 Glostrup

*** * ***

Side: 9

* * *

* * ***

* * * Retten i Hørsholm

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningsafdelingen

L 599

Påtegning på Ejerpantebrev med medd. Dkk 450.000

Vedrørende matr.nr. 33 A, Niverød By, Karlebo

Ejendomsejer: Lone Mertz m.fl.

Lyst første gang den: 29.12.1995 under nr. 33905

Senest ændret den : 19.08.1997 under nr. 23438

Retten i Hørsholm den 26.08.1997

Karen Larsen

Stempelafgift og retsafgift: kr. 1.200,00 ✓

L 599

(33905)

Ejerlav: Niverød By, Karlebo
Matr.nr.: 33 A
Gade og husnr.: Damgårdsvej 79

Akt.: skab nr.
(Udfyldes af tinglysningskontoret)
Anmelder
Sydbank
Glostrup afdeling
Hovedvejen 152
2600 Glostrup
Telefon 4343 2220/fc

Påtegning på ejerpantebrev kr. 450.000,00 med pant i matr.nr. 33 A Niverød By, Karlebo, beliggende Damgårdsvej 79, 2990 Nivå, udstedt af Lars Bo Mertz og Lone Mertz.

Nærværende skadesløsbrev respekterer fremover alene:

kr. 1.339.000,00 6,00% pantebrev til Realkredit Danmark
kr. 1.001.000,00 6,00% pantebrev til Realkredit Danmark

Ejerpantebrevets øvrige vilkår og bestemmelser forbliver uændret gældende.

Nærværende ejerpantebrev består herefter af i alt 10 sider.

Ovennævnte påtegning tiltrædes iflg. fuldmagt:
Sydbank

Dato 18.05.1998

Underskrift Franco Chow
Erhvervsrådgiver
SYDBANK
Hovedvejen 152
2600 Glostrup

386 Søren Kargaard

*** * ***

Side: 11

* * *

* * ***

* * * Retten i Hørsholm

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningsafdelingen

L 599

Påtegning på Ejerpantebrev med medd. Dkk 450.000

Vedrørende matr.nr. 33 A, Niverød By, Karlebo

Ejendomsejer: Lone Mertz m.fl.

Lyst første gang den: 29.12.1995 under nr. 33905

Senest ændret den : 19.05.1998 under nr. 16229

Anm tidligere respekteret: *

Pantebrev Realkredit Danmark, Dkk 1.294.000

Retten i Hørsholm den 02.06.1998

Anne Drud, tlf 45-863192

Stempelafgift og retsafgift: kr. 1.200,00 ✓

2599

(33905)

Ejerlav: Niverød By, Karlebo
Matr.nr.: 33 a
Gade og husnr.: Damgårdsvej 79

Akt.: skab nr.
(Udfyldes af tinglysningskontoret)
Anmelder
Sydbank
Glostrup afdeling
Hovedvejen 152
2600 Glostrup
Telefon 43 43 71 43/fc

Påtegning på ejerpantebrev kr. 450.000,00 med pant i matr.nr. 33 a Niverød By, Karlebo, beliggende Damgårdsvej 79 2990 Nivå, udstedt af Lars bo Mertz og Lone Mertz

Nærværende skadesløsbrev respekterer fremover alene:

kr. 1.339.000,00 pantebrev til Realkredit Danmark
kr. 487.000,00 pantebrev til Realkredit Danmark

Ejerpantebrevets øvrige vilkår og bestemmelser forbliver uændret gældende.

Nærværende skadesløsbrev består herefter af ialt 12 sider.

Ovennævnte påtegning tiltrædes iflg. fuldmagt:
Sydbank

Dato 08.06.1998

Underskrift 386 Søren Kargaard Franco Chow
Bankfuldmægtig

*** * ***

Side: 13

* * *

* * ***

* * * Retten i Hørsholm

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningsafdelingen

L 599

Påtegning på Ejerpantebrev med medd. Dkk 450.000

Vedrørende matr.nr. 33 A, Niverød By, Karlebo

Ejendomsejer: Lone Mertz m.fl.

Lyst første gang den: 29.12.1995 under nr. 33905

Senest ændret den : 09.06.1998 under nr. 18882

Foranstående retsanmærkning gentages

Pantebrev Realkredit Danmark, Dkk 1.294.000

Retten i Hørsholm den 17.06.1998

Lotte von Elling, Tlf 45-863192

L 599

Allonge til ejerpantebrev udstedt
af Lone Mertz og Lars Bo Mertz
CPR-/SE-nr. 0801660207
med pant i:
matr.nr. 33 A Niverød By, Karlebo
beliggende Damgårdsvej 79
oprindelig stort 450000 kr.
Tinglyst 1. gang den 29.12.1995

Stempel	0 kr.
Retsafgift	0 kr.
I alt	0 kr.

Anmelder:
A/S Jyske Bank
Glostrup
Hovedvejen 99
DK-2600 Glostrup
Telefon 43 46 00 60

(33905)

Nærværende ejerpantebrev er ikke omfattet af "Lov om kreditaftaler".

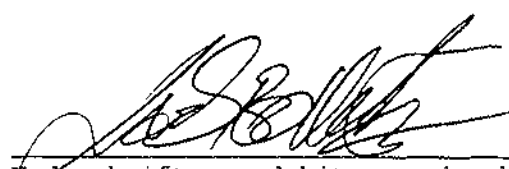
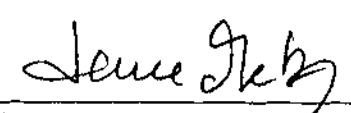
Meddelelser i henhold til Retsplejelovens kapitel 50 og 51 og øvrige meddelelser, der i henhold til loven skal tilgå pantekreditor, bedes sendt til

A/S Jyske Bank
Glostrup
Hovedvejen 99
DK-2600 Glostrup
Telefon 43 46 00 60

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

Påtegningen begæres udelukkende tinglyst for så vidt angår meddelelser i henhold til kapitel 50 og 51.

Nærværende ejerpantebrev omfatter 5 sider.

9/2 - 99  
Dato Underskrift som debitor og kreditor
af Lone Mertz og Lars Bo Mertz

*** * ***

Side: 17

* * *

* * ***

* * * Retten i Hørsholm

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningsafdelingen

L 599

Påtegning på Ejerpantebrev med medd. Dkk 450.000

Vedrørende matr.nr. 33 A, Niverød By, Karlebo

Ejendomsejer: Lone Mertz m.fl.

Lyst første gang den: 29.12.1995 under nr. 33905

Senest ændret den : 11.08.1999 under nr. 22064

Retten i Hørsholm den 19.08.1999

Anne Drud, tlf 45-863192

4599

side 18

Justitsministeriets gældpapir

Allonge til ejerpantebrev stort kr. 450.000,00 med pant i matr.nr. 33A Niverød By, Karlebo, beliggende Damsgårdsvej 79, 2990 Nivå, udstedt af Lars Bo og Lone Mertz.

=====

(33905)

Anmelder: Amagerbanken A/S
City
Ny Østergade 7
1101 København K
32 66 65 16/EG

240 1400,-

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

Amagerbanken A/S
Amagerbrogade 25
2300 København S.

der iøvrigt bemyndiges til på mine vegne at underskrive påtegninger af enhver art på nærværende pantebrev, herunder kvitterings-, transport-, moderations-, og relaktionspåtegninger.

Ejerpantebrevet forrentes fra overdragelsesdagen med en årlig rente på 13% p.a. over Naationalbankens til enhver tid gældende diskonto, og minimum 15% p.a. Renten forfalder bagud hver 11. juni og 11. december termin.

Den under rente- og betalingsvilkår anførte renteopskrivningsklausul annulleres.

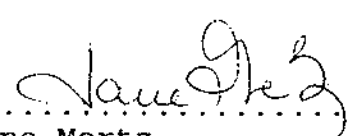
Med 14 dages varsel kan såvel kreditor som debitor opsige gælden.

I tilfælde af håndpantssætning kan ejerpantebrevet til enhver tid opsiges af håndpanthaveren uden varsel.

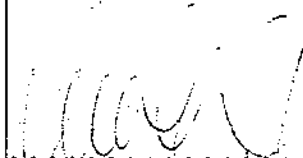
Pantebrevet består herefter af 18 sider.

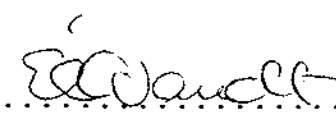
København den 10/14 -2000


.....
Lars Bo Mertz


.....
Lone Mertz

Til vitterlighed om underskriverens myndighed, underskriftens ægthed, og dateringens rigtighed:


.....
JANNI WULFF
Bankfuldmægtig
c/o Amagerbanken A/S
Amagerbrogade 25
2300 København S.


.....
ELISABETH GRANDT
Bankassistent
c/o Amagerbanken A/S
Amagerbrogade 25
2300 København S.

*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i Hørsholm

* *** *** Tinglysningsafdelingen

Side: 19

Akt.nr.:

L 599

Påtegning på Ejerpantebrev med medd. Dkk 450.000

Vedrørende matr.nr. 33 A, Niverød By, Karlebo

Ejendomsejer: Lone Mertz m.fl.

Lyst første gang den: 29.12.1995 under nr. 33905

Senest ændret den : 17.05.2000 under nr. 11223

Lyst UDEN vilkår om hovedstolen tilskr. rt

Retten i Hørsholm den 17.05.2000

Karen Gjørup Larsen, 45-863192

Allonge til ejerpantebrev opr. kr. 450.000,00 med pant i matr. nr. 33 A Niverød by, Karlebo
Udstedt af: Lars Bo og Lone Mertz

Afgift: 1.400,00

33905

Anmelder:
BG Bank A/S (Danske Bank)
Erhvervsafd. Hillerød
Slotsgade 25
3400 Hillerød
Tlf. 4829 8080

Dette ejerpantebrev respekterer fremover af pantegæld:

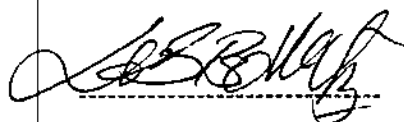
Kr. 2.320.000,00 Realkredit Danmark, kontantlån med rentetilpasning

Desuden respekteres de indtil dato tinglyste servitutter og byrder.

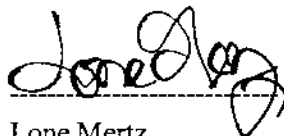
Meddelelser ifølge Retsplejelovens kapitel 51 og andre meddelelser, der ifølge loven skal sendes til pantekreditor, bedes fremover sendt til BG Bank, Erhvervsafd. Slotsgade 25, 3400 Hillerød

Denne påtegning står på pantebrevets side. 20

Kivig, den 7 November 2001



Lars Bo Mertz



Lone Mertz

*** * ***

Side: 21

* * *

* * ***

* * * Retten i Hørsholm

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningssafdelingen

L 599

Påtegning på Ejerpantebrev med medd. Dkk 450.000

Vedrørende matr.nr. 33 A, Niverød By, Karlebo

Ejendomsejer: Lone Mertz m.fl.

Lyst første gang den: 29.12.1995 under nr. 33905

Senest ændret den : 14.11.2001 under nr. 27417

Anm tidligere respekteret:

Pantebrev Realkredit Danmark, Dkk 1.339.000

Pantebrev Realkredit Danmark, Dkk 487.000

Retten i Hørsholm den 14.11.2001

Grethe Skytte, tlf. 45-863192

h 523

Tinglysningsafgift i alt 1.400 kr.

side 23

Allonge til ejerpantebrev opr. 450.000 kr. med pant i matr. nr. 33 A Niverød by, Karlebo.

(33905)

Anmelder: BG Bank
Division af Danske Bank A/S
RD Service BG Bank Gr. 67
Grønnegade 6
7100 Vejle
Telefon 7643 9409

Dette ejerpantebrev respekterer fremover af pantegæld:

Realkredit Danmark kr. 2.320.000 kt.lån med rentetilpasning
Realkredit Danmark kr. 271.000 kt. lån med rentetilpasning

Desuden respekteres de indtil dato tinglyste servitutter og byrder.

Denne påtegning står på pantebrevets side 23.

Vejle, den 29.10.02.

GENPART 027832 02 0000.0020 30.10.2002 TA
1.400,00 K

Ifølge fuldmagt

BG Bank A/S (Danske Bank A/S)

Jytte Pabst

Ulla Uldum-Nielsen

*** * ***

Side: 24

* * *

* * ***

* * * Retten i Hørsholm

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningssafdelingen

L 599

Påtegning på Ejerpantebrev med medd. Dkk 450.000

Vedrørende matr.nr. 33 A, Niverød By, Karlebo

Ejendomsejer: Lone Mertz m.fl.

Lyst første gang den: 29.12.1995 under nr. 33905

Senest ændret den : 30.10.2002 under nr. 35111

Retten i Hørsholm den 30.10.2002

Karen Gjørup Larsen, 45-863192

Afgift: kr. 1.400,00

Akt.: skab nr. **L 599**
(Udfyldes af tinglysningskontoret)

Ejerlav: Niverød by, Karlebo
Matr.nr.: 33 a
Gade og husnr.: Damgårdsvej 79

Anmelder

~~Sydbank
Købmagergade 45
1014 København K
Telefon 33 47 77 50~~

SYDBANK

Kundesekretariatet
Kongens Nytorv 30
Postboks 169
1005 København K
33 69 78 00

33905

Påtegning på ejerpantebrev kr. 450.000,00 med pant i matr.nr. 33 a Niverød by, Karlebo beliggende Damgårdsvej 79, 2990 Nivå, tinglyst første gang den 29.12.1995 udstedt af Lone og Lars Bo Mertz.

Der meddeles herved yderligere pant i

1. Gade og husnr.: Damgårdsvej 79
Matr.nr.: 33 a Niverød by, Karlebo

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

henholdsvis med følgende foranstående hæftelser

1. Ingen

Fremover skal følgende rentebestemmelser være gældende:

Rente- og betalingsvilkår: ~~Ejerpantebrevet forrentes fra overdragelsesdagen med en årlig rente på 10% over Nationalbankens til enhver tid gældende diskonto. Renten forfalder bagud hver 11. juni og 11. december termin.~~

Meddelelser iflg. retsplejelovens kapitel 51 og øvrige meddelelser, der efter loven skal sendes til panthaver, bedes sendt til:

Sydbank
Købmagergade 45
1014 København K

der bemyndiges til på mine vegne at underskrive påtegninger af enhver art på dette ejerpantebrev, herunder kvitterings-, transport-, ryknings- og relaxationspåtegninger.

Ejerpantebrevets øvrige bestemmelser gentages i alle dets ord og punkter.

GENPART 050801 02 0000.0020 26.09.2003 TA
1.400,00 K

Nærværende ejerpantebrev består herefter af ialt 8 sider.

Dato:

7/8-03

Underskrift(er):

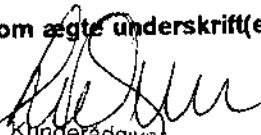

Lone og Lars Bo Mertz

Til vitterlighed om ægte underskrift(er), dateringens rigtighed og udsteder(e)s myndighed:

Navn:

Stilling:

Bopæl:

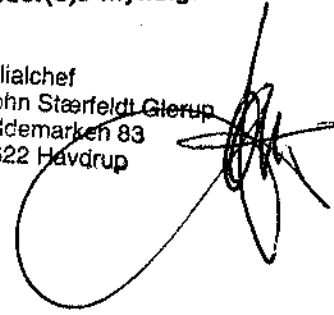

Kunderådgiver
Lene Smidt
Hestemøllestræde 8
4200 Slagelse

Navn:

Stilling:

Bopæl:

Filialchef
John Stærfeldt Glerup
Kildemarken 83
4622 Havdrup



*** * ***

Side: 27

* * *

* * ***

* * * Retten i Hørsholm

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningssafdelingen

L 599

Påtegning på Ejerpantebrev med medd. Dkk 450.000

Vedrørende matr.nr. 33 A, Niverød By, Karlebo

Ejendomsejer: Lone Mertz m.fl.

Lyst første gang den: 29.12.1995 under nr. 33905

Senest ændret den : 26.09.2003 under nr. 31280

Retten i Hørsholm den 26.09.2003

Susanne Rode, tlf. 45-863192

33905

Tinglysningsafgift 1.400 DKK

L 599
Side 3 af 30

Allonge til ejerpantebrev opr. 450.000 DKK med pant i ejendommen matr. nr. 33 A Niverød By, Karlebo

ANMELDER:

Realkredit Danmark
3747 RD Service
Grønnegade 6
7100 Vejle
Telefon: 76 43 92 52
CVR.nr. 1339 9174

Pant nr. 2045.2520

Dette ejerpantebrev respekterer fremtidigt med oprykkende panteret:

2.600.000 DKK Realkredit Danmark, Kontantlån med rentetilpasning og afdragsfrihed
516.000 DKK Realkredit Danmark, Kontantlån med rentetilpasning og afdragsfrihed

Med hensyn til byrder og servitutter, henvises til ejendommens blad i tingbogen.

I øvrigt vedstås ejerpantebrevets bestemmelser i alle ord og punkter.

Dette ejerpantebrev består herefter af ³⁰ sider.

Niverød, den 18 august 2005

Lars Bo Mertz

Lone Mertz

GENPART 108052 02 0000.0020 16.09.2005 TA
1.400,00 K

*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i Hørsholm

* *** *** Tinglysningsafdelingen

Side: 31

Akt.nr.:

L 599

Påtegning på Ejerpantebrev med medd. Dkk 450.000

Vedrørende matr.nr. 33 A, Niverød By, Karlebo

Ejendomsejer: Lone Mertz m.fl.

Lyst første gang den: 29.12.1995 under nr. 33905

Senest ændret den : 16.09.2005 under nr. 31203

Retten i Hørsholm den 19.09.2005

Grethe Skytte

33905

L 599

Tinglysningsafgift 1.400 DKK

Side 32 af 32

Allonge til ejerpantebrev opr. 450.000 DKK med pant i ejendommen matr. nr. 33 A Niverød By, Karlebo

ANMELDER:

Realkredit Danmark
3747 RD Service
Grønnegade 6
7100 Vejle
Telefon: 76 43 92 52
CVR.nr. 1339 9174

Anmelder
Realkredit Danmark
RD Service
Grønnegade 6, 7100 Vejle
CVR-nr. 1339 9174, København
Tlf. 45 13 94 75

Pant nr. 2045.2520

Dette ejerpantebrev respekterer fremtidigt med oprykkende panteret:

2.600.000 DKK Realkredit Danmark A/S, Kontantlån med rentetilpasning og afdragsfrihed
516.000 DKK Realkredit Danmark A/S, , Kontantlån med rentetilpasning og afdragsfrihed
496.000 DKK Realkredit Danmark A/S, , Kontantlån med rentetilpasning og afdragsfrihed

Meddelelser i henhold til Retsplejelovens kapitel 51 og øvrige meddelelser, som ifølge Retsplejeloven skal tilgå pantekreditor, bedes fremtidigt sendt til:

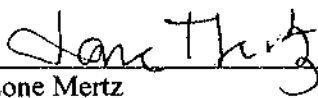
debitor eller andre - hvis andre angives, skal deres adresse også indtastes

Med hensyn til byrder og servitutter, henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Ejerpantebrevets bestemmelser i øvrigt forbliver uændrede.

Dette ejerpantebrev består herefter af ³² sider.

Nivå, den 14. juni 2006


Lone Mertz


Lars Bo Mertz

GENPART 132478 02 0000.0020 20.06.2006 TA
1.400,00 K

*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i Hørsholm

* *** *** Tinglysningsafdelingen

Akt.nr.:

L 599

Påtegning på Ejerpantebrev med medd. Dkk 450.000

Vedrørende matr.nr. 33 A, Niverød By, Karlebo

Ejendomsejer: Lone Mertz m.fl.

Lyst første gang den: 29.12.1995 under nr. 33905

Senest ændret den : 20.06.2006 under nr. 20091

Retten i Hørsholm den 20.06.2006

Line Drud Benche



Vurderingsfortegnelsen

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

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

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

Detaljerede vurderingsoplysninger for 2020

Adresse:	DAMGÅRDSVEJ 79 , 2990 NIVÅ		
Vurderingsår:	2019 Kopi		
Kommune:	FREDENSBORG	Ejendomsnr.:	12317
Vurderingskreds:	KARLEBO		
Benyttelse:	Beboelse	Løjligheds antal:	1
Matrikel:	33 A , NIVERØD	Grundareal:	990
Ejendomsværdi:	3.300.000	Grundværdi:	1.134.400

Vis "Grundværdispecifikationer"

Vis Værdier til brug for ejendomsværdiskatteloft

Vis tidligere vurdering

Grundværdispecifikationer:

Nr.	Prisbetegnelse	Areal/Enhed	Enhedsbeløb	Total
01	Kvmpris standard	990	650 kr.	643.500 kr.
02	Bygrepris standard	1	520.000 kr.	520.000 kr.
03	Nedslag regulering	0	29.100 kr.	-29.100 kr.
I alt:				1.134.400 kr.

Værdier til brug for ejendomsværdiskatteloft:

Ejendomsværdi 2001:	2.050.000 kr.	Ejendomsværdi 2002:	2.250.000 kr.
Ejendomsværdiskatteloftet beregnet på grundlag af 2001 + 5%:		2.152.500 kr.	

[Vis tidligere vurdering](#)

Vurderingsfortegnelsen

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

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

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

Detaljerede vurderingsoplysninger for 2020

Adresse:	DAMGÅRDSVEJ 79 , 2990 NIVÅ		
Vurderingsår:	0000		
Kommune:	FREDENSBORG	Ejendomsnr.:	12317
Vurderingskreds:	***UKENDT		
Benyttelse:	*** Ingen vurdering	Løjligheds antal:	0
Matrikel:	33 A , NIVERØD	Grundareal:	0
Ejendomsværdi:	0	Grundværdi:	0

Vis seneste vurdering

Vis seneste vurdering



Ejerbolig / Vurdering / Foreløbige vurderinger ejendomssøgning / Damgårdsvej 79

Damgårdsvej 79

Niverød,
2990 Nivå

Ejendomsværdi

4.030.000 kr.

Grundværdi

2.555.000 kr.

Se den foreløbige 2022-vurdering

Dette er den foreløbige vurdering, som boligs-katten for 2024 er blevet beregnet ud fra. Skatten er foreløbig, indtil den endelige vurdering kommer – så bliver boligs-katten genberegnet og efterreguleret.

Foreløbig 2022-ejendomsværdi

4.069.000 kr.

Foreløbig 2022-grundværdi

2.559.000 kr.

Foreløbig vurdering

Her ser du den foreløbige 2024-vurdering. Det er den, boligs-katten for 2025 og 2026 beregnes ud fra. Du kan også se den foreløbige 2022-vurdering, som boligs-katten i 2024 er beregnet ud fra. Inden vi beregner skatten trækker vi 20 % fra vurderingen. Din boligs-kat er foreløbig, indtil du får de endelige vurderinger – så bliver boligs-katten genberegnet og efterreguleret.

Vurderingen er fremskrevet

Den foreløbige 2024-vurdering er baseret på den foreløbige 2022-vurdering. Vi bruger altså den samme vurdering, men har taget højde for den prisudvikling, der har været på boligmarkedet fra 2022 til 2024..

Chat med os

[Læs mere om foreløbige vurderinger](#)

^ Hvad er dine muligheder, hvis du er utilfreds med den foreløbige vurdering?

Hvis du er utilfreds med den foreløbige vurdering, kan du få den ændret, fx ved køb, salg, ombygning og andre større ændringer – eller hvis du oplever, at din foreløbige vurdering er skæv.

[Læs om muligheden for at få ændret den foreløbige vurdering](#)

Klagemulighed, når du får din endelige vurdering

Når du får den endelige 2022-vurdering, kan du klage over den. Inden du får den endelige, får du også mulighed for at tjekke de data, som den bygger på. Hvis der er fejl, kan du give os besked.

Databasen er senest opdateret den 4. november 2025. Ejere får direkte besked om ændringer, og databasen opdateres løbende. Der vil dog være forsinkelser.

Ejendommens id-oplysninger



Om Vurderingsportalen

Vurderingsportalen er din indgang til de offentlige ejendomsvurderinger

Chat med os

Om Vurderingsstyrelsen

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

- › [Gå til vurderingsstyrelsen.dk](#)
- › [Gå til Vurderingsstyrelsens login](#)

Information og sikkerhed

- › [Offentliggørelse af ejendomsvurderinger](#)
- › [Din vurdering fra før 2020](#)
- › [Cookies](#)
- › [Privatlivspolitik](#)
- › [Sikkerhed](#)
- › [Tilgængelighedserklæring](#)

Kontakt Vurderingsstyrelsen

Telefonen er åben

Mandag kl. 9-17

Tirsdag til torsdag kl. 9-16

Fredag kl. 9-14

Telefonnummer: [+45 72 22 16 16](tel:+4572221616)

- › [Se, hvad mange spørger om](#)

Følg os på



Facebook



LinkedIn

EN DEL AF SKATTEFORVALTNINGEN

Chat med os



~~Fredensborg Kommune
Ejendomsdata
Egevangen 3B
DK - 2980 Kokkedal
UKENDT POSTNR~~

Åbningstid: mandag kl. 8.30-17.30
tir.- tor. kl. 8.30-13.00
fredag kl. 8.30-12.00

Tlf. 72 56 50 00
E-mail: ejendomsdata@fredensborg.dk
Sikker mail: via digital post

Tidsbestilling for personlig fremmøde
sker på www.fredensborg.dk

Modtager 2106500317313

Maria Karen Rom Lucas

Damgårdsvej 079

Niverød

2990 Nivå

Udskrevet den: 26/11-2024 Moms-nr.: 29188335 Sorteringsnummer: 13 00000 003424

Debitnummer:	Kommunenr.:	Ejendomsnr.:
056 25 012317 07 07	210	012317

Ejendommens beliggenhed:
Damgårdsvej 79

Bfe. nummer:
0002376461

Matrikelbetegnelse:
NIVERØD BY, KARLEBO 33a

Bebygget areal:
187

BBR-status pr.
01/01-2024

Øvrige Bfe. numre:

Kommunale ejendomsbidrag af fast ejendom 2025

Side 01 af 01

Specifikation

Beløb

Heraf moms

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

Skorstensfejerafgift

813,71

162,74

Rottebekæmpelse

180,03

*****BEMÆRK*****

Indbetalingskort udsendes særskilt

ca. 2 uger før forfaldsdato.

Hvis ejendommen er tilmeldt Betalings-
service, udsendes indbetalingskort ikke.

MERVÆRDIAFGIFT/MOMS, er beregnet med 25%:

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

I ALT

993,74

162,74

Rate	Forfaldsdato	Sidste rettidige indb. dag	Ratebeløb	Fakturadato	Moms beløb
01	01/01-2025	02/01-2025	993,74	01/01-2025	162,74

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

Ved for sen indbetaling påløber renter og evt. gebyr.

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

Tilmelding til Betalingsservice.

-For at kunne tilmelde din regning til automatisk betaling via din bank eller netbank, skal du bruge de oplysninger, som fremgår af indbetalingskortet.

Ved BS tilmelding skal der bruges:

BS nr. 00314862

Debitorgr. 00666

Kundenummer (findes på indbetalingskortet).

OBS: Er der flere ejere, fremgår BS oplysningerne kun af det ene indbetalingskort. Ligeledes gælder, at det kun er det ene indbetalingskort der skal betales, da det andet er en kopi.

Udlandsdanskere.

-Ved overførsel fra udlandet skal følgende oplysninger bruges:

Kontohaver: Fredensborg Kommune

IBAN: DK40 3000 0011 7793 36

BIC/SWIFT: DABADKKK

Ydermere bedes cpr.nr. oplyst

-For at sikre modtagelse af ejendomsbidragsbilletten samt indbetalingskort, kan du med fordel tilmelde dig digital post.

Indbetalingskort/ Betalingsservice.

-Indbetalingskort udsendes til alle ejere 1-2 uger før betalingsdato.

-Hvis ejendommen er tilmeldt Betalingsservice, udsendes indbetalingskortet ikke.

-Beløbet der opkræves, kan være højere end på ejendomsbidragsbilletten. Dette sker kun i de tilfælde, hvor der er skyldig restance f.eks. renter, gebyr og retsafgift.

Manglende betaling:

-Ved for sen indbetaling, sendes restancen til modregning hos Gældsstyrelsen, hvor restancen registreres i det offentlige skyldnerregister.

-Ved manglende betaling udsendes rykker, og der tilskrives rykkergebyr på op til 250 kr.

- Betales beløbet fortsat ikke, vil restance blive sendt til tvangsinddrivelse hos Gældsstyrelsen

Henvendelser vedr. restancer, skal ske til Opkrævningen i Fredensborg Kommune.

Rottebekæmpelse.

-Rottebekæmpelse opkræves jf. Bekendtgørelse om bekæmpelse af rotter m.v., til dækning af kommunens udgifter til rottebekæmpelse.

Mere information om rotter og andre skadedyr findes på www.fredensborg.dk

Skorstensfejerafgift.

-Ejendomme der får rensset skorsten, opkræves skorstensfejerafgift via ejendomsbidragsbilletten.

Har man spørgsmål til beløbet man opkræves for skorstensfejerafgift eller andet, kan man kontakte skorstensfejermester Morten Bjørklund på tlf. 40 26 46 75.

Ejendomsskat/Grundskyld.

-Ejendomsskat/Grundskyld opkræves fra 2024 af Skattestyrelsen via personskatten.

Læs mere herom på www.skat.dk eller ring på 72 22 18 18.

Mortang Advokater
Folehavevej 1
2970 Hørsholm

Dato 5. november 2025
Deres ref. Jeppe Steen Hansen
Kunde Maria Karen Rom Lucas
Ejendomsnr. 0602876
Beliggenhed Damgårdsvej 79
2990 Niv
Matr.nr. 0033 a
Ejerlav Niverød By, Karlebo

Auktionsopgørelse pr. 12. januar 2026

Hermed fremsendes auktionsopgørelse for låner i ovenstående ejendom.

Totalkredits tilgodehavende er følgende:

Låne nummer	Hovedstol i kr.	Restgæld i kr.	Obligations- restgæld i kr.	Skyldige beløb i kr.
060287605	3.105.000,00	3.015.321,35	3.305.517,65	208.974,00
I alt	3.105.000,00	3.015.321,35	3.305.517,65	208.974,00

Specifikation af lånet findes på efterfølgende side.

Når salgssopstilling er udarbejdet, skal kopi fremsendes til Låner & Spar Bank A/S.

Hvis auktionen bliver tilbagekaldt, skal dette meddeles til Låner & Spar Bank A/S

Der beregnes yderligere morarenter på pt. 10,0000 % p.a. af det forfaldne beløb regnet fra forfaldsdagen, hvis det betales efter 12. januar 2026. Hvis der er en ydelse, som forfalder til betaling i indeværende måned, og sidste rettidige indbetalingsdato overskrides, så beregnes der morarente fra den 11. i indeværende måned regnet fra forfaldsdagen til betaling finder sted.

Der henvises iverigt til "Tillæg til salgssopstilling", som er vedlagt denne auktionsopgørelse.

Venlig hilsen

Louise Heinsen & Karina Eltang

Auktionsopgørelse pr. 12. januar 2026 p I nenr. 060287605
Specifikation af skyldige beløb pr. 12. januar 2026

Restgæld pr. 1. januar 2026	kr.	3.015.321,35
Rente (incl. bidrag og KundeKroner) fra 1. januar 2026 - 11. januar 2026.....	kr.	3.246,57
Terminsydelse.....	kr.	199.595,68
Heraf pr. 11. marts 2025.....	kr.	28.644,50
Heraf pr. 11. juni 2025.....	kr.	57.015,93
Heraf pr. 11. september 2025	kr.	56.983,81
Heraf pr. 11. december 2025	kr.	56.951,44
Gebyrer	kr.	500,00
Heraf Rykker af 31. marts 2025.....	kr.	100,00
Heraf Rykker af 30. juni 2025	kr.	100,00
Heraf Overdragelse inkasso af 8. juli 2025	kr.	100,00
Heraf Rykker af 30. september 2025.....	kr.	100,00
Heraf Rykker af 30. december 2025	kr.	100,00
Morarente pr. 12. januar 2026	kr.	8.878,32
I alt	kr.	3.227.541,92

Efter auktionen skal følgende betales:

Terminsydelse.....	kr.	199.595,68
Morarenter pr. 12. januar 2026	kr.	8.878,32
Gebyrer	kr.	500,00
I alt	kr.	208.974,00

Specifikation af I net

L ntype: Tilpasningsl n

Hovedstol.....	kr.	3.105.000,00
Restgæld pr. 1. januar 2026	kr.	3.015.321,35
Obligationsrestgæld pr. 1. januar 2026.....	kr.	3.305.517,65

L net er udbetalt den 19. maj 2015 og udløber den 30. juni 2044.

Specifikation af obligationer

Forening	Serie	Afdeling	Procent	rgang	Fondskode
Nykredit	13	Hld	1,00	2025	0952613
Nykredit	13	Hld	1,00	2026	0953148
Nykredit	13	Hld	1,00	2027	0953431
Nykredit	13	Hld	1,00	2028	0954233
Nykredit	13	Hld	1,00	2029	0954519

Specifikation af terminsydelsen

Ydelsen betales kvartalsvist og forfalder 11. marts, 11. juni, 11. september og 11. december.

Ydelse for perioden 1. januar 2026 til 31. marts 2026:

Ydelse (excl. bidrag) 1,7279 % af hovedstol.....	kr.	53.653,22
Heraf rente 0,7726 % af restgæld	kr.	23.297,23
- afdrag	kr.	30.355,99
I alt	kr.	56.918,81

Ydelse for perioden 1. januar 2026 til 31. marts 2026:

Bidrag 0,1708 % af restgæld	kr.	5.150,17
KundeKroner	kr.	-1.884,58
I alt	kr.	56.918,81

Bemærkninger

For tilpasningsl n skal eventuel indfrielse foretages p baggrund af obligationsrestgælden.

Tillæg til salgsopstillingen vedrørende l n i Totalkredit A/S

Totalkredits l n forfalder ved ejerskifte. En auktionskøber kan ikke p regne gældsovertagelse af l nene.

Ansøgning om gældsovertagelse skal ske gennem et af vores samarbejdende pengeinstitutter. På totalkredit.dk er der en oversigt over de p gældende pengeinstitutter.

Auktionskøber opfordres til hurtigst muligt efter tvangsauktionen at tage stilling til, om l nene skal indfries eller der søges om gældsovertagelse.

Hvis form let er erhvervsmæssig udlejning

Hvis ejendommen købes p tvangsauktionen med erhvervsmæssig udlejning som form l, vil gældsovertagelse normalt blive afsl et, n r auktionskøber har andre udlejede ejendomm.

Hvis form let er videresalg

Hvis ejendommen købes med henblik p videresalg, er gældsovertagelse ikke en mulighed.

Hvis auktionskøber er et selskab

Totalkredit yder kun i ganske f situationer gældsovertagelse til selskaber, og i de tilfælde, vil der være krav om supplerende personlig hæftelse fra selskabets ejer.

Indfrielse af l nene

Hvis der ikke bevilges gældsovertagelse, vil l nene blive krævet indfriet efter tvangsauktionen.

Indfrielse skal ske i overensstemmelse med de vilk r og opsigelsesbestemmelser, der gælder for de enkelte l ntyper. For kontantl n, tilpasningsl n og indeksl n skal eventuel indfrielse foretages p baggrund af obligationsrestgælden. Der kan være særlige indfrielsesvilc r for l nene, herunder en særlig indfrielseskurs.

Frem til indfrielsen skal auktionskøber betale ydelse p l nene i overensstemmelse med l nenes vilk r.

Betaling af eventuelle morarenter

Uanset tvangsauktionsvilc renes punkt 6 A.a. skal auktionskøber betale morarenter, der m tte p løbe ved at restancer mv. betales senere end datoen for første auktion.

Ret til ændring af bidragssatser

Totalkredit A/S forbeholder sig ret til at foretage ændring af bidragssatser p de l n, som overtages af en auktionskøber.

Udstedelse af auktionsskøde

Totalkredit A/S forbeholder sig ret til ikke at ville udstede samtykkeerklæring til udstedelse af auktionsskøde, før restancer er betalt, og Totalkredits l n enten er indfriet, eller gældsovertagelse er bevilget.

Bekæmpelse af Hvidvask og terrorfinansiering

Auktionskøber skal i henhold til Lovgivningen omkring Hvidvask og Terrorfinansiering legitimere sig over for Totalkredit A/S.

Privatpersoner skal udlevere farvekopi af sundhedskort samt farvekopi af pas eller kørekort.

Selskaber skal udlevere tegningsdokumentation i form af udskrift fra Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, kopi af selskabets ejerbog samt legitimation for selskabets reelle ejere (privatpersoner) og tegningsberettigede personer.

Jeppe Steen Hansen

Fra: Ejendomsdata <Ejendomsdata@fredensborg.dk>
Sendt: 4. november 2025 11:44
Til: Jeppe Steen Hansen
Emne: SV: HASTER! - Att. Opkrævningen - ejendommen Damgårdsvej 79, 2990 Nivå - Mortang Advokaters j.nr. 844186
Vedhæftede filer: 12317.pdf; Signaturbevis.txt

Hej Jeppe

Tak for din henvendelse.

Der er restance vedr. ejendomsbidrag for 2024 og 2025 på i alt kr. 2040,22. (Beløbet er fremsendt til Gældsstyrelsen)

Der er indefrosset grundskyld på kr. 9643,09

Ejendomsbidragsopgørelsen er vedhæftet for 2025.

Med venlig hilsen

Mette Sachmann

**Adm. medarbejder , Opkrævningen og
Sagsbehandler, Ejd. data**



**FREDENSBORG
KOMMUNE**

Center for Borgerservice

mesa@fredensborg.dk

EAN:5798008359125



Afsender
Fredensborg Kommune, Team Byg & Erhverv
Egevangen 3B, 2980 KOKKEDAL

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 2376461

Udskriftsdato: 22.10.2025

Denne BBR-meddelelse er hentet via selvbetjening.

Tilføjelser eller rettelser bedes oplyst til kommunen på: byggesager@fredensborg.dk eller tlf. 72 56 50 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.): 2376461

BBR-adresse: Damgårdsvej 79 (vejkode 0116), 2990 Nivå

Ejendommen består af: 1 grund

Ejendommen har tidligere haft eller været en del af kommunalt ejendomsnummer: 210-12317

Oplysninger om grund

Adresse: Damgårdsvej 79, Niverød, 2990 Nivå

Grundens areal: 990 m²

Matrikelnummer: 33a, Ejerlavsnavn: Niverød By, Karlebo (ejerlavskode 130463)

Vandforsyning og afløbsforhold

Grundens vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg (kode 1)

Grundens afløbsforhold: Afløb til offentligt kloaksystem (kode 10)

Bygninger tilknyttet grund

Bygning 1

Bygningens anvendelse: Fritliggende enfamiliehus (kode 120)

Opførelsesår: 1920

Om-/tilbygningsår: Ingen oplysning registreret

Antal etager: 1

Beliggenhed

Adresse: Damgårdsvej 79, Niverød, 2990 Nivå

Matrikelnummer: 33a, Ejerlavsnavn: Niverød By, Karlebo (ejerlavskode 130463)

Kvalitet af koordinatsæt: Sikker geokodning (kode 1)

Materialer

Ydervægsmateriale: Mursten (kode 1)

Tagdækningsmateriale: Tegl (kode 5)

Varmeforsyning

Bygningens varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme (kode 1)

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

Bolig- og erhvervsareal

Bygningens samlede boligareal:	227 m²
heraf Areal af lovlig beboelse i kældere:	0 m²
Bygningens samlede erhvervsareal:	0 m²
heraf Areal af erhverv i kældere:	0 m²

Etagernes areal

Samlet bygningsareal:	187 m²
Kælderens areal:	0 m²
heraf Kælderens udnyttede areal:	0 m²
heraf Areal af dyb kældere:	0 m²
heraf Areal af garage i kældere:	0 m²
Tagetagens areal:	120 m²
heraf Tagetagens udnyttede areal:	40 m²

Arealer i grundplan

Bebygget areal:	187 m²
Overdækket areal:	0 m²

Andre arealer

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

Enheder tilknyttet Bygning 1

Enhed: Damgårdsvej 79

Enhedens anvendelse: Fritliggende enfamiliehus (kode 120)

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	227 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	227 m²	Antal vandskylende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	7

Tekniske anlæg tilknyttet grund

Teknisk anlæg 1

Klassifikation: Tank (kode 1110)

Indhold: Mineralske olieprodukter (kode 10)

Etableringsår: 2012

Beliggenhed

Adresse: Damgårdsvej 79, Niverød, 2990 Nivå

Matrikelnummer: 33a, Ejerlavsnavn: Niverød By, Karlebo (ejerlavskode 130463)

Kvalitet af koordinatsæt: Usikker geokodning (kode 3)

Tekniske oplysninger

Driftsstatus: I drift (kode 1)

Fabrikationsår: 2012

Placering: Over terræn, udendørs (kode 2)

Størrelsesklasse: Under 6.000 l (kode 1)

Størrelse: 1200 liter

Materiale: Stål (kode 2)

Type: Enkeltvægget (kode 1)

Sløjfningsfrist: 31.12.2052

Typegodkendelsesnummer: 50-5423

Fabrikationsnummer: 55929

Fabrikat teknisk anlæg: KN

Oplysninger om byggesager tilknyttet ejendom

Byggesagsnummer: 2011-223

Byggesagen vedrører: Bygning 1

Byggesagstype: Til/ombygning (kode 2)

Dato for modtagelse af ansøgning: 04.05.2011

Dato for byggetilladelse: 23.11.2011

Dato for påbegyndelse: Ingen oplysning registreret

Kort til BBR-meddelelsen

Dette kort viser beliggenheden af ejendommens bygninger og tekniske anlæg.

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

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

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

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



Forkortelser

B# Bygning #
T# Teknisk anlæg #
NY Nybyggeri

Prikker på kortet

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

Streger i kortet

— Ejendom
— Matrikelskel
— Bygningsomrids

Om BBR-meddelelsen

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

Oplysningerne i BBR anvendes til mange formål i både stat, kommuner og private virksomheder. I det offentlige gælder det fx ejendomsvurdering og

bloktilskud til kommunerne samt boligstøtte. I det private gælder det fx låntagning og ejendomshandel i finans- og ejendomssektoren.

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

Ejers oplysningspligt

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

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

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

Hvis oplysningerne er mangelfulde eller forkerte, har du som ejer pligt til at meddele de rigtige oplysninger til kommunen. Dette kan fx gøres via 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.



EJENDOMS DATA RAPPORT

Damgårdsvej 79, 2990
Nivå

Rapport købt 22/10 2025
Rapport færdig 22/10 2025

For ejendommen Damgårdsvej 79, 2990 Nivå

Ejendommens adresse..... Damgårdsvej 79, 2990 Nivå
Kommune..... Fredensborg
Ejendomstype..... Beboelse
Ejerforhold..... Privatpersoner eller interessentskab
Antal bestemte fast ejendomme..... 1
Antal matrikelnumre..... 1
Samlet grundareal..... 990 m²
Samlet bebygget areal..... 187 m²
Samlet boligareal..... 227 m²
Samlet erhvervsareal..... 0 m²

Omfattede bestemt fast ejendomme

2376461

Omfattede matrikelnumre

Matr.nr.: 33a, Niverød By, Karlebo

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

Damgårdsvej 79, 2990
Nivå

Rapport købt 22/10 2025
Rapport færdig 22/10 2025

Indhold

Resumé.....	4
Dette afsnit indeholder alle svar i ejendomsrapporten.	
Bygninger.....	9
BBR-meddelelsen.....	9
Energimærkning.....	9
Tilstandsrapport.....	10
Elinstallationsrapport.....	10
Byggesag.....	11
Byggeskadeforsikring.....	11
Olietanke.....	12
Fredede bygninger.....	13
Bevaringsværdi.....	13
Flexboligtilladelse.....	14
Økonomi.....	15
Ejendoms- og grundværdi.....	15
Ejendomsskat.....	15
Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat.....	16
Huslejenævnssager.....	17
Planer.....	19
Zonestatus.....	19
Lokalplaner.....	19
Landzonetilladelser.....	20
Kommuneplaner.....	20
Spildevandsplaner.....	26
Varmeplaner.....	28
Varmeforsyning.....	28
Vejforsyning.....	29
Vejdirektoratets projekter.....	30
Hovedstadsområdets transportkorridorer.....	30
Landsplandirektiv "Baltic Pipe".....	31
Landsplandirektiv "Udviklingsområder".....	31
Råstofplaner.....	32
Spildevand og drikkevand.....	33
Aktuelle afløbsforhold.....	33
Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen.....	33
Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen.....	33
Medlemskab af spildevandsforsyning.....	34
Aktuel vandforsyning.....	34
Påbud/dispensationer/anbefalinger vedr. vandindvindingsanlæg/-boringer på ejendommen.....	34
Grundvand - Drikkevandsinteresser.....	35
Grundvand - Følsomme indvindingsområder.....	35
Jordforurening.....	37
Jordforureningsattest.....	37
Kortlagt jordforurening.....	37
Områdeklassificering.....	38

Påbud iht. jordforureningsloven.....	38
Natur, skov og landbrug.....	40
Fredskov.....	40
Majoratsskov.....	40
Beskyttet natur.....	41
Internationale naturbeskyttelsesområder.....	42
Landbrugspligt.....	43
Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer.....	44
Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer.....	44
Beskyttede sten- og jorddiger.....	45
Skovbyggelinjer.....	45
Sø- og åbeskyttelseslinjer.....	46
Kirkebyggelinjer.....	46
Klitfredningslinje.....	47
Strandbeskyttelseslinje.....	47
Om ejendomsdatarapporten.....	49

Følgende bilag kan hentes:

- Energimaerkning_2376461_311095665
 - BBR-meddelelse - 2376461 - Fredensborg
 - Raastofplanskort
 - Vejforsyningskort
 - Jordforureningsattest_2376461
-



EJENDOMS DATA RAPPORT

Damgårdsvej 79, 2990
Nivå

Rapport købt 22/10 2025

Rapport færdig 22/10 2025

Resumé

Bygninger

BBR-meddelelsen

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

Energimærkning

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

Tilstandsrapport

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

Elinstallationsrapport

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

Byggesag

Er der igangværende byggesag for ejendommen?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 22. oktober 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?.... Tilgængelig for ejer eller fuldmagtshaver
Oplysninger er indhentet d. 22. oktober 2025
Bemærk: Oplysninger vedr. byggeskadeforsikring er opdelt i oplysninger fra hhv. BBR og BSFS. Eventuelle eftersyns-, skades-, og bearbejdet eftersynsrapporter er kun tilgængelige for ejer og/eller fuldmagtshaver.

Olietanke

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

Fredede bygninger

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

Bevaringsværdi

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

Flexboligtilladelse

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

Økonomi

Ejendoms- og grundværdi

Hvad er ejendommens værdi ifølge den offentlige vurdering?..... 3.719.000 kr.

Oplysninger er indhentet d. 22. oktober 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/ejebolig/ejendomsvurdering/emner-vejledninger-og-frister/ejendomsvurdering-og-kompensation-i-doedsbo>.

Ejendomsskat

Hvad er ejendomsskatten?..... Tilgængelig for ejer eller fuldmagtshaver

Oplysninger er indhentet d. 22. oktober 2025

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

Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat

Er der statslig indefrysningsslå på ejendommen?..... Tilgængelig for ejer eller fuldmagtshaver

Oplysninger er indhentet d. 22. oktober 2025

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

Huslejenævnsager

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

Oplysninger er indhentet d. 22. oktober 2025

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

Planer

Zonestatus

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

Oplysninger er indhentet d. 22. oktober 2025

Lokalplaner

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

Oplysninger er indhentet d. 22. oktober 2025

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

Landzonetilladelser

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

Oplysninger er indhentet d. 22. oktober 2025

Kommuneplaner

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

Oplysninger er indhentet d. 22. oktober 2025

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

Spildevandsplaner

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

Oplysninger er indhentet d. 22. oktober 2025

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

Varmeplaner

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

Varmeforsyning

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

Vejforsyning

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

Vejdirektoratets projekter

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

Hovedstadsområdets transportkorridorer

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

Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

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

Landsplandirektiv "Udviklingsområder"

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

Råstofplaner

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

Spildevand og drikkevand

Aktuelle afløbsforhold

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

Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

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

Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

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

Medlemskab af spildevandsforsyning

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

Aktuel vandforsyning

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

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

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

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

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

Jordforurening

Jordforureningsattest

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

Kortlagt jordforurening

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

Områdeklassificering

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

Påbud iht. jordforureningsloven

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

Natur, skov og landbrug

Fredskov

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

Majoratsskov

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

Beskyttet natur

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

Internationale naturbeskyttelsesområder

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

Landbrugspligt

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

Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer

Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer

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

Beskyttede sten- og jorddiger

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

Skovbyggelinjer

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

Sø- og åbeskyttelseslinjer

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

Kirkebyggelinjer

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

Klitfredningslinje

Er ejendommen beliggende indenfor en klitfredningslinje?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 22. oktober 2025

Strandbeskyttelseslinje

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



EJENDOMS DATA RAPPORT

Damgårdsvej 79, 2990
Nivå

Rapport købt 22/10 2025

Rapport færdig 22/10 2025

Bygninger

BBR-meddelelsen

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

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

BBR-meddelelsen

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

Oplysninger er indhentet d. 22. oktober 2025

BBR meddelelse..... Se bilag BBR-meddelelse - 2376461 - Fredensborg

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

BFE-nummer 2376461

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Energimærkning

Hvad er ejendommens energimærke?..... Se detaljeret besvarelse

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

Energimærkning

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

Oplysninger er indhentet d. 22. oktober 2025

Dato for indberetning af energimærke..... 15-02-2015

Husnummer..... 79

Bygningsnummer..... 1

Energiklasse..... D

Energimærkerapport..... Se bilag Energimærkning_2376461_311095665

Energimærket er gyldigt indtil..... 15-02-2025

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

BFE-nummer 2376461

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?..... Tilgængelig for ejer eller fuldmagtshaver

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

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

Tilstandsrapport

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

Kontaktoplysninger

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

Elinstallationsrapport

Findes der en elinstallationsrapport for ejendommen?.... Tilgængelig for ejer eller fuldmagtshaver

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Sikkerhedsstyrelsen
Adresse..... Esbjerg Brygge 30, 6700 Esbjerg
Telefonnummer..... 33732000
Email..... sik@sik.dk

Byggesag

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

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

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

Byggesag

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

Oplysninger er indhentet d. 22. oktober 2025

Byggesag 2011-223

Matrikelnummer..... 33a
Ejerlav..... Niverød By, Karlebo
Byggesagsnummer..... 2011-223
Byggesagsdato..... 23-11-2011
Byggetilladelsesdato..... 23-11-2011
Byggesagstype..... BR - Tilladelsessag uden ibrugtagningstilladelse
Dato for modtagelse af ansøgning om byggetilladelse..... 04-05-2011
Dato for fyldestgørende ansøgning..... 31-10-2011
Gyldighedsdato..... 19-12-2011
Bygningsnummer..... 1
EtageFysiskIdentifikator..... 01
Antal Enheder på denne Byggesag..... 1
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 2376461

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Byggeskadeforsikring

Er der bygninger på ejendommen, som er dækket af byggeskadeforsikring?....Tilgængelig for
ejer eller fuldmagtshaver

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.

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.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Olietanke

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

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

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

Olietanke

For enhver olietank på en ejendom, skal der indberettes oplysninger til kommunen. Dette gælder uanset om tanken/tankene er i brug eller om de er sløjfede. Når en olietank sløjfes, kan den enten forblive på stedet eller fjernes. Der er fastsat regler om hvornår en olietank skal sløjfes, herunder sløjfningsterminer for forskellige typer af tanke samt regler for hvordan en olietank skal sløjfes.

Olietankene vil typisk være registreret med oplysning om fabrikations og etableringsår, en række tekniske data samt oplysning om evt. renovering og/eller sløjfning. Oplysningerne registreres i Bygnings- og boligregisteret (BBR) og stammer typisk fra den af ejer eller bruger indsendte tankattest. Det bemærkes at olietankens registrering i BBR ikke i sig selv er en garanti for at tanken er lovlig. Der vises ikke oplysninger om tanke, der er fjernet fra ejendommen. Andre detaljerede oplysninger om olietankene fremgår også i BBR-meddelelsen.

Oplysninger er indhentet d. 22. oktober 2025

TekniskAnlaeg - 1

Nummer for teknisk anlæg.....	1
Etableringsår.....	2012
Fabrikationsår.....	2012
Størrelsesklasse.....	Under 6.000 l
Størrelse.....	1.200 l
Fabrikationsnr.....	55929
Type.....	Enkeltvægget

Indhold..... Mineralske olieprodukter
Materiale..... Stål
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 2376461

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Fredede bygninger

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

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

Fredede bygninger

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

Kontaktoplysninger

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

Bevaringsværdi

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

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

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

Bevaringsværdi

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

påvirkning, originalitet og tilstand. Hvert af disse forhold vurderes på en skala fra 1-9 og sammenfattes til en samlet bevaringsværdi for bygningen. Vurderingen af bevaringsværdien bygger på et helhedsindtryk af bygningens kvalitet og tilstand. Værdierne 1-3 regnes for en høj værdi, 4-6 for middel værdi og 7-9 for lav værdi. Når der sker ændringer med bygningen, kan karaktererne ændre sig, og der bliver muligvis behov for at korrigere bevaringsværdien.

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Flexboligtilladelse

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

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

Flexboligtilladelse

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

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

Oplysninger er indhentet d. 22. oktober 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 2376461

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen



EJENDOMS DATA RAPPORT

Damgårdsvej 79, 2990
Nivå

Rapport købt 22/10 2025

Rapport færdig 22/10 2025

Økonomi

Ejendoms- og grundværdi

Hvad er ejendommens værdi ifølge den offentlige vurdering?..... 3.719.000 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. 22. oktober 2025

Vurderingsår..... 2020 år
Dato for seneste vurdering eller ændring..... 01-01-2020
Ejendomsværdi..... 3.719.000 kr.
Grundværdi..... 2.006.000 kr.
Fradrag..... 0 kr.
Stuehus grundværdi..... 0 kr.
Stuehusværdi..... 0 kr.

Kontaktoplysninger

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

Ejendomsskat

Hvad er ejendomsskatten?.....Tilgængelig for ejer eller fuldmagtshaver

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

Bemærk: Indefrosne grundskyldstigninger og efterreguleringer vedr. grundskyld for årene indtil 2024, forfalden gæld til kommunen 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/ejerbolig/boligskat/nye-regler-fra-2024/>
boligskat ved ejendomshandel på <https://www.vurderingsportalen.dk/ejerbolig/boligskat/koeb-og-salg/>
indefrysningsslån på <https://www.vurderingsportalen.dk/ejerbolig/boligskat/indefrysningsslaan/>
pensionistlån <https://www.vurderingsportalen.dk/ejerbolig/boligskat/pensionistlaan/>
eller ejendomsskat for erhvervsejendomme herunder om moderniseret stigningsbegrænsning på <https://www.vurderingsportalen.dk/erhverv/beskatning/grundskyld/>

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

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

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?..... Tilgængelig for ejer eller fuldmagtshaver

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: Ejendomsdatabaserapporten indeholder kun statslige indefrysningsslån, som har panteret på ejendommen. Eventuelle tillægsslån bliver først en del af indefrysningssbeløbet i Ejendomsdatabaserapporten, 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.

Ejendomsdatabaserapporten afspejler et øjebliksbillede. Vær opmærksom på, at indefrysningssbeløbet først fremgår af Ejendomsdatabaserapporten 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 Ejendomsdatabaserapporten fra og med februar 2026. Det vil derfor alene være allerede stiftede indefrysningsslån, som fremgår af Ejendomsdatabaserapporten frem til lånene er beregnet og indlæst i lånesystemet. Det er i stedet muligt at se indefrysningssbeløbet på sælgers forskudsopgørelse (for det forudgående indkomstår). Allerede stiftede lån kan ses på boligskattelaan.skat.dk.

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

Kontaktoplysninger

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

Huslejenævnssager

Er der registreret én eller flere huslejenævnssager eller ankenævnssager for ejendommen?.. Nej

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

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

Huslejenævnssager

I alle kommuner findes et huslejenævn, som afgør de tvister, der opstår imellem lejere og udlejere i private lejeboliger. Nævnet skal indberette sager til databasen Huslejenaevn.dk. Indberetningen omfatter sager, som modtages i nævnet den 1. september 2012 og senere. Der kan være tale om verserende og/eller afgjorte sager om fx huslejens størrelse. Huslejenaevn.dk fungerer på den måde, at de store nævni indberetter principielle afgørelser til offentliggørelse, mens alle nævni indberetter overordnet data om afgørelser til statistisk brug.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen
Web..... <https://www.borger.dk/bolig-og-flytning/Lejebolig/beboerklagenavn-og-huslejenaevn>



EJENDOMS DATA RAPPORT

Damgårdsvej 79, 2990
Nivå

Rapport købt 22/10 2025

Rapport færdig 22/10 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. 22. oktober 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. 33a Niverød By, Karlebo

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Lokalplaner

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

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

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

Lokalplaner, vedtagne

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

Oplysninger er indhentet d. 22. oktober 2025

Plan - Damgården

Planens navn..... Damgården

Plannummer..... LP24

Planstatus..... Vedtaget

Dato for offentliggørelse af planforslag..... 21-01-1981

Dato for vedtagelse af plan..... 28-10-1981

Dato for ikrafttrædelse af plan..... 04-11-1981

Dato for start af offentliggørelsesperioden..... 18-03-1981

Dato for slut på offentliggørelsesperioden..... 18-05-1981
Generel anvendelse..... Boligområde
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?..... Nej
Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/20_1052127_APPROVED_1188380516861.pdf
Har planen en kompleksitet der ikke entydigt kan beskrive anvendelse, omfang og udstykning?..... Nej
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 33a Niverød By, Karlebo

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Lokalplaner, forslag

Se forklaring under "Lokalplaner, vedtagne"

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Landzonetilladelser

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

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

Landzonetilladelse

I landzonen kræver det som udgangspunkt en landzonetilladelse at:

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplaner

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

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

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

Kommuneplaner, vedtagne

Kommunerne skal efter planloven opretholde og vedligeholde kommuneplanen. Kommuneplanen omfatter en periode på 12 år og fastlægger de overordnede mål og retningslinjer for den enkelte kommunes udvikling, både i byerne og i det åbne land. Kommunalbestyrelsen skal løbende revidere kommuneplanen. Kommuneplanen udgør rammen for udarbejdelse af lokalplaner og er grundlag for behandling af en række sager, herunder den konkrete administration i det åbne land og ansøgninger om byggetilladelse. Kommuneplaner har delvis retsvirkning, idet de fastsætter rammebestemmelserne for delområderne og som hovedregel angiver: arealets overordnede anvendelse bebyggelsesprocent bebyggelsens største højde og andre særlige hensyn -fx bygningsbevaringshensyn

Oplysninger er indhentet d. 22. oktober 2025

Plan - Kommuneplan 2021

Planens navn..... Kommuneplan 2021
Kommune..... Fredensborg
Planstatus..... Vedtaget
Dato for vedtagelse af plan..... 20-06-2022
Dato for ikrafttrædelse af plan..... 30-06-2022
Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/11_10903927_1660119072228.pdf
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 33a Niverød By, Karlebo

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplaner, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 22. oktober 2025

Plan - Kommuneplan 2025

Planens navn..... Kommuneplan 2025
Kommune..... Fredensborg
Planstatus..... Forslag
Dato for offentliggørelse af planforslag..... 24-06-2025
Dato for start på offentliggørelsesperioden..... 03-07-2025
Dato for slut på offentliggørelsesperioden..... 15-09-2025
Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/11_11906309_1751534019490.pdf
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 33a Niverød By, Karlebo

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplanramme, vedtaget

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 22. oktober 2025

Plan - Damgården

Planens navn..... Damgården

Plannummer..... NB 01
 Kommuneplanid på den kommuneplan, rammen vedrører..... 10903927
 Navn på plandistrikt..... Nivå
 Planstatus..... Vedtaget
 Dato for vedtagelse af plan..... 20-06-2022
 Dato for ikrafttrædelse af plan..... 30-06-2022
 Generel anvendelse..... Boligområde
 Fremtidig planzone..... Byzone
 Er det sandt, at bebyggelsesomfang ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Nej
 Maksimal bebyggelsesprocent..... 30 %
 Maksimalt antal etager..... 1,5
 Notat om miljø..... Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Dette rammeområde er udpeget i risikokort for regnhændelser. Der skal optages bestemmelser om afværgenforanstaltninger med henblik på at forebygge lokale problemer med overfladevand. Behovet for afværgenforanstaltninger fastlægges på baggrund af den konkrete vurderede risiko. F.eks. kan afværgenforanstaltninger være krav om sokkelkoter, skybrudsveje, terrænregulering eller arealreservering til opsamling, forsinkelse, nyttiggørelse og lokal afledning af regnvand. Som udgangspunkt følges statens anbefaling til klimascenarie, men der er mulighed for at fastsætte en højere eller lavere sikringsniveau alt efter byggeriets værdi. Grundvand Dette rammeområde er udpeget i risikokort terrænnært grundvand. Der skal optages bestemmelser om afværgenforanstaltninger med henblik på at forebygge problemer med høj grundvandsstand. Behovet for afværgenforanstaltninger fastlægges på baggrund af den konkrete vurderede risiko. F.eks. kan afværgenforanstaltninger være terrænregulering, udlægning af vådområder/naturområder eller krav om omfangsdræn. Som udgangspunkt følges statens anbefaling til klimascenarie, men der er mulighed for at fastsætte en højere eller lavere sikringsniveau alt efter byggeriets værdi.
 Notat, andet..... a) Områdets anvendelse fastlægges til åben-lav samt tæt-lav bebyggelse. b) Antallet af boliger inden for området kan maksimalt være 180. c) Mindst 25 % af arealet anvendes til større samlede friarealer af forskellig karakter, fælles for området. d) Som betingelse for områdets ibrugtagen etableres støjskærmning mod Niverød Kongevej (landevej nr. 502) i form af en beplantet jordvold i mindst 3 meters højde, e) Som betingelse for områdets ibrugtagen etableres et skovbeplantet afskærmningsbælte mellem boligområdet og idrætsanlægget. Der skal kunne etableres stier gennem området,
 Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/11_10903927_1660119072228.pdf
 Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
 Matr. nr. 33a Niverød By, Karlebo

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplanramme, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 22. oktober 2025

Plan - Damgården

Planens navn..... Damgården
 Plannummer..... NB 01
 Kommuneplanid på den kommuneplan, rammen vedrører..... 11906309
 Navn på plandistrikt..... Nivå
 Planstatus..... Forslag
 Dato for offentliggørelse af planforslag..... 24-06-2025
 Dato for start på offentliggørelsesperioden..... 03-07-2025
 Dato for slut på offentliggørelsesperioden..... 15-09-2025
 Generel anvendelse..... Boligområde
 Fremtidig planzone..... Byzone
 Er det sandt, at bebyggelsesomfang ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Nej
 Maksimal bebyggelsesprocent..... 30 %
 Maksimalt antal etager..... 1,5

Notat, andet..... a) Områdets anvendelse fastlægges til åben-lav samt tæt-lav bebyggelse. b) Antallet af boliger inden for området kan maksimalt være 180. c) Mindst 25 % af arealet anvendes til større samlede friarealer af forskellig karakter, fælles for området. d) Som betingelse for områdets ibrugtagen etableres støjafskærmning mod Niverød Kongevej (landevej nr. 502) i form af en beplantet jordvold i mindst 3 meters højde, e) Som betingelse for områdets ibrugtagen etableres et skovbeplantet afskærmningsbælte mellem boligområdet og idrætsanlægget. Der skal kunne etableres stier gennem området,

Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/11_11906309_1751534019490.pdf

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 33a Niverød By, Karlebo

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplanstrategi, vedtaget

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 22. oktober 2025

Plan - Plan- og Agenda 21-strategi 2008

Planens navn..... Plan- og Agenda 21-strategi 2008

Kommune..... Fredensborg

Planstatus..... Vedtaget

Omfang af revision..... Fuld revision

Dato for vedtagelse af plan..... 23-06-2008

Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/70_1065623_APPROVED_1226496610242.pdf

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 33a Niverød By, Karlebo

Plan - Planstrategi 2011-2014

Planens navn..... Planstrategi 2011-2014

Kommune..... Fredensborg

Planstatus..... Vedtaget

Omfang af revision..... Fuld revision

Dato for vedtagelse af plan..... 29-05-2012

Dato for ikrafttrædelse af plan..... 02-07-2012

Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/70_1464336_APPROVED_1341235210342.pdf

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 33a Niverød By, Karlebo

Plan - Plan-og Agenda 21-Strategi 2015-20

Planens navn..... Plan-og Agenda 21-Strategi 2015-20

Kommune..... Fredensborg

Planstatus..... Vedtaget

Omfang af revision..... Fuld revision

Dato for vedtagelse af plan..... 25-04-2016

Dato for ikrafttrædelse af plan..... 25-05-2016

Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/70_3023611_1465543896745.pdf

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 33a Niverød By, Karlebo

Plan - Planstrategi 2032

Planens navn..... Planstrategi 2032

Kommune..... Fredensborg

Planstatus..... Vedtaget
Omfang af revision..... Fuld revision
Dato for vedtagelse af plan..... 28-09-2020
Dato for ikrafttrædelse af plan..... 24-11-2020
Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/70_9704377_1606224561452.pdf
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 33a Niverød By, Karlebo

Plan - Planstrategi 2036

Planens navn..... Planstrategi 2036
Kommune..... Fredensborg
Planstatus..... Vedtaget
Omfang af revision..... Delvis revision af områder eller planemner
Dato for vedtagelse af plan..... 27-05-2024
Dato for ikrafttrædelse af plan..... 10-06-2024
Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/70_11291688_1718025913109.pdf
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 33a Niverød By, Karlebo

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplanstrategi, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplantillæg, vedtaget

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplantillæg, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplantillæg, vvm, vedtaget

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplantillæg, vvm, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Konsekvensområder for produktionserhverv

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

Oplysninger er indhentet d. 22. oktober 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 33a Niverød By, Karlebo

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Konsekvensområder for tekniske anlæg

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

Oplysninger er indhentet d. 22. oktober 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 33a Niverød By, Karlebo

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Transformationsområder

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

Oplysninger er indhentet d. 22. oktober 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 33a Niverød By, Karlebo

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Spildevandsplaner

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

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

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

Kloakopland, vedtaget

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

Oplysninger er indhentet d. 22. oktober 2025

Kloakopland - NI15

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

Navn på område med kloakopland..... NI15

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. 33a Niverød By, Karlebo

Kloakopland - NI13

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

Navn på område med kloakopland..... NI13

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. 33a Niverød By, Karlebo

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kloakopland, forslag

Se forklaring under "Kloakopland, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 22. oktober 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 33a Niverød By, Karlebo

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Udtræden af spildevandsforsyning, vedtaget

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

Oplysninger er indhentet d. 22. oktober 2025

Vedtaget: NI13

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..... NI13

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 33a Niverød By, Karlebo

Vedtaget: NI15

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..... NI15

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 33a Niverød By, Karlebo

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Udtræden af spildevandsforsyning, forslag

Se forklaring under "Udtræden af spildevandsforsyning, vedtagne".

Oplysninger er indhentet d. 22. oktober 2025

Forslag: NI15

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

Navn på område..... NI15

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 33a Niverød By, Karlebo

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Renseklasse

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

Oplysninger er indhentet d. 22. oktober 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 33a Niverød By, Karlebo

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Varmeplaner

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

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

Varmeplaner

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Varmeforsyning

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

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

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

Aktuel varmeforsyning kan ses af BBR meddelelsen.

Forsyningsområde, vedtaget

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

Oplysninger er indhentet d. 22. oktober 2025

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

Navn på forsyningsområde..... Damgården

Forsyningsform..... Fjernvarme

Forsyningssselskab..... I/S Norfors

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 33a Niverød By, Karlebo

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Område med forsyningsforbud, vedtaget

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

Oplysninger er indhentet d. 22. oktober 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 33a Niverød By, Karlebo

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Område med tilslutningspligt, vedtaget

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

Oplysninger er indhentet d. 22. oktober 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 33a Niverød By, Karlebo

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Vejforsyning

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

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

Vejforsyning

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

Oplysninger er indhentet d. 22. oktober 2025

Kort over vejforsyning..... Se bilag Vejforsyningskort

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 33a Niverød By, Karlebo

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Vejdirektoratet

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

Telefonnummer..... 72443333

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

Vejdirektoratets projekter

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

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

Vejdirektoratets projekter

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

Kontaktoplysninger

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

Hovedstadsområdets transportkorridorer

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

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

Hovedstadsområdets transportkorridorer

Transportkorridorerne i hovedstadsområdet er arealreservationer, der skal sikre, at fremtidige motorveje og baner m.m. kan placeres i mindst mulig konflikt med bymæssig bebyggelse. Transportkorridorerne betjener hele fingerbystrukturen trafikalt og energimæssigt, da de ligger strategisk nord-syd og øst-vest midt gennem hovedstadsområdet.

Hovedstadsområdet omfatter i denne forbindelse kommunerne i Region Hovedstaden, bortset fra Bornholms Regionskommune, samt Greve, Køge, Lejre, Roskilde, Solrød og Stevn kommuner.

Arealreservationerne er først og fremmest tænkt som reservationer til fremtidige strækingsanlæg, som ikke er kendt eller besluttet detaljeret endnu.

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

Transportkorridorerne er en del af den overordnede fysiske planlægning og har hjemmel i planloven.

Det betyder, at de respektive grundejere ikke får erstatning for de begrænsninger, de får pålagt i denne sammenhæng.

Kommunerne er forpligtet til at lade transportkorridorerne indgå som en landsplanmæssig interesse i kommune- og lokalplanlægning samt landzoneadministration.

Oplysninger er indhentet d. 22. oktober 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 33a Niverød By, Karlebo

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. 22. oktober 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 33a Niverød By, Karlebo

Kontaktoplysninger

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

Landsplandirektiv "Udviklingsområder"

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

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

Landsplandirektiv "Udviklingsområder 2019"

Den moderniserede planlov giver kommunalbestyrelsen mulighed for at udpege udviklingsområder inden for kystnærhedszonen uden særlige landskabs-, natur- eller miljøinteresser. I udviklingsområderne får kommunerne større adgang til at planlægge for udvikling af byer og landsbyer samt give tilladelse til anlæg svarende til de generelle regler i landzone. Udpegningen af udviklingsområder i kystnærhedszonen er en ny mulighed for kommunalbestyrelserne til at fremme vækst og udvikling i de kystnære områder samtidig med at rammen for at sikre udvikling af sammenhængende naturområder styrkes.

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

Oplysninger er indhentet d. 22. oktober 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 33a Niverød By, Karlebo

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Landsplandirektiv "Udviklingsområder 2021"

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

Oplysninger er indhentet d. 22. oktober 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 33a Niverød By, Karlebo

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Råstofplaner

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

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

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

Råstofplaner

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Regionen



EJENDOMS DATA RAPPORT

Damgårdsvej 79, 2990
Nivå

Rapport købt 22/10 2025
Rapport færdig 22/10 2025

Spildevand og drikkevand

Aktuelle afløbsforhold

Er der aktuelle afløbsforhold registreret for ejendommen?.....Ja

Her oplyses hvordan spildevand og regnvand bortledes fra ejendommen.

Aktuelle afløbsforhold

For alle bebyggede ejendomme skal det oplyses, hvordan spildevand og regnvand bortledes. Der skelnes overordnet mellem om ejendommen er beliggende i eller udenfor et kloakeret område. Bebyggede ejendomme, der er beliggende i et kloakeret område kan inddeles efter om ejendommen ligger i et område, hvor regnvand (overfladevandet fra tage og befæstede arealer) og spildevand (køkken, toilet og bad mv.) ledes til to separate rørsystemer eller om alt bortledes i ét og samme rørsystem. Bebyggede ejendomme, der er beliggende udenfor et kloakeret område eller er udtrådt af kloakfællesskab, kan inddeles efter den måde spildevandet behandles. Du kan læse mere om registrering af afløbsforhold i BBR på <https://ki.bbr.dk/bbr-vejledning>.

Oplysninger er indhentet d. 22. oktober 2025

Matr. nr.: 33a, Niverød By, Karlebo

Afløbsforhold..... Afløb til offentligt kloaksystem

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 2376461

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. 22. oktober 2025

Matr. nr.: 33a, Niverød By, Karlebo

Vandforsyning..... Alment vandforsyningsanlæg

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 2376461

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 kokeanbefaling?..... Nej

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

Påbud/dispensationer/anbefalinger vedr. vandindvindingsanlæg/-boringer

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

Oplysninger er indhentet d. 22. oktober 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 33a Niverød By, Karlebo

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

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

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

Oplysninger er indhentet d. 22. oktober 2025

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

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 33a Niverød By, Karlebo

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... kommunen

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

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

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

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

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

Oplysninger er indhentet d. 22. oktober 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 33a Niverød By, Karlebo

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen



EJENDOMS DATA RAPPORT

Damgårdsvej 79, 2990
Nivå

Rapport købt 22/10 2025
Rapport færdig 22/10 2025

Jordforurening

Jordforureningsattest

Findes der jordforureningsattest for ejendommen?..... Ja, se bilag

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

Jordforureningsattest

Danmarks Miljøportals jordforureningsattest viser oplysninger om jordforurening for matriklen. Attesterne dannes ud fra regionernes og kommunernes data om forureningskortlagte ejendomme og arealer omfattet af områdeklassificering.

Oplysninger er indhentet d. 22. oktober 2025

Jordforureningsattest..... Se bilag Jordforureningsattest_2376461

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 2376461

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen og regionen

Kortlagt jordforurening

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

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

Kortlagt jordforurening - V1

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

Oplysninger er indhentet d. 22. oktober 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 33a Niverød By, Karlebo

Kontaktoplysninger

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

Kortlagt jordforurening - V2

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

Oplysninger er indhentet d. 22. oktober 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 33a Niverød By, Karlebo

Kontaktoplysninger

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

Områdeklassificering

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

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

Områdeklassificering

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

Oplysninger er indhentet d. 22. oktober 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. 33a Niverød By, Karlebo

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. 22. oktober 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

Damgårdsvej 79, 2990
Nivå

Rapport købt 22/10 2025
Rapport færdig 22/10 2025

Natur, skov og landbrug

Fredskov

Er ejendommen pålagt fredskovspligt?..... Nej

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

Fredskov

Når en skov er fredskovspligtig, betyder det, at den, der ejer skovarealet, til enhver tid har pligt til at drive arealet efter skovlovens regler om bæredygtig drift. Med fredskovspligten følger desuden en række regler, der tilsammen sikrer den langsigtede skovdyrkning.

Oplysninger er indhentet d. 22. oktober 2025

Er matrikelnummeret pålagt fredskovspligt?..... Nej

Matrikelnummer..... 33a

Ejerlav..... Niverød By, Karlebo

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 2376461

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. 22. oktober 2025

33a, Niverød By, Karlebo

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

Matrikelnummer..... 33a

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 2376461

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Miljøstyrelsen
Adresse..... Tolderlundsvej 5, 5000 Odense C
Telefonnummer..... 72544000
Email..... mst@mst.dk
Web..... <https://mst.dk/>

Beskyttet natur

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

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

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

Beskyttede naturtyper

Vejledende registrering af naturtyper, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3.

Disse er:

Søer og vandhuller med et areal på mindst 100 m²

Moser, enge, strandenge, strandsumpe, heder og overdrev med et areal på mindst 2500 m²

"Mosaikker" af ovennævnte naturtyper med et areal på mindst 2500 m²

Visse udpegede vandløb & alle moser i f. m. beskyttede vandhuller, søer eller vandløb.

Beskyttelsen gælder uanset om der er en eller flere ejere. Tilstandsændring af beskyttet natur kræver tilladelse (dispensation).

Et beskyttet areal kan i årenes løb ændre sig så meget, at det ikke længere er beskyttet. Omvendt kan et areal som i dag ikke er beskyttet, ændre sig, så det bliver det.

Det er de faktiske forhold på arealet (størrelse, botanik, omlægningshyppighed m. m.) der afgør, om det er beskyttet eller ej. Registreringen er derfor vejledende.

Hvorvidt et areal er beskyttet eller ej, vil i tvivlstilfælde blive afgjort ved en besigtigelse og vurdering af arealet.

Oplysninger er indhentet d. 22. oktober 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 33a Niverød By, Karlebo

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Beskyttede vandløb

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

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

Tilstandsændring af beskyttet natur kræver kommunens dispensation.

Oplysninger er indhentet d. 22. oktober 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 33a Niverød By, Karlebo

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Internationale naturbeskyttelsesområder

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

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

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

Fuglebeskyttelsesområder

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

Oplysninger er indhentet d. 22. oktober 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 33a Niverød By, Karlebo

Kontaktoplysninger

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

Habitatområder

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

Oplysninger er indhentet d. 22. oktober 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 33a Niverød By, Karlebo

Kontaktoplysninger

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

Ramsarområder

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

Oplysninger er indhentet d. 22. oktober 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 33a Niverød By, Karlebo

Kontaktoplysninger

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

Landbrugspligt

Er ejendommen pålagt landbrugspligt?..... Nej

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

Landbrugspligt

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

Oplysninger er indhentet d. 22. oktober 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 2376461

Kontaktoplysninger

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



EJENDOMS DATA RAPPORT

Damgårdsvej 79, 2990
Nivå

Rapport købt 22/10 2025
Rapport færdig 22/10 2025

Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer

Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer

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

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

Fredede fortidsminder

Der findes mere end 33.000 fredede fortidsminder i Danmark. Langt størstedelen af dem er gravhøje, men der eksisterer også fortidsminder, som ikke umiddelbart er synlige for det blotte øje: Køkkenmøddinger, vigtige oldtidsbopladser, 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. 22. oktober 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 33a Niverød By, Karlebo

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. 22. oktober 2025

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Beskyttede sten- og jorddiger

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

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

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

Beskyttede sten- og jorddiger

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

Oplysninger er indhentet d. 22. oktober 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 33a Niverød By, Karlebo

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Skovbyggelinjer

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

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

Bemærk: Byggelinjen kan enten være registreret som gældende eller ophævet.

Skovbyggelinje

Skovbyggelinjen er en bufferzone på 300 m omkring skove. Skovbyggelinjen gælder for alle offentlige skove og for private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha. Indenfor byggelinjen er der forbud mod at bygge.
Byggelinjen kan enten være registreret som gældende eller ophævet.

Oplysninger er indhentet d. 22. oktober 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 33a Niverød By, Karlebo

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... kommunen

Sø- og åbeskyttelseslinjer

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

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

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

Søbeskyttelseslinje

Søbeskyttelseslinjen har til formål at sikre søer som værdifulde landskabselementer og som levesteder og spredningskorridorer for plante- og dyreliv. 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. 22. oktober 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 33a Niverød By, Karlebo

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Åbeskyttelseslinje

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

Oplysninger er indhentet d. 22. oktober 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 33a Niverød By, Karlebo

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kirkebyggelinjer

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

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

Kirkebyggelinjer

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

Oplysninger er indhentet d. 22. oktober 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 33a Niverød By, Karlebo

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. 22. oktober 2025

33a, Niverød By, Karlebo

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

Ejerlav..... Niverød By, Karlebo

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 2376461

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. 22. oktober 2025

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

Matrikelnummer..... 33a

Ejerlav..... Niverød By, Karlebo

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

BFE-nummer 2376461

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

Damgårdsvej 79, 2990
Nivå

Rapport købt 22/10 2025

Rapport færdig 22/10 2025

Om ejendomsdatarapporten

Generelt om ejendomsdatarapporten

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

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

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

[Link til Appendix](#)

Om resuméet

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

- Energimaerkning_2376461_311095665
- BBR-meddelelse - 2376461 - Fredensborg
- Raastofplanskort
- Vejforsyningskort
- Jordforureningsattest_2376461

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

Energimærkning

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

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 boligheder 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).

Huslejenævnsager

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

Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat

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

Ejendomsskat

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

Ejendoms- og grundværdi

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

Majoratsskov

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

Internationale naturbeskyttelsesområder

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

Beskyttet natur

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

Landbrugspligt

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

Fredskov

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

Skovbyggelinjer

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

Sø- og åbeskyttelseslinjer

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

Klitfredningslinje

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

Beskyttede sten- og jorddiger

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

Fredede fortidsminder og 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 vurdere hvert 4. år om der er behov for justeringer eller revision af råstofplanen. Råstofplanen fastlægger, hvor der i regionen kan gives tilladelse til at indvinde naturgivne råstoffer – dvs. sand, grus, sten, kvartssand, ler, moler, plastisk ler, tørv og kalk.

Spildevandsplaner

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

Landsplandirektiv "Udviklingsområder"

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

Varmeplaner

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

Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

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

Vejforsyning

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

Kommuneplaner

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

Zonestatus

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

Lokalplaner

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

Jordforureningsattest

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

Kortlagt jordforurening

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

Påbud iht. jordforureningsloven

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

Områdeklassificering

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

SPAR PÅ ENERGIE I DIN BYGNING

- status og forbedringer

Energimærkningsrapport

Damgårdsvej 79

2990 Nivå



Bygningens energimærke:



Gyldig fra 15. februar 2015

Til den 15. februar 2022.

Energimærkningsnummer 311095665


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.

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.



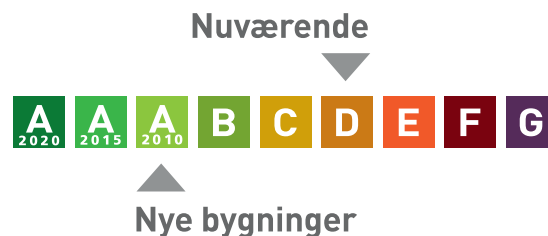
BYGNINGENS ENERGIMÆRKE

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 A2020

Hvis de energibesparelser, der kan overvejes i forbindelse med en renovering eller vedligeholdelse også gennemføres, vil bygningen få energimærke A2020



Årligt varmekonsum

2.956 Liter fyringsgasolie	35.152 kr
1.426 kWh elektricitet	3.251 kr
Samlet energiudgift	38.403 kr
Samlet CO ₂ udledning	8,89 ton

BYGNINGEN

Her ses beskrivelsen af bygningen og energibesparelserne, som energikonsulenten har fundet. For de bygningsdele, hvor der er fundet energibesparelser, er der en beskrivelse af hvordan bygningen er i dag, og så selve besparelsesforslaget. For hvert besparelsesforslag er anført den årlige besparelse i kroner og i 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 Skråvægge er isoleret med 250 mm mineraluld. Konstruktionstykkelse er målt ved vindue. Isoleringsforholdet er skønnet ud fra dette.		
FLADT TAG Det flade tag (built-up tag) er isoleret med 250 mm mineraluld.		

Ydervægge

	Investering	Årlig besparelse
MASSIVE YDERVÆGGE Ydervægge består af 24 cm massiv teglvæg. Ydervægge består af 24 cm massiv teglvæg med indvendig pladebeklædning og 100 mm isolering. Konstruktionstykkelse er målt ved vindue. Isoleringsforholdet er skønnet ud fra dette.		
FORBEDRING Indvendig efterisolering med 100 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.	44.600 kr.	4.600 kr. 1,00 ton CO ₂
LETTE YDERVÆGGE Kvistflunke er udført som let konstruktion med beklædning ud- og indvendig. Hulrum mellem beklædninger er isoleret med 150 mm mineraluld. Isoleringen er skønnet.		

Vinduer, døre ovenlys mv.

	Investering	Årlig besparelse
VINDUER Alle vinduer er monteret med 2 lags energiruder På 1. sal er de med varm kant, i stueetagen med kold kant. Døre med glas er med 2 lags termoruder.		
FORBEDRING Døre med 2 lags termoruder udskiftes til nye døre med 3 lags energiruder med varm kant samt isolerede fyldninger.	59.100 kr.	2.100 kr. 0,45 ton CO ₂
YDERDØRE Yderdør i bryggers er en ældre uisoleret massiv dør.		
FORBEDRING Udskiftning af yderdør til ny dør med isolerede fyldninger	15.700 kr.	600 kr. 0,13 ton CO ₂

Gulve

	Investering	Årlig besparelse
KRYBEKÆLDER Gulv mod krybekælder udført af beton med trægulv, er uisoleret. Gulv mod krybekælder udført af beton med trægulv, er isoleret med 100 mm mineraluld. Oplyst af ejer.		
FORBEDRING Isolering af uisoleret gulv mod krybekælder med 200 mm isolering. Udførelsen foreslåes enten med opklæbet mineraluld på underside af betondæk, eller alternativt med isoleringsplader fastgjort mekanisk med specialplugs. Opmærksomheden henledes generelt på risici for kraftige fugtproblemer og skimmelsvamp ved for store isoleringsmængder uden den nødvendige mængde ventilation heraf. Selv med en beskeden isolering skal der sikres optimal ventilation i krybekælderen. Arbejdet forudsætter at gulvet brydes op og der isoleres mellem bjælkerne inden gulvet reableres.	42.300 kr.	1.800 kr. 0,38 ton CO ₂

Ventilation

	Investering	Årlig besparelse
VENTILATION Der er naturlig ventilation i hele bygningen i form af oplukkelige vinduer og mekanisk udsugning fra emhætte i køkken. 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
KEDLER Ejendommen opvarmes med olie. Kedel er installeret i bryggers Anlægget er et centralvarmeanlæg. Kedlen er en ældre isoleret solokedel med nyere oliebrænder. Der er begrænset tab i kedlen. Der er monteret nyere pumpe til cirkulation. Der er ikke integreret varmtvandsbeholder i kedlen.		
OVNE Der er supplerende varmforsyning i form af åben pejs. Pejs er placeret i stue Ovnene indgår ikke i beregning af energiforbruget i henhold til Energistyrelsens beregningsregler. Det kan antages at 1 RM træ svarer til ca. 40 liter olie.		
VARMEPUMPER Der er ingen varmepumpe i bygningen.		
FORBEDRING Der installeres nyt frekvensreguleret jordvarmeanlæg (17 kW) til både varmt brugsvand og rumopvarmning. Varmepumpen er med væske/vand, hvilket vil sige at der er nedgravede jordslanger i terræn.	120.000 kr.	21.300 kr. 4,10 ton CO ₂
SOLVARME Der er intet solvarmeanlæg på bygningen.		
FORBEDRING Montering af solfanger på taget som vakuumrør (Piperør) med 1 lag dækglas. Solvarmebeholder (se under afsnittet for varmtvandsbeholdere) skal være med en kapacitet på 50 liter pr. kvm solfanger, dog minimum 200 liter. Beholder forsynes med elpatron til opvarmning af brugsvand i kolde perioder. Der monteres tilslutningsrør til solfanger, der forsynes med pumpeenhed.	40.000 kr.	3.100 kr. 0,80 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 Alle varmerør indenfor klimaskærmen og varmetabet kommer bygningen til gode.		

VARMEFORDELINGSPUMPER

På varmfordelingsanlægget er monteret en nyere automatisk trinstyret pumpe med en effekt på 45 W. Pumpen er af fabrikat Grundfos UPS 20-40

FORBEDRING VED RENOVERING

Montering af ny varmfordelingspumpe. Det vurderes at den eksisterende pumpe kan udskiftes til en ny pumpe med lavere effekt, som denne af fabrikat Grundfos, Type Alpha2.

300 kr.
0,08 ton CO₂

AUTOMATIK

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

Udenfor fyringssæsonen forudsættes det i beregninger at fordelingsanlæg til varmekilder kan afbrydes manuelt ved at lukke ventiler.

VARMT VAND

Varmt vand

Investering Årlig
besparelse

VARMT VAND

I beregningen er der indregnet et varmtvandsforbrug på 175 liter pr. m² opvarmet boligareal pr. år.

VARMTVANDSRØR

Tilslutningsrør til varmtvandsbeholder er udført som 22 mm kobberør. Rørene er uisolerede.

Brugsvandsrør og cirkulationsledning er udført som 22 mm rustfri stålør. Rørene er uisolerede.

Brugsvandsrør og cirkulationsledning er udført som 22 mm kobberør. Rørene er isoleret med 20 mm isolering.

VARMTVANDSPUMPER

På varmtvandsrør og cirkulationsledning er monteret en pumpe af fabrikat Grundfos, Type Alpha2, 22 W

VARMTVANDSBEHOLDER

Varmt brugsvand produceres i 160 l præisoleret vandvarmer, fabrikat Metro type Cabinet.

EL

EL	Investering	Årlig besparelse
SOLCELLER Der er ingen solceller på bygningen.		
FORBEDRING Montering af solceller på sydvendt tagflade. 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.	7.800 kr. 3,71 ton CO ₂

ENERGIKONSULENTENS SUPPLERENDE KOMMENTARER

I forhold til ejendommens alder er den fornuftigt isoleret. Ejendommen er under en gennemgribende renovering, men de udførte isoleringsarbejder skønnes at være de endelige isoleringstykkelser.

Der kan udføres enkelte rentable, energibesparende arbejder med kort tilbagebetalingsperiode under 10 år:

- Installering af nyt jordvarmeanlæg har en tilbagebetalingsperiode på ca. 5,6 år.
- Indvendig isolering af uisolerede ydervægge i bryggers, lille værelse bag køkken og trapperum med 100mm har en tilbagebetalingsperiode på ca. 9,9 år.

Der er flere andre rentable energibesparende forslag, men alle med tilbagebetalingsperioder over 10 år. Da forslagene vil give en bedre komfort og vil være et godt alternativ i forbindelse med renovering, er forslagene bevaret.

Rentabiliteten og tilbagebetalingsperioden af solceller er afhængig af den aktuelle tilskudsordning og derfor skal tilskudsordninger for solceller kontrolleres inden arbejdet sættes i gang.

I forbindelse med stigende energipriser eller renovering af bygningen, vil der være flere arbejder, der bliver rentable.

Besparelserne er baseret på det beregnede forbrug. Hvis det aktuelle forbrug adskiller sig fra det beregnede, skal besparelserne korrigeres i forhold til dette.

Der er ikke forslag til udskiftning af eksisterende oliekedel til ny kondenserende kedel. Det er ikke lovligt at udskifte til oliebaseret varme. Det vides ikke, om der er naturgas i området og der er derfor ikke forslag til en naturgaskedel.

Jordvarmen leverer varme til bygningen på samme måde som kedlen og jordvarmen erstatter således kedlen. Der skal derfor ikke både være jordvarme og kedel på ejendommen. Jordvarme er et lavtemperaturanlæg og det skal sikres, at ejendommen kan opvarmes ved en fremløbstemperatur på 50 grader. Det kan være nødvendigt at efterisolere ejendommen eller radiatorerne udskiftes til større radiatorer, så den nødvendige varme kan opnås.

Alle arealer er opmålt på stedet.

Der er beregnet energimærke for en ejendom. Ejendommen anvendes til beboelse.

Der er ikke oplysninger om månedlige aflæsninger. Det anbefales at aflæse forbruget hver måned, så afvigelse i forbruget konstateres hurtigt.

Energimærket er ikke et gennemarbejdet projektoplæg. Der er ikke utilgængelige rum, men i flere konstruktioner er det ikke muligt at måle isoleringstykkelsen. Isoleringen disse steder er dels baseret på sælgers oplysninger og tegninger, dels skønnet på baggrund af konstruktionens udførelsestidspunkt og

tykkelse. Besigtigelsen har været ikke destruktiv, hvilket vil sige, at der ikke er åbnet op i lukkede konstruktioner. Der kan derfor være afvigelser i rapporten i forhold til de faktiske forhold. Det anbefales at åbne for konstruktionerne i den udstrækning, at der er utilstrækkelig kendskab til isoleringens mængde, art og udfyldning i konstruktionen. Andre isoleringsmængder kan medføre en anden mærkeværdi.

De anførte forslag er ikke en entydig løsning på hvordan en konstruktion skal isoleres, men et forslag til hvilke muligheder, der er. Det anbefales at gå mere i dybden med de enkelte energibesparende arbejder, så den mest optimale løsning findes.

Ejendommens opvarmede areal omfatter 184 m² i stueetagen og 76 m² på 1. sal, alt 260 m².

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				
Massive ydervægge	Indvendig efterisolering af massive ydervægge med 100 mm	44.600 kr.	397 Liter Fyringsgasolie -96 kWh Elektricitet	4.600 kr.
Vinduer	Udskiftning af døre mod nord til trelags energirude med isolerede fyldninger	59.100 kr.	178 Liter Fyringsgasolie -44 kWh Elektricitet	2.100 kr.
Yderdøre	Montage af ny massiv, isoleret yderdør	15.700 kr.	50 Liter Fyringsgasolie -12 kWh Elektricitet	600 kr.
Krybekælder	Isolering af uisolaret gulv mod krybekælder med 200 mm isolering	42.300 kr.	150 Liter Fyringsgasolie -37 kWh Elektricitet	1.800 kr.

Varmeanlæg

Varmepumper	Installation af nyt jordvarmeanlæg, (Væske/vand), 17 kW, som type Bosch Compress 6000 17 LW	120.000 kr.	2.708 Liter Fyringsgasolie -4.792 kWh Elektricitet	21.300 kr.
Solvarme	Montering af solfanger, vakumrør til brugsvand	40.000 kr.	93 Liter Fyringsgasolie 836 kWh Elektricitet	3.100 kr.

El

Solceller	Montage af nye solceller, Monokrystaliske silicium, 6 kW	111.200 kr.	2.629 kWh Elektricitet 2.965 kWh Elektricitet overskud fra solceller	7.800 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
Varmeanlæg			
Varmefordelings pumper	Ny varmfordelingspumpe, som Grundfos Alpha2, 15-40/25-40/25-40A/32-40, 18 W	123 kWh Elektricitet	300 kr.

BAGGRUNDSINFORMATION

BYGNINGSBESKRIVELSE

Hovedbygning

Adresse	Damgårdsvej 79
BBR nr.....	210-12317-1
Bygningens anvendelse	Fritliggende enfamilieshus (120)
Opførelses år.....	1920
År for væsentlig renovering.....	Ikke angivet
Varmeforsyning.....	Kedel
Supplerende varme.....	Pejs
Boligareal i følge BBR	227 m ²
Erhvervsareal i følge BBR	0 m ²
Opvarmet bygningsareal.....	260 m ²
Heraf tagetage opvarmet.....	76,2 m ²
Heraf kælderetage opvarmet	0 m ²
Uopvarmet kælderetage.....	0 m ²
Energimærke	D
Energimærke efter rentable besparelsesforslag	A2020
Energimærke efter alle besparelsesforslag.....	A2020

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

1. sal er anført til 40 m² i BBR. Umiddelbart har areal på 1. sal været større inden ombygningen, men efter ombygningen bliver hele 1. sal udnyttet til beboelse. Stueetagen opmålt til et lidt mindre end angivet i BBR:

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.....	11,89 kr. per Liter
Elektricitet til opvarmning	2,28 kr. per kWh
Elektricitet til andet end opvarmning	2,28 kr. per kWh

De anvendte energipriser er generelle markedspriser.

Priserne på de enkelte arbejder er generelle gennemsnitspriser. Der kan formentlig opnås billigere priser ved indhentning af tilbud.

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

Energihuset Danmark ApS

Vestre Teglgade 10, 4, 2650 Hvidovre

info@energihuset-danmark.dk

tlf. 82303222

Ved energikonsulent

Jørgen Stuart

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

Damgårdsvej 79
2990 Nivå



Energistyrelsens Energimærkning



Gyldig fra den 15. februar 2015 til den 15. februar 2022

Energimærkningsnummer 311095665

Jordforureningsattest

Denne jordforureningsattest er baseret på de informationer, der er registreret i den fællesoffentlige landsdækkende database på jordforureningsområdet, DKJord.

Attesten er baseret på en søgning om en specifik matrikel. I attesten bruges også begrebet "lokalitet", der kan dække over flere matrikler eller eventuelt en mindre del af en matrikel. Der er flere oplysninger omkring lokaliteten, som ikke nødvendigvis også gælder for matriklen. Se derfor på kortmaterialet, hvor meget af matriklen der berøres af lokaliteten.

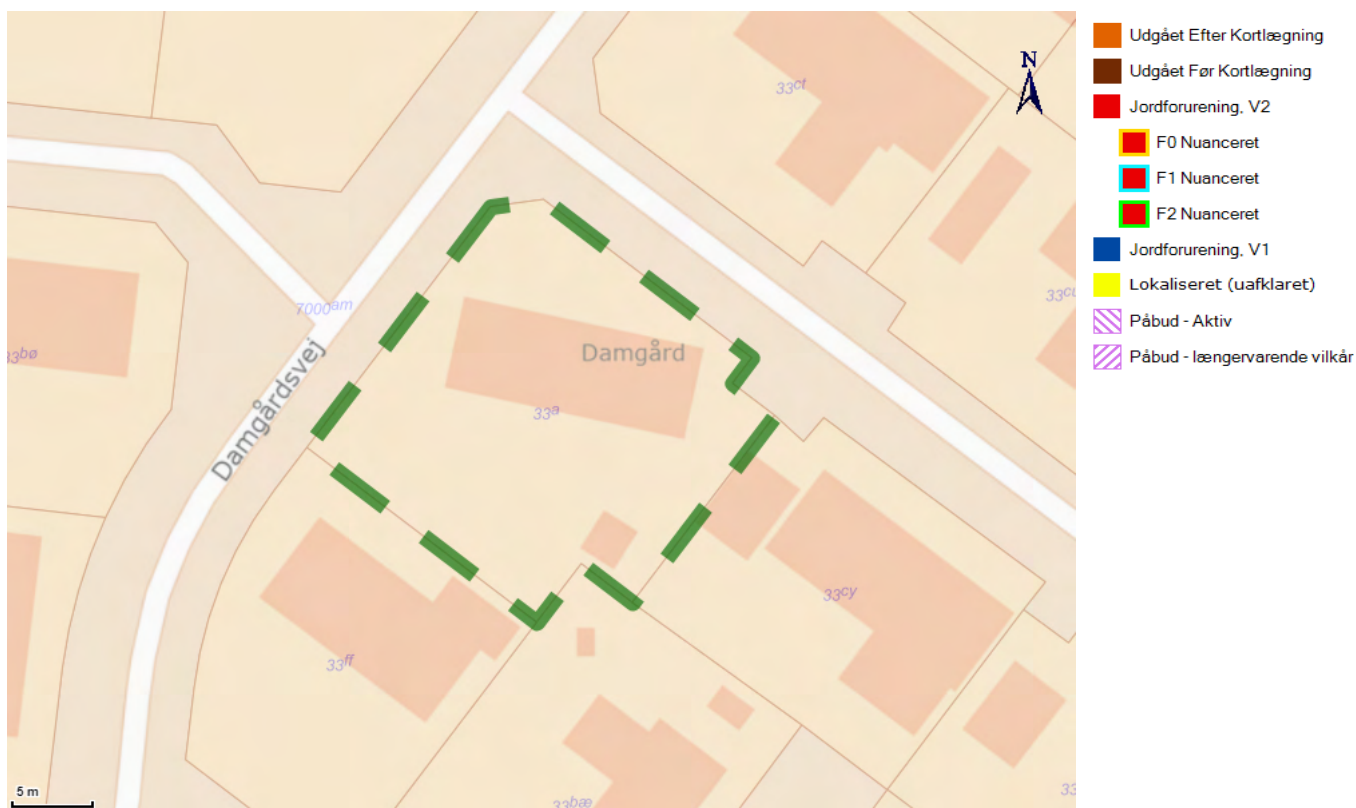
Attestens kort er baseret på data fra Danmarks Arealinformation og Geodatastyrelsen. Ansvar for de registrerede data ligger hos regionen og kommunen, hvor den aktuelle matrikel er beliggende. Bemærk, at denne attest omhandler alene oplysninger om jordforurening.

Der er søgt på følgende matrikel:

Ejerlavsnavn	Niverød By, Karlebo
Matrikelnummer	33a
Region	Region Hovedstaden
Kommune	Fredensborg
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)

Fredensborg

Adresse	Egevængen 3B 2980 Kokkedal
Mail	miljoe@fredensborg.dk
Web	https://www.fredensborg.dk/borger/miljoe/jordforurening
Bemærkning	Hvis din grund ikke er omfattet af områdeklassificering i denne attest, kan det skyldes at din kommune endnu ikke har gjort data tilgængelige på Danmarks Miljøportal eller at data ikke er opdateret.

Bilag

Jordforurening, V1

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

Jordforurening, V2

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

Lokaliseret (uafklaret)

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

Nuancering

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

Udgået Efter Kortlægning

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

Udgået Før Kortlægning

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

Områdeklassificering

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

Igangværende påbud - JFL

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

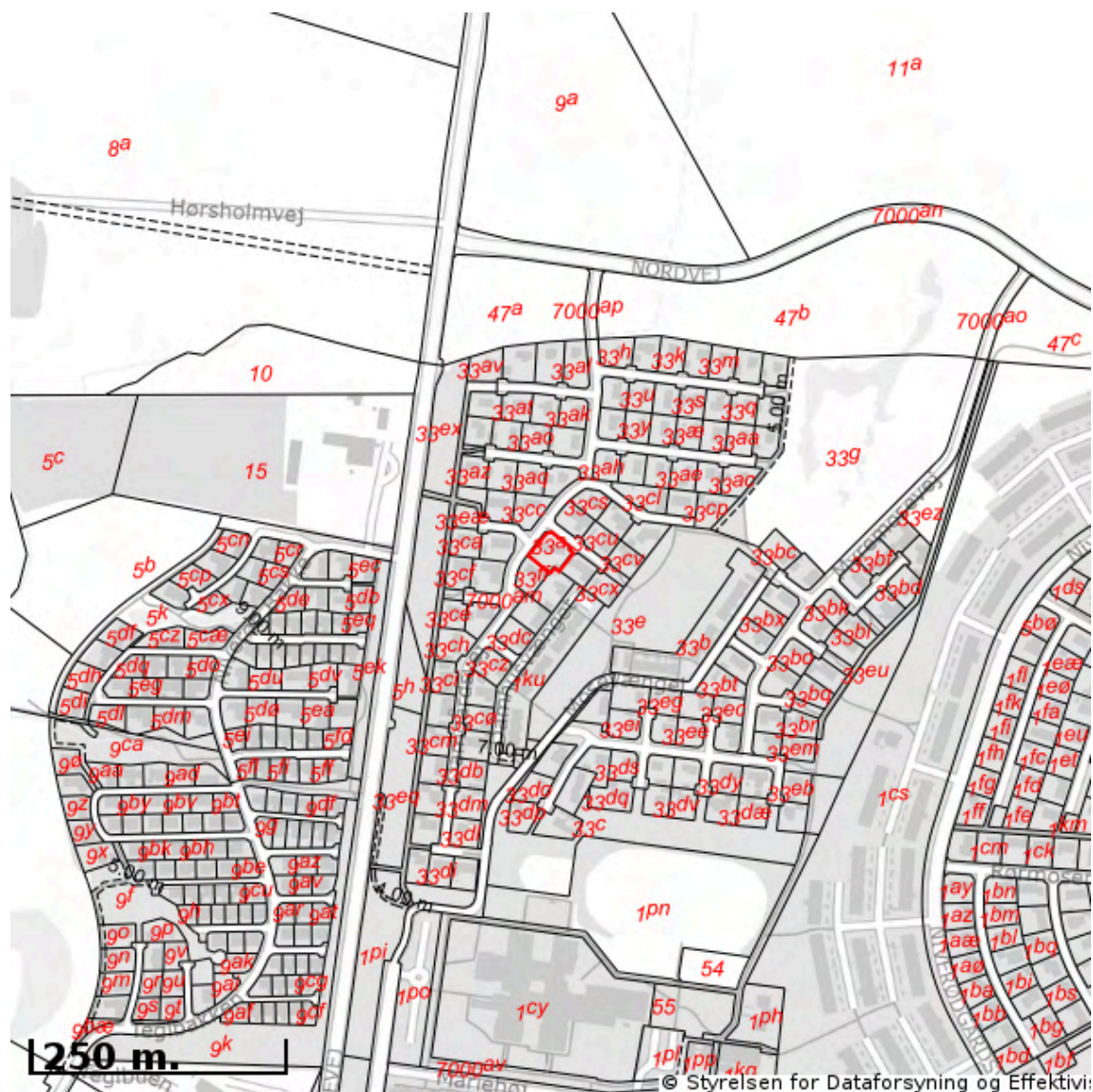


EJENDOMS DATA RAPPORT

Oversigt over råstofområder

Berørende matr. 33a Niverød By, Karlebo

Oplysninger om råstofområder er indhentet d. 22-10-2025.



Signaturforklaring:

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

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



EJENDOMS DATA RAPPORT

Oversigt over vejforsyning

Berørende matr. 33a Niverød By, Karlebo

Oplysninger om vejforsyning er indhentet d. 22-10-2025.

Signaturforklaring:

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

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



Formål og vedtægt



Nedenstående indhold er kopieret fra Parcelhusejernes Landsforening – <http://www.parcelhus.dk/module/articles/art/3327/Formål+og+vedtægt> – benyt dette link for den oprindelige version.

Mit Hus nr. 2016-01

Formål og vedtægt

Ret ofte møder vi spørgsmål, der dybest set kan opdeles i: Hvad kan/må en generalforsamling, hvad kan/må en bestyrelse, og hvad har medlemmerne krav på.Som det desværre ofte er, så vil et simpelt spørgsmål kræve en længere forklaring. Det følgende er i øvrigt for så vidt gældende, uanset hvilken forening, der er tale om, det være sig grundejerforening, vejlaug, idrætsforening etc.

Magtdeling i samfundet

I det danske demokrati taler man om "den lovgivende magt", "den udøvende magt" og "den dømmende magt". Ganske kort kan man sige, at Folketinget er "den lovende magt", regeringen er "den udøvende magt" og domstolene er "den dømmende magt". Det er lidt på samme måde i en demokratisk forening.

Magtdeling i forening

En generalforsamling er en forenings øverste myndighed. Man kan dermed med rette kalde generalforsamlingen for "den lovgivende myndighed", da det er generalforsamlingen alene, der kan vedtage og/eller ændre en forenings vedtægt. Vedtægten er med andre ord en form for "Grundlov" for foreningen. Det er i foreningens vedtægt fastsat, hvilket formål foreningen har, og efter hvilke regler foreningen skal drives. Generalforsamlingen er for så vidt kun begrænset af, hvad der er fastsat dels af gældende lovgivning, det offentliges bestemmelser (forskrifter) og Foreningsrettens (uskrevne) regler. Bestyrelsen er så til gengæld "den udøvende magt". Bestyrelsen står således for den daglige drift i overensstemmelse med foreningens vedtægt (reglerne for hvordan foreningen skal drives) og generalforsamlingens lovlige beslutninger.Det er alene de danske domstole, der fungerer som "den dømmende magt".

Rangfølge

Hvis man vil opstille en rangfølge for, hvad der er mere bestemmende end andet, bliver det derfor:

Gældende lovgivning

Offentlige forskrifter

Foreningsretten

Foreningens formål

Generalforsamlingen

Vedtægt

Bestyrelsen

Medlemmerne

Hvis derfor en forenings vedtægt måtte komme i konflikt med f.eks. lovgivning, så vil vedtægten altid vige i forhold til lovgivningen, og det vil så betyde, at generalforsamlingen vil være forpligtet til at bringe vedtægten i overensstemmelse med lovgivningen. Det samme er tilfældet, hvis f.eks. en vedtægt kommer i konflikt med en lokalplan/Planloven.Ligeledes er generalforsamlingen forpligtet til at overholde f.eks. foreningsrettens regler for, hvorledes f.eks. afstemninger skal foretages, eller om vedtægten for en forening kan ændres, og efter hvilke regler dette i få fald skal gøres etc.På denne baggrund er det også tydeligt, at en bestyrelse altid er underlagt en generalforsamlings lovlige beslutninger. Generalforsamlingen er således fuldt berettiget til at pålægge bestyrelsen at udføre bestemte opgaver, afgive informationer eller for den sags skyld at afsætte en bestyrelse. Men der skal dog altid være tale om lovlige beslutninger. Men bemærk ordet "lovlige". Årsagen til formuleringen er, at en generalforsamling – lige så lidt som en bestyrelse i det daglige arbejde – ikke kan træffe beslutninger eller agere ud over, hvad der er foreningens formål. Foreningens formål skal fremgå af foreningens vedtægt.

Formål

Foreningens formål afgrænser, hvad foreningen må og kan arbejde med. Generalforsamlingen træffer derfor sine beslutninger indenfor foreningens formål, og bestyrelsen træffer beslutninger indenfor det mandat, der fremkommer dels af foreningens formål, generalforsamlingens lovlige beslutninger og vedtægten. Dette medfører, at hvis en generalforsamling kommer i den situation, at der er rejst forslag om (hvad der sagtens kan være et ellers yderst sympatisk forhold), men dette forslag falder udenfor foreningens formål, så kan generalforsamlingen ikke lovligt træffe en beslutning, der er bindende for medlemmerne.

Sikkerhedsventil

Det er altid dirigentens ansvar at vurdere, om et fremsat forslag kan siges at ligge indenfor foreningens formål eller ej. Hvis det er indenfor formålet, kan forslaget behandles og sendes til afstemning, men hvis ikke, så må forslaget afvises fra behandling.

Rådgivning

En bestyrelse kan ved modtagelsen af et forslag forud for generalforsamlingen gøre en forslagsstiller opmærksom på, at bestyrelsen ikke mener, at forslaget vil være lovligt, samt at forslagsstiller må imødesee, at såfremt forslaget ikke ændres eller trækkes, så vil dette blive påpeget på generalforsamlingen. Dette er at anse som en form for vejledning. Bestyrelsen kan imidlertid ikke nægte at udsende forslaget i dets endelige form. Det er alene dirigenten, der på eget ansvar kan afvise at lade forslaget behandle.

Uenig?

Er man som medlem uenig i enten forslagets lovlighed eller dirigentens afgørelse af lovlighed under generalforsamlingens afholdelse, så bør man kræve, at man får dette ført til referat, idet en sådan protest i givet fald kan få betydning i forhold til en evt. senere ansvarsfordeling ved en domstolsbehandling. Uenighed om udfaldet af en afstemning har som udgangspunkt ikke opsættende virkning, men en forening vil gøre meget klogt i at vurdere evt. konsekvenser ved at gennemtrumfe en omstridt afstemning umiddelbart, såfremt en senere domstolsbehandling måtte gå imod flertallets afgørelse.

Ændring af formål

En forening er dannet for at tilgodese et bestemt formål. Når vi taler om grundejerforeninger, så er det typisk således, at der er en lokalplan eller deklaration, der påbyder en række personer at danne foreningen for at løse nogle specifikke opgaver. Sådanne medlemmer er pligtige medlemmer af en sådan forening og kan altså ikke melde sig ud. Man taler om en "pligtig forening". En forening, der er pligtig, kan kun meget vanskeligt ændre sit formål. Dette skyldes, at denne pligt fremgår som retlige byrder på den pågældende ejendom. Der er en række bestemmelser, som den pågældende køber af ejendommen har været tvunget til at måtte acceptere, da vedkommende købte ejendommen. Men samtidig har det også været meget klart for køberen, hvilke (dermed begrænsede) forpligtelser, man dermed har været tvunget til at acceptere. Hvis der derfor fremover er et ønske om at ændre formålet for foreningen, så bliver der altså pludselig tale om forpligtelser, der ikke har været oplyst eller klare, da folk har købt deres ejendomme. Derfor er det et krav, at sådanne ændringer kun kan gennemføres, såfremt samtlige (100%) af medlemmerne er indstillet på at acceptere dette.

Ekstingvering

Så vidt så godt, men det giver så det problem, at et ændret formål ikke fremgår som en tydelig retlig byrde på ejendommens tingblad. Så for at beskytte dette ændrede formål mod at blive tilsidesat (ekstingveret) af en senere køber (der jo ikke har kunnet læse forpligtelserne, før ejendommen blev købt), så er man tvunget til at tinglyse ændringerne på medlemmernes ejendomme. Frivillige foreninger kan forholdsvis let ændre sit formål, idet medlemmerne jo frit kan udmelde sig af foreningen, såfremt de ikke længere ønsker at være medlemmer (gældende udmeldelsesvarsler skal dog selvfølgelig iagttages). Ændringer af vedtægtsbestemmelser (og generalforsamlingens øvrige, lovlige beslutninger) træder i kraft i det øjeblik, dirigenten erklærer generalforsamlingen for afsluttet.

Bestyrelses arbejdsområde

Bestyrelsen forestår den daglige drift i henhold til vedtægtens bestemmelser og generalforsamlingens lovlige beslutninger. Alt hvad bestyrelsen foretager sig i øvrigt skal ligge indenfor foreningens formål. Derfor vil man ofte som medlem af en bestyrelse kunne komme i den situation, at der på den ene side er medlemmer, der ønsker, at bestyrelsen skal tage aktion i bestemte forhold (f.eks. naboretlige problemer), mens det på den anden side ikke har

noget med foreningens formål at gøre. I sådanne tilfældet er det helt naturligt, at en bestyrelse tilkendegiver, at ”jo, vi kan godt se, at der er et problem, men nej, det er ikke vores opgave at gøre noget ved det”. Medlemmer af bestyrelser skal altid se meget nøje på:

Hvad fremgår af vedtægten

Hvad ligger der af lovlige beslutninger

Hvad er foreningens formål

Som bestyrelsesmedlem skal man passe meget på ikke at lade sit gode hjerte løbe af med sig, idet man kan risikere at bringe sig selv eller bestyrelsen i en situation, hvor man påtager sig et personligt ansvar, som man ikke forsikringsmæssigt er dækket for.

Bestyrelsen

Det er bestyrelsen, der samlet beslutter, hvor mange informationer, medlemmerne har krav på i det daglige. Bestyrelsen kan dog aldrig tilbageholde oplysninger i forhold til generalforsamlingens beslutninger. Et godt informationsniveau kan spare lang tid på selve generalforsamlingen. I selve bestyrelsen skal der selvfølgelig være fuld åbenhed om alle forhold, der vedrører foreningen. Dette kan f.eks. være i forhold til økonomi, projekter, eller hvad der sker i de sær-/underudvalg, hvor der måtte være indsat bestyrelsesmedlemmer.

Tavshedspligt

Bestyrelsesmedlemmer er som sådan underlagt tavshedspligt. Hvad der drøftes i bestyrelsen holdes som udgangspunkt i bestyrelsen. Medlemmer skal kunne henvende sig til bestyrelsen om personfølsomme forhold, uden at dette bliver almindeligt udbredt i foreningen. Undtagelsen er de informationer, som bestyrelsen beslutter at udsende. Det sker i så fald på baggrund af en bestyrelsesbeslutning. Bestyrelsesmedlemmer må med andre ord ikke ellers afsløre, hvad der drøftes på møderne, eller hvem der måtte mene hvad, udenfor bestyrelsens rammer.

Illoyalitet

En manglende overholdelse er ikke som sådan strafsanktioneret, men må anses for illoyalt overfor bestyrelsen og medføre en større risiko for, at der rejses et mistillidsvotum på en generalforsamling. Kommer et bestyrelsesmedlem til at krænke andre i Straffelovens forstand (bagvaskelse, krænkelse af privatlivets fred etc.), vil det være op til de pågældende krænkede at rejse en sag, men en bestyrelse kan ikke gøre dette på de krænkedes vegne. Ud over at henvise spørgsmålet til en generalforsamlings afgørelse er det ikke ellers muligt for en bestyrelse at slippe af med et illoyalt bestyrelsesmedlem (med mindre valgperioden står for udløb, og vedkommende ikke genvælges).

Inhabilitet

Nu vi er ved emnet, så bør vi nok også lige se på spørgsmålet om inhabilitet. I forhold til bestyrelsens opgaver må der antages at gælde et inhabilitetsprincip. Dette kan efter omstændighederne indebære en udelukkelse af bestyrelsesmedlemmet fra at deltage såvel i bestyrelsens forhandlinger som i afstemninger i sager, hvor bestyrelsesmedlemmet har en væsentlig særinteresse. Afgørende for, hvornår der er tale om en væsentlig særinteresse, er om vedkommendes deltagelse må antages at kunne stride mod foreningens interesser. Dette kan f.eks. være tilfældet, når der skal træffes beslutninger angående konkrete aftaler med eller søgsmål mod et bestyrelsesmedlem eller tredjemand, som bestyrelsesmedlemmet har et væsentligt interessefællesskab med. Det kunne f.eks. være en slægtning. Hvis der måtte være en sådan risiko – eller det med en vis rimelighed må forventes at kunne udlægges på en sådan måde af medlemmerne på en generalforsamling – bør vedkommende gå udenfor døren, mens sådanne spørgsmål drøftes og afgøres af den øvrige bestyrelse. Bestyrelsesmedlemmer bør derfor være meget opmærksomme på at oplyse om forhold, der måtte kunne tolkes som førende til inhabilitet – også i de tilfælde, hvor man måtte have tvivl om, at dette er tilfældet. Kør det efter ”Better safe than sorry”-princippet. Derudover er det i øvrigt bestyrelsen selv, der afgør, om der er tale om inhabilitet i det pågældende tilfælde, men igen ud fra en betragtning om, at bestyrelsen jo står til ansvar overfor generalforsamlingen.

Medlemmerne

Et medlem kan som udgangspunkt kun gøre sig gældende ved at møde frem på generalforsamlingen og gøre sin stemme og mening gældende. Generalforsamlingen udgøres af medlemmerne, og da generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed, kan generalforsamlingen træffe afgørelse om, hvorvidt en bestyrelse skal redegøre nærmere for specifikke forhold, men dette kræver altså en flertalsbeslutning på selve generalforsamlingen. Det er med andre ord ikke tilstrækkeligt, at der sidder et eller nogle få medlemmer på en

generalforsamling, der gerne vil have nærmere informationer om et emne. Derudover har medlemmer faktisk ikke krav på ret meget. Medlemmer har krav på at se det reviderede regnskab i forbindelse med generalforsamlingen, men ikke krav på at se de enkelte regnskabsbilag. Medlemmer har krav på at modtage generalforsamlingsreferater, men ikke krav på at se bestyrelsesreferater. I forhold til spørgsmål, hvor det pågældende medlem er direkte part, kan medlemmet bede om at se, hvad der måtte være refereret, men da forvaltnings-/offentlighedsloven ikke gælder for foreninger, har man således ikke krav på akt-/partsindsigt. Det er derfor op til bestyrelsen at afgøre, hvad og hvor meget, et medlem evt. kan få lov at se i et bestyrelsesreferat. Hvis dette tillades, må referatet evt. afskærmes således, at det pågældende medlem ikke bliver bekendt med forhold, som medlemmet ikke har ret til at stifte bekendtskab med.

Udgivet i “<http://www.parcelhus.dk/module/articles/category/105/Mit+Hus+2016-01/2>” – Mit Hus 2016-01

Grundejerforeningen Damgården
2990 Nivå

www.gf-damgaarden.dk

[Kontakt bestyrelsen](#)

Copyright © 2025 Grundejerforeningen Damgården. Powered by [Kortez Themes](#)



Vedtægter

Disse vedtægter er en afskrift af foreningens vedtægter. Originalvedtægter forefindes hos bestyrelsen. Ved uoverensstemmelser er originalvedtægter gældende.

VEDTÆGTER

for

”GRUNDEJERFORENINGEN DAMGÅRDEN”

§ 1. Navn, Område

- Stk. 1Foreningens navn er ”Grundejerforeningen Damgården”.
- Stk. 2Foreningens hjemsted er Fredensborg Kommune under Helsingør Ret, der er foreningens værneting.
- Stk. 3Foreningens geografiske område omfatter matrikel-numre i henhold til kortbilag nr. 1, alle Niverød by, Karlebo samt alle parceller udstykket heraf efter den 1. januar 1981.
- Stk. 4Foreningens geografiske område omfattes af bestemmelserne i Fredensborg Kommunes lokalplan nr. 24, Damgården.

Foreningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af boligparceller, samt ejere af et andelsboligbevis med ret til beboelse af en andelsbolig inden for foreningens geografiske område, som ifølge lokalplanen er pligtig til at være medlemmer af grundejerforeningen. Herfra er dog undtaget ejere af matr.nr. 33a, 37 og 38a, idet disse var bebygget og beboet, inden lokalplanen blev vedtaget.

Såfremt ejerne af matr.nr. 33a, 37 og 38a optages, skal medlemspligt tinglyses på ejendommene omfattende fremtidige ejere.

§ 2 Vedtægter

- Stk. 1Foreningens vedtægter vil være at godkende af byrådet, ligesom senere ændringer i vedtægterne, herunder beslutning om ophævelse af foreningen, vil være at godkende af byrådet.

§ 3 Jura

- Stk. 1Foreningens generalforsamling kan efter samme regler, som gælder for vedtægtsændringer, træffe beslutning om:

at foreningens område skal udvides således, at ejere af ejendomme, der ligger udenfor foreningens område, men som grænser til dette, kan optages som medlemmer af foreningen,

at grundejerforeningen skal slutte sig sammen med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder,

at grundejerforeningen skal opdeles i to eller flere selvstændige foreninger.
- Stk. 2Generalforsamlingens beslutning kræver byrådets godkendelse.
- Stk. 3Hvis ejendomme, hvorpå der ikke hidtil har hvilet forpligtelse til at være medlem af en grundejerforening, inddrages under foreningens område, skal et således opnået medlemskab være bindende for fremtidige ejere af de pågældende ejendomme, hvorpå der skal ske tinglysning af servitutbestemmelse herom.

§ 4 Varetagelsesområde

- Stk. 1Grundejerforeningen varetager i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning herom medlemmernes fælles interesser i forbindelse med de under foreningens område hørende ejendomme, herunder navnlig:

a. at overtage vederlagsfrit og vedligeholde de til ejendomme hørende fællesarealer med veje, stier m.v., der ikke er eller vil blive overtaget af det offentlige, herunder vedligeholde,

renligholde og snerydde de nævnte arealer. Overtagelse sker dog først efter afholdt afleveringsforretning,

b. at overtage vederlagsfrit og vedligeholde de til ejendommene hørende fælles forsynings- og afløbsledninger, vej- og stibelysninger samt fællesantenneanlæg, med mindre anlæggene tilhører eller senere overtages af offentlige myndigheder, eller lignende institutioner. Overtagelse sker dog først efter afholdt afleveringsforretning,
c. at grundejerforeningen ikke skal stå for etablering, drift og vedligeholdelse af et eventuelt fælleshus (jf. lokalplan nr. 24), men at der ved opførelse af et fælleshus nedsættes et selvstændigt fælleshuslav til varetagelse af disse interesser.

Grundejerforeningen skal vederlagsfrit stille areal til rådighed til opførelse af et fælleshus.

Alle beboere inden for lokalplanens område har ret til at deltage i fælleshuslavets aktiviteter under hensyntagen til de vedtægter der bliver gældende herfor.

Lokalplanens bestemmelser vedrørende fælleshus, herunder placering, størrelse og udformning skal respekteres.

Stk. 2 På de fællesarealer, der tilskødes grundejerforeningen, er nedlagt forsyningsledninger.

§ 5 Hæftelse - Lån

Stk. 1 Grundejerforeningen hæfter kun for sine forpligtelser med den grundejerforeningen til enhver tid hørende formue. Der påhviler ikke grundejerforeningens medlemmer eller bestyrelsen nogen personlig hæftelse.

Stk. 2 Grundejerforeningen er berettiget til at optage lån, der er nødvendige for udførelsen af foreningens opgaver, efter forudgående bemyndigelse af generalforsamlingen.

§ 6 Bidrag

Stk. 1 Generalforsamlingen afgør, i hvilket omfang finansiering og administration af de til foreningen henlagte opgaver alene skal ske ved opkrævning hos de enkelte medlemmer eller tillige ved optagelse af lån.

Stk. 2 Det enkelte medlem er pligtig til at betale de til enhver tid af generalforsamlingen fastsatte bidrag

Stk. 3 Medmindre generalforsamlingen beslutter andet, skal der betales lige store bidrag for alle boligenheder.

Differentiering i bidrag kan dog kun vedtages, når det er dokumenteret, at nogle medlemmer belaster grundejerforeningens budget tilsvarende.

Stk. 4 Ved ikke rettidig indbetaling af skyldige beløb skal det pågældende medlem ikke alene betale alle med inddrivelsen forbundne omkostninger, men tillige et rentebeløb på 2 % pr. påbegyndt måned af det skyldige beløb.

Stk. 5 Et medlem, der er i restance til foreningen, har ikke stemmeret på generalforsamlingen, ligesom medlemmet ikke kan vælges til tillidshverv i foreningen.

Stk. 6 Et medlem betaler bidrag for hver ejendom, medlemmet ejer, fra det tidspunkt, hvor der er pligt til at være medlem af foreningen.

Stk. 7 Hvis der på en ejendom er indrettet to eller flere selvstændige boliger, betales dog bidrag for hver boligenhed.

§ 7 Overdragelse

Stk. 1 Når et medlem overdrager sin ejendom eller på anden måde ophører med at være ejer, er han med overtagelsesdagen som skæringsdag ophørt at være medlem af foreningen og uden krav på refusion af kontingent eller udbetaling af andel i foreningens formue.

Stk. 2 Den nye ejer indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for foreningen, idet den tidligere ejer dog tillige hæfter for eventuelle restancer over for foreningen, indtil den nye ejer har berigtiget restancerne og overtaget forpligtelserne.

Stk. 3 Både den tidligere og den nye ejer er pligtig til at anmelde ejerskifte til foreningen ved dennes kassere og oplyse den nye ejers navn, stilling og bopæl, samt den tidligere ejers bopæl.

Stk. 4 Udgået

§ 8 Myndighed

Stk. 1 Ethvert medlem er underkastet foreningens love, således som disse er eller senere til enhver tid på lovlig måde bliver ændret.

Stk. 2 Foreningens anliggender varetages af generalforsamlingen og bestyrelsen.

Stk. 3 De af den ordinære eller ekstraordinære generalforsamling trufne beslutninger samt beslutninger der i henhold til nærværende vedtægter måtte vedtages af bestyrelsen, er gældende for medlemmerne, indtil de lovligt måtte ændres i henhold til vedtægterne. Evt. indbringelse af de trufne beslutninger for domstolene har ikke opsættende virkning. Medlemmerne er, indtil endelig retsafgørelse foreligger, forpligtet til at opfylde de dem i henhold til beslutningerne pålagte pligter, det være sig af økonomiske karakter eller anden art. Foreningen skal, uanset sagsanlæg eller senere appel, være berettiget til at foretage retsskridt til forpligtelsernes opfyldelse.

§ 9 Generalforsamling, øverste myndighed

Stk. 1 Generalforsamlingen er, inden for de ved vedtægternes fastsatte grænser, den højeste myndighed i alle foreningens anliggender.

Stk. 2 For så vidt andet ikke udtrykkeligt er bestemt, træffer generalforsamlingen beslutning om fremsatte forslag ved simpel stemmeflerhed, hvorved blanke stemmer ikke medregnes. Ved stemmelighed bortfalder forslaget. Ved valg anses den eller de kandidater som valgt, der opnår flest afgivne stemmer.

Stk. 3 Såfremt eet af de tilstedeværende medlemmer kræver det, skal en afstemning afholdes skriftligt.

§ 10 Generalforsamling

Stk. 1 Ordinær generalforsamling afholdes én gang årligt i marts måned i Fredensborg Kommune.

Stk. 2 På den ordinære generalforsamling skal følgende punkter behandles:

- a. valg af dirigent,
- b. formandens beretning forelægges,
- c. fremlæggelse af det reviderede regnskab for det forløbne regnskabsår til godkendelse eller anden beslutning,
- d. valg af medlemmer til bestyrelsen
- e. valg af 3 bestyrelsessuppleanter,
- f. valg af 1 revisor og 1 revisorsuppleant,
- g. indkomne forslag,
- h. fremlæggelse og godkendelse af budget og fastsættelse af kontingent,
- i. eventuelt,
under eventuelt kan der ikke sættes forslag under afstemning.

Stk. 3 Forslag til vedtagelse på ordinær generalforsamling må – for at blive behandlet – være indgivet skriftligt til bestyrelsen senest 1. februar.

Stk. 4 Forslag, der ikke er optaget på dagsordenen, kan ikke sættes under afstemning.

§ 11 Indkaldelse til generalforsamling

Stk. 1 Indkaldelse til generalforsamling sker med mindst tre ugers varsel ved skriftlig meddelelse og oplysning om bestyrelsens og medlemmers forslag til dagsorden til hver enkelt medlem efter den til foreningens bestyrelse opgivne adresse.

Stk. 2 Dagsordenen, der fastsættes af bestyrelsen, skal følge med indkaldelsen til generalforsamlingen. Det samme gælder det underskrevne årsregnskab samt forslag til budget for indeværende regnskabsår.

§ 12 Ekstraordinær generalforsamling

- Stk. 1 Ekstraordinære generalforsamlinger afholdes så ofte, bestyrelsen finder det nødvendigt, eller når mindst 1/3 af foreningens stemmeberettigede medlemmer overfor bestyrelsen fremsætter skriftlig begæring herom, ledsaget af en motiveret dagsorden. Den ekstraordinære generalforsamling skal afholdes senest 5 uger efter begæringens modtagelse og indkaldelse med mindst 3 ugers varsel. Juli måned må dog ikke medregnes.

§ 13 Adgang/stemme generalforsamling

- Stk. 1 Ethvert af foreningens medlemmer med ægtefælle/samlever, værge eller kurator har adgang til generalforsamlingen enten personligt eller ved fuldmægtig, der må være forsynet med fuldmagt. Fuldmagt er ikke fornøden, såfremt et medlem giver møde ved ægtefælle/medejer eller advokat. Fuldmagt overleveres dirigenten, forinden stemmeafgivning finder sted. Ingen mødende parcel kan dog have mere end fem fuldmagter – svarende til max. 5 stemmer.
- Stk. 2 Repræsentanter for byrådet i Fredensborg Kommune kan uden stemmeret deltage i og få ordet på generalforsamlingen.

§ 14 Stemmer

- Stk. 1 Hver boligenhed har 2 stemmer.
- Stk. 2 Generalforsamlingen er, når lovlig indvarsling har fundet sted, beslutningsdygtig uden hensyn til, hvor mange der giver møde. Uanset ejerforhold kan ingen ejer have mere en 4 stemmer..
- Stk. 3 Forslag om væsentlige forandringer af fælles bestanddele, og tilbehør, vedtægtsændringer, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning fordrer dog, at mindst $\frac{3}{4}$ af foreningens stemmetal giver møde, og at 2/3 af foreningens stemmetal stemmer for forslaget.
- Er der på en sådan første generalforsamling ikke mødt det fornødne antal stemmeberettigede, indvarsles i løbet af 3 uger til ny generalforsamling. På denne vedtages forslaget uden hensyn til de mødendes antal, når 2/3 af de mødte stemmer derfor.
- Stk. 4 Udgået
- Stk. 5 Regler vedrørende foreningens medlemmers hæftelse kan alene ændres, såfremt 5/6 af foreningens medlemmer ved en generalforsamling beslutter dette.

§ 15 Dirigent generalforsamling

- Stk. 1 På enhver generalforsamling vælges en dirigent til at lede forhandlingerne og afgøre spørgsmål vedrørende den indre orden og afstemningen. Dirigenten må ikke være medlem af bestyrelsen, suppleant, kasserer, revisor eller revisorsuppleant for foreningen.
- Stk. 2 Dirigenten skal, når mindst en lovlig deltager af forsamlingen forlanger dette, lade foretage skriftlig afstemning. Valg af medlemmer til bestyrelsen og revisor skal ske ved skriftlig afstemning, såfremt der på generalforsamlingen fremsættes begæring herom.

§ 16 Referat fra generalforsamling

- Stk. 1 Generalforsamlingens beslutninger, stemmetal og ved behov også oplysninger af væsentlig betydning om forsamlingens forhandlinger indføres i en mødeprotokol, der føres af sekretæren og underskrives af dirigenten samt af bestyrelsens medlemmer, herunder nyvalgte, men ikke afgåede medlemmer og af sekretæren, hvorefter den har fuld beviskraft.
- Stk. 2 Senest en måned efter generalforsamlings afholdelse foranlediger bestyrelsen udsendelse af referat til hvert enkelt medlem.

§ 17 Bestyrelse

- Stk. 1 Bestyrelsen består af 5 medlemmer, som vælges af generalforsamlingen. Formand og kasserer vælges direkte af generalforsamlingen. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand.
- Stk. 2 Den valgte bestyrelse konstituerer sig selv med næstformand. I tilfælde af formandens forfald indtræder næstformanden som formand indtil næste generalforsamling.
- Stk. 3 Bestyrelsen vælges for 2 år ad gangen. Formand og 2 bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år første gang. Kasserer og et bestyrelsesmedlem vælges for 1 år ved den stiftende generalforsamling

og derefter for 2 år ad gangen. Første, anden og tredje suppleant vælges for eet år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

- Stk. 4 Et bestyrelsesmedlem, der uden lovlig grund udebliver fra 3 på hinanden følgende bestyrelsesmøder, må, hvis et flertal af bestyrelsen kræver det, udtræde af bestyrelsen, og en suppleant indtræder da i hans sted.
- Stk. 5 Dersom antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang i årets løb, og efter suppleanterne er tiltrådt, bliver mindre end 4, skal bestyrelsen indkalde en ekstraordinær generalforsamling for valg af nye bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.
- Stk. 6 Bestyrelseshverv er ulønnede, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet.

§ 18 Bestyrelsens Pligter

- Stk. 1 Bestyrelsen har den daglige ledelse af foreningens virksomhed – herunder drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg – og varetager dens formål og interesser. Bestyrelsen er dog berettiget til at entrere og herunder at ansætte og bestemme aflønningen m.v. af medarbejdere til at forestå drift og vedligeholdelse af fællesanlæg.
- Stk. 2 Der afholdes møde, så ofte formanden eller to øvrige medlemmer finder det nødvendigt. Over det under forhandlingerne passerede føres en protokol, der skal fremlægges og godkendes af bestyrelsen på det efterfølgende møde.
- Stk. 3 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når 4 medlemmer giver møde.
- Stk. 4 Bestyrelsens beslutning træffes ved stemmeflerhed. I Tilfælde af stemmelighed er formandens stemme udslagsgivende.
- Stk. 5 Foreningen tegnes over for tredjemand af formand og 2 andre medlemmer af bestyrelsen i forening.
- Bestyrelsen kan til løsning af specielle opgaver nedsætte udvalg, der kan bestå af foreningens medlemmer uden for bestyrelsen. Dog skal udvalgsformanden altid være et bestyrelsesmedlem.

§ 19 Regnskab

- Stk. 1 Foreningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår går dog fra foreningens stiftelse og til den 31. december, 1988.
- Stk. 2 Generalforsamlingen vælger revisor og revisorsuppleant. Genvalg kan finde sted.
- Stk. 3 Regnskabet tilstilles revisor inden den 1. februar og skal af denne være revideret, såvel talmæssigt som kritisk så betids, at en ekstrakt med revisorpåtegning kan udsendes til medlemmerne samtidig med indkaldelse til generalforsamlingen.

§ 20 Bank/indbetalinger

- Stk. 1 Medlemmernes indbetaling foretages til foreningens bank-, sparekasse- eller girokonto i foreningens navn.
- Stk. 2 På kontoen kan kun hæves af kassereren i forbindelse med enten formanden eller næstformanden. Dog må kassereren disponere alene over en konto med max indestående kr. 100.000 via netbank (pristalsreguleret 2009:100)
- Stk. 3 Den kontante kassebeholdning må ikke overstige kr. 2.000,-.

§ 21 Kontingent/indskud

- Stk. 1 Pligt til at svare kontingent indtræder ved medlemskab af foreningen.
- Stk. 2 Udgået
- Stk. 3 Kontingent forfalder hvert års 1. maj for det løbende år eller på anden måde efter generalforsamlingens beslutning.
- Stk. 4 Undlader noget medlem rettidigt at betale bidrag – ordinært eller ekstraordinært –, er bestyrelsen berettiget til at overgive det således forgæves indkrævede beløb til retslig inkasso, skadeløst for foreningen.
- Stk. 5 I tilfælde af tvistigheder mellem foreningen og et nuværende – eller tidligere – medlem danner retten i Hørsholm i begge tilfælde værneting.

§ 22 Diverse

Stk. 1 Ethvert medlem er forpligtiget til at benytte sin ejendom således, at benyttelsen ikke medfører røg-, støj- eller lugtgener, ligesom ejendommen skal vedligeholdes sømmeligt. Der må ikke på ejendommen have andet husdyrhold (kæledyr) end almindelige husdyr såsom hund og kat m.v., og kun såfremt disse ikke er til gene for de omkringboende. Det er ikke tilladt at opsætte andre udvendige antenner.

Vedtaget på den stiftende generalforsamling den 6. september, 1988.med ændringer vedtaget på ordinær og ekstraordinær generalforsamling d. 31. marts 2009

(Dirigent)

(Bestyrelsesformand)

(Bestyrelsesmedlem)

(Bestyrelsesmedlem)

(Bestyrelsesmedlem)

(Bestyrelsesmedlem)

Grundejerforeningen Damgården
2990 Nivå

www.gf-damgaarden.dk

[Kontakt bestyrelsen](#)



Personoplysninger

G/F Damgården og Persondataforordningen

Regeringen har vedtaget en ny Persondataforordning med det formål, at virksomheder og foreninger skal beskytte registrerede personoplysninger. Desuden skal virksomheder og foreninger bl.a. oplyse om, hvilke data de registrerer.

1. G/F Damgården

G/F Damgården behandler Personoplysninger på foreningens medlemmer. Gennemgående for vores databehandling er, at vi kun behandler personoplysninger til bestemte formål og ud fra berettigede (legitime) interesser. Vi behandler kun personoplysninger, der er relevante og nødvendige til opfyldelse af G/F Damgårdens formål, og vi sletter dine oplysninger, når de ikke længere er nødvendige.

G/F Damgården er etableret ifølge Lokalplan 24, Karlebo Kommune – Fredensborg kommune (oktober 1981), og beboere på Damgårdsvej, Damhusvænget, Myremosevej og Mosevænget har medlemspligt. Foreningen forestår først og fremmest vedligeholdelse af fællesarealer og af et coaxial-kabelnet. Derudover har foreningen fælles interessevaretagelse overfor eksterne interessenter – eksempelvis forsyningsselskaber, kommune og leverandører. Foreningen registrerer derfor oplysninger på medlemmerne for at informere, hjælpe og også fakturere medlemmerne for deres medlemskab.

2. Dataansvarlig:

G/F Damgårdens bestyrelse er Dataansvarlig for foreningens Personoplysninger.

3. Personoplysninger som behandles af G/F Damgården:

G/F Damgården registrerer medlemmernes:

- Navne
- Adresser
- Personoplysninger
- E-mail
- Telefonnumre

Disse Personoplysninger er nødvendige for foreningens virke og fortsatte drift – herunder information om nyheder, foreningens virke, indkaldelse og gennemførelse af foreningens generalforsamling, kontingentopkrævning m.m. Ovenstående personoplysninger betragtes som værende almindelige identifikations oplysninger.

Indmeldelse i foreningen tolkes som, at der er givet tilladelse til at registrere ovenstående Personoplysninger – i henhold til Lokalplan 24 paragraf 12.1 og dermed det tilhørende behandlingsgrundlag for almindelige personoplysninger.

G/F Damgården registrerer ikke Følsomme Personoplysninger.

4. Oplysning:

Det enkelte medlem kan få oplyst, hvilke Personoplysninger G/F Damgården har registreret ved henvendelse til Kassereren. Personoplysninger videregives ikke til tredjepart uden medlemmers samtykke. Dog tolkes tilmelding til servicekontrakter (f.eks. JT3 Klima), som tilladelse til at give servicepartneren kontakthinformation.

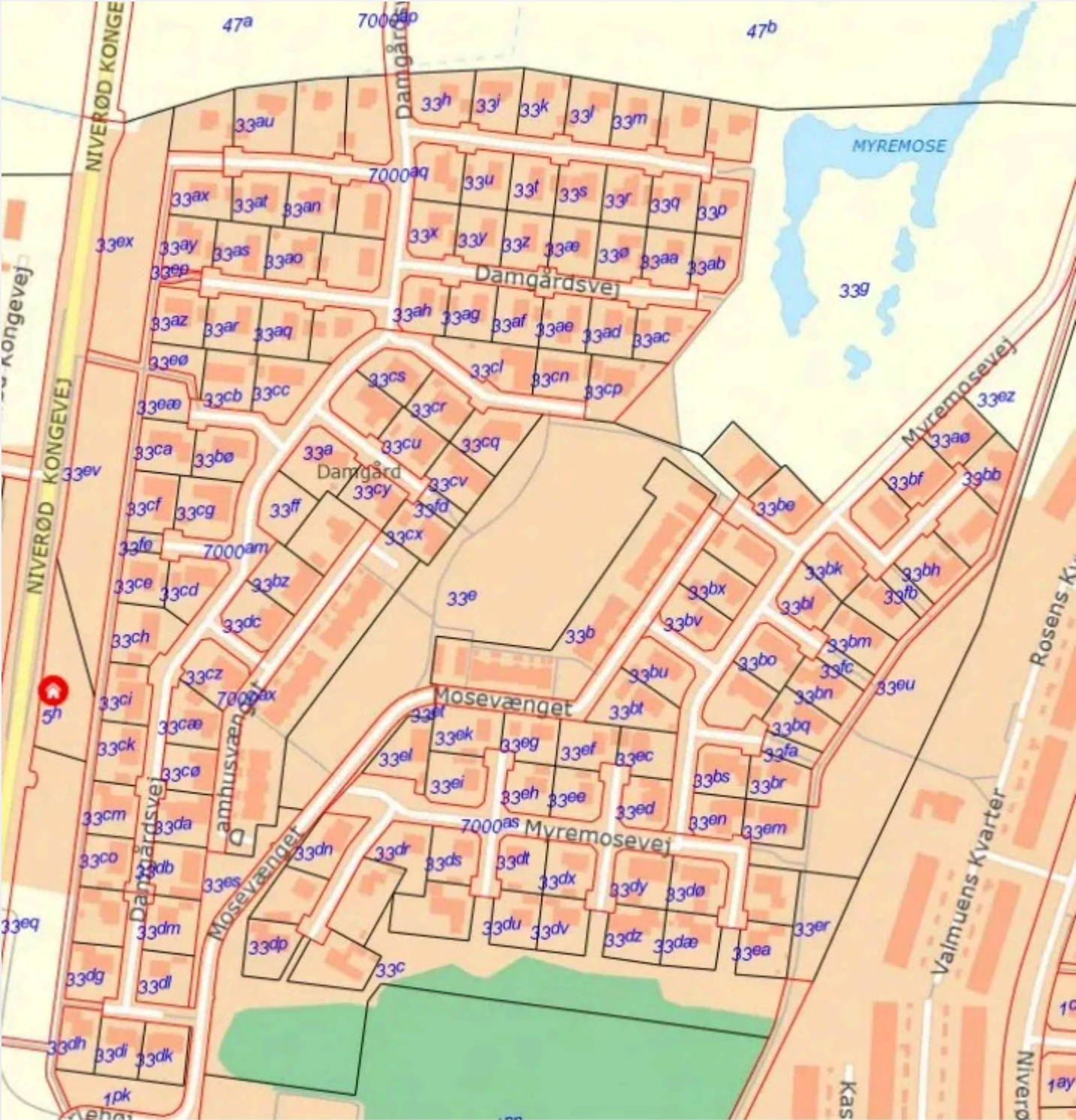
Medlemmer kan få data slettet, som ikke anvendes til opkrævning af bidrag. Personoplysninger og oplysning om betaling af bidrag til foreningen slettes 5 år efter fraflytning.

Copyright © 2025 Grundejerforeningen Damgården. Powered by [Kortez Themes](#)

Grundejerforeningen Damgården



Matrikelkort



Grundejerforeningen Damgården

2990 Nivå

www.gf-damgaarden.dk

[Kontakt bestyrelsen](#)



Kabelnetværk

Opbygning af kabelnettet

Grundejerforeningen Damgården ejer selv de nedgravede coax-kabler (antennekabler), som er ført rundt til alle ejendomme i foreningen, men har i en periode indgået aftale med YouSee om at levere indhold gennem kablerne. YouSee har således tilsluttet en lysleder til vores kabelnet, så hver enkelt beboer individuelt kan vælge at købe TV, bredbånds-internet, IP-telefoni og mobilabonnement direkte hos YouSee. Kontakt altid YouSee direkte ved enhver henvendelse om antenneforhold, programmer, internet m.m . Foreningen/bestyrelsen er ikke involveret i bestillinger, ændringer, opsigelser eller drift af disse ydelser. YouSee’s kundeservice har tlf. 70 70 40 40, men man kan med fordel finde svar på mange spørgsmål på deres hjemmeside www.yousee.dk

TV, internet, telefoni m.m.

Som udgangspunkt kan YouSee levere tre TV pakker med digitale (ukodede) programmer samt en masse individuelle programmer og pakker, som så sendes kodet og dermed kræver dekoder kort. Der er således masser af muligheder for at ændre og tilføje programmer efter eget behov. Både bestillinger og ændringer skal foretages direkte hos YouSee, ligesom afregningen også foretages direkte hos YouSee. Foreningen/bestyrelsen er således ikke involveret i dette.

Der er dog ikke krav om en TV pakke, så det er ligeledes muligt helt at undvære TV fra YouSee. Man kan se meget mere om TV produkterne og priserne på YouSee’s hjemmeside: www.yousee.dk. Her er det også muligt at bestille produkterne, og hvis man allerede er kunde, så kan man logge ind og se ens nuværende ordre samt ændre den. Det er naturligvis også muligt at ringe til YouSee’s kundeservice. Udover TV kan YouSee også levere både internet med høje hastigheder, IP-telefoni og mobilabonnementer. På samme måde som med TV, så bestilles disse produkter direkte hos YouSee – dette foregår enten gennem deres hjemmeside eller ved at ringe til YouSee’s kundeservice.

Internet/bredbånd fra andre udbydere end YouSee

Lovmæssigt er der åbnet op for, at man kan vælge en anden udbyder af internet end YouSee – man er således ikke bundet til at vælge internet fra YouSee.Eneste krav er dog, at udbyderen har en aftale med YouSee om at kunne bruge deres netværk. Det er derfor muligt at bestille internet gennem andre udbydere som f.eks. Fastspeed, Kviknet, Hiper, Telenor og Telia (de nævnte er blot eksempler – der kan være flere muligheder). Samtidig er der heller ikke krav om en TV pakke for at kunne få internet, så man kan godt nøjes med internet alene (enten fra YouSee eller fra en af de øvrige udbydere).

Fejlmelding

YouSee’s kundeservice har tlf. 70 70 40 40, men man opfordres til først at se under http://yousee.dk/hjaelp_og_support/driftsinformation.aspx.

Driftsinformation for ens egen adresse på YouSee’s hjemmeside www.yousee.dk

Aftalen mellem grundejerforeningen Damgården og YouSee indebærer, at YouSee yder fuld service på vores kabelanlæg. Det betyder, at man ved signalproblemer skal kontakte YouSee’s kundeservice (og således ikke bestyrelsen, da den ikke har noget med driften at gøre). Inden man kontakter YouSee’s kundeservice, er det en god ide at undersøge, om fejlen kan skyldes ens egen installation eller eget fjernsyn. Prøv for eksempel at skifte kablet til fjernsynet, hvis man har et ekstra, eller prøv med et andet fjernsyn, hvis man har flere. Det er også en rigtig god ide at spørge naboen, om vedkommende har samme problemer med signalet. Bemærk venligst at hvis signalfejlen stammer fra antenneanlægget, så vil fejlretningen økonomisk være dækket af kontrakten med YouSee. Men såfremt fejlen findes i husets installation eller fjernsyn, så vil man modtage en regning på tekniker besøg og eventuel udbedring. YouSee yder service frem til første stik i huset – men eventuelt gravearbejde på ens stikledning (fra fordeler boksen på vejen) er ikke inkluderet i aftalen og er således for egen regning eller forsikring.

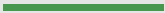
Fibertilslutning fra andre udbydere (end foreningen)

På nuværende tidspunkt er det vores opfattelse, at vores coax-netværk kan opfylde kravene fra selv de mest krævende brugere med både høje og stabile gigabit-hastigheder. Samtidig er det heller ikke til at sige, om der igen vil komme en opgradering af udstyret (fordelere og kabelmodems) så der kan opnås endnu højere hastigheder på vores netværk i fremtiden. Tidligere medførte en opgradering fra DOCSIS 3.0 til 3.1, at vi nu kan få 1000/100 Mbps.

Det er dog helt sikkert, at der vil komme tilbud fra andre udbydere om individuel levering af fiber til hver enkelt – prisen for at grave/skyde fiber i jorden er dalende, så det efterhånden kan betale sig.

Grundejerforeningen har ikke noget med de individuelle tilbud om fiber at gøre – vi står kun for foreningens eget coax-netværk. Derfor er det også helt op til hver enkelt at vurdere, om man har lyst til at tage imod tilbuddet eller ej. Fra foreningens side er der ikke nogen binding – man skal bare huske at være opmærksom på, om der er bindinger fra udbyderens side, ligesom tilbud om gratis installation typisk medfører en højere månedlig afgift. Husk også at en fiber er en internet-forbindelse, som dermed ikke tilbyder flow-TV som coax tilbyder – der er således ingen TV modtagelse uden også at have en boks, som kan modtage TV streams fra f.eks. DR TV eller TV2PLAY.

Eneste udgift man som beboer fortsat har til foreningens netværk er gennem det årlige grundejerforeningsgebyr, hvor der indgår forsikring og et beløb til reservation for fremtidige mulige udgifter – de pågældende beløb kan til enhver tid ses på foreningens årlige regnskaber.



Grundejerforeningen Damgården
2990 Nivå

www.gf-damgaarden.dk

[Kontakt bestyrelsen](#)

Copyright © 2025 Grundejerforeningen Damgården. Powered by [Kortez Themes](#)



Ejerskifte information

Vær opmærksom på følgende forhold, når I er i færd med salg eller køb af en parcel i grundejerforeningen:

Husk at fortælle grundejerforeningen, at jeres hus skifter eller har skiftet ejer – samt navn og kontaktdata på den ny ejer(e) – gerne med e-mail adresse.

Bidraget til G/F Damgården dækker kalenderåret. Bidraget betales én gang årligt af ejeren af parcellen på forfaldsdagen (2. maj). En eventuel fordeling af bidraget mellem sælger og køber ordnes via salgets refusionsopgørelse. For G/F Damgårdens medlemmer i Andelsboligforeningerne A/B Damgården I og II kan der gælde andre regler – information herom fås hos andelsboligforeningerne.

Sælger skal eventuelt huske at afmelde Betalingsservice.

Det er en god ide at gøre en ny ejer opmærksom på G/F Damgårdens hjemmeside, som giver muligheder for at se nyheder, service og rabatmuligheder, kontakt til bestyrelsen, samt hvad der tidligere er sket i foreningen.

Som sælger skal du huske at afmelde dit YouSee abonnement af TV-Pakker, bredbånd og telefoni. Samtidigt vil det være en god ide at informere køber af parcellen om mulighederne i grundejerforeningens kabelnetværk og aftale med YouSee, så TV, bredbånd og telefoni kan fungere fra dag ét efter overtagelsen.

Grundejerforeningen Damgården
2990 Nivå

www.gf-damgaarden.dk

[Kontakt bestyrelsen](#)



BBR om separat kloakering

Da hele vores område blev udstykket omkring 1986, skete det med separat kloakering – det vil sige én kloak til regnvand samt én kloak til spildvand fra f.eks. toiletter.

Imidlertid var der ikke så stor fokus på noteringen af denne information i BBR registeret, så boligerne i vores område fik blot betegnelsen:

“Afløbsforhold – Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg”.

Derfor har der ved adskillige hushandler været tvivl for køber om, hvorvidt der faktisk er et eller to afløb. Det er dog muligt, ved henvendelse til Fredensborg Kommune, at få rettet BBR oplysningen for ens bolig, så den får den mere korrekte betegnelse:

“Afløbsforhold – Separat kloakeret: spildevand + tag- og overfladevand”.

Grundejerforeningen Damgården
2990 Nivå

www.gf-damgaarden.dk

[Kontakt bestyrelsen](#)

Copyright © 2025 Grundejerforeningen Damgården. Powered by [Kortez Themes](#)



Området set fra luften

Med tilladelse fra Det kongelige bibliotek (Danmark set fra luften) – tillader vi her at indsætte billeder af området i gennem tiden.
[Link til det kongelige bibliotek](#)

Billederne på denne side er taget fra: <http://www.kb.dk/da/nb/materialer/luftfoto/danmarksetfraluften.html>
Hvert billede er forsøgt gengivet her med de informationer som der er registreret med på ovenstående link.
Alle billeder der er vist på denne side er taget fra <http://www.kb.dk/da/nb/materialer/luftfoto/danmarksetfraluften.html> under de regler som er beskrevet her <http://www.kb.dk/da/kb/copyright/index.html>



Grundejerforeningen Damgården
2990 Nivå

www.gf-damgaarden.dk

[Kontakt bestyrelsen](#)

Grundejerforeningen "Damgården"

v/ Per Koch Jensen, Damgårdsvej 99, Niverød 2990 Nivå
www.gf-damgaarden.dk

Nivå 19. februar 2025

Til beboerne i grundejerforeningen

Bestyrelsen har hermed fornøjelsen at indkalde til den årlige ordinære generalforsamling i Grundejerforeningen "Damgården" i henhold til vedtægternes § 10 stk. 1 og § 11 stk. 1.

GENERALFORSAMLING

Onsdag den 26. marts 2025 kl. 19.00

på Nivå Skole **NORD (Niverødgårdskolen) i Samlingssalen**

Dagsorden ifølge vedtægternes § 10 stk. 2:

- a. Valg af dirigent
- b. Formandens beretning
- c. Fremlæggelse af revideret regnskab
- d. Valg til bestyrelsen, på valg er:
 1. Valg af kasserer:
Niels Conradsen er på valg og ønsker ikke at genopstille
(Bestyrelsen har en kandidat til posten)
 2. Valg til bestyrelsen:
Næstformand Bertel Holm er på valg og ønsker ikke at genopstille
(Bestyrelsen har en kandidat til posten)
- e. Valg af suppleanter til bestyrelsen
- f. Valg af revisor og revisorsuppleant
- g. Indkomne forslag: Ingen
- h. Fremlæggelse og godkendelse af budget og fastlæggelse af kontingent
- i. Eventuelt

Vedlagt følger formandens beretning, en kopi af det underskrevne regnskab for 2024, samt bestyrelsens budget for 2025. Materialet kan også downloades fra gf-damgaarden.dk.

På bestyrelsens vegne, formand Per Koch Jensen

Grundejerforeningen DAMGAARDEN

Referat af ordinær generalforsamling 2025

Mødedato: 2025-03-26
Nivå Skole kl. 19.00

a. Valg af dirigent

Per Møller, Damgårdsvej 15, blev valgt og fastslog, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt - indkaldelse i postkassen 2. marts - og derfor beslutningsdygtig. 21 parceller deltog, repræsenterende 42 stemmer.

b. Beretning 2025

Formandens beretning, som var udsendt sammen med indkaldelsen, blev gennemgået.

Spørgsmål til beretningen:

En beboer på Damgårdsvej: Er det NSPV, der skal rettes kontakt til angående vejtræer?

Svar: Kommunen har etableret en plan for vejtræer, og det er NSPV, der skal rettes kontakt til med henblik på en eventuel udskiftning af et givent vejtræ.

En beboer på Damgårdsvej: Hvad er Bestyrelsens holdning til den kommunale plan for vejtræer?

Svar: Vi har kommunale veje, og vi er derfor underlagt de kommunale regler.

En beboer på Damgårdsvej: Hvis det er kommunalt, hvorfor har vi så de tidligere år brugt penge på at beskære dem og hvad er planen fremadrettet?

Svar: Vi har haft en aftale med kommunen, som nu er løbet til ende ved den aktuelle fældning og genplantning på Damgårdsvej. Fremadrettet følger vi de kommunale retningslinjer via NSPV.

En beboer på Damgårdsvej: Skal jeg forstå det således, at bestyrelsen ikke vil gøre mere på dette område?

Svar: Den dialog, som bestyrelsen tidligere har haft med kommunen, er der ikke mulighed for fremadrettet. Vi følger den aftalte plan (fældning og genplantning) og retningslinjerne for beplantningen på de kommunale arealer.

En beboer på Damgårdsvej: Skal jeg forstå det således, at bestyrelsen ikke vil foretage sig yderligere?

Svar: Den dialog, som bestyrelsen tidligere har haft med kommunen, er der ikke mulighed for fremadrettet.

En beboer på Damgårdsvej: Hvad er kommunens snerydningsplan for vores område?

Svar: Vi er såkaldte C veje, og vi har derfor allerlaveste prioritet. Kommunen vil rydde efter prioritet. Bestyrelsen vil derfor opfordre til, at vi hjælper til med de små forbindelsesstier.

En beboer på Myremosevej: Har vi en fornemmelse af, hvor mange der er skiftet til Global Connect?

Svar: Det er bestyrelsens opfattelse, at det er i omegnen af 10-20 parceller, som er tilsluttet den nye fiber løsning.

En beboer på Myremosevej: Kontrakten med YouSee, er den udløbet?

Svar: Der er mulighed for, at vi kan genforhandle med en eventuel anden partner – men vi ser det ikke som værende relevant på nuværende tidspunkt.

Herefter blev beretningen accepteret.

c. Fremlæggelse af revideret regnskab for 2024

Revideret regnskab blev fremlagt.

En beboer på Damgårdsvej: Hvordan kan det være, at man syntes det er relevant at afsætte reservationer til kabelnetværket, når der ikke investeres i det?

Svar: Bestyrelsen foretager konstant en afvejning imellem hensættelser og forventet udgift til udbedring af skader.

En beboer på Damgårdsvej: Hensættelser generelt i foreningen, hvordan kan det være, at de vokser til disse størrelser?

Svar: Hensættelserne opbygges for at sikre, at pludselige hændelser ikke giver voldsomme ændringer i kontingentopkrævning.

En beboer på Damhusvænget: Hjertestarter udgift, hvad dækker det?

Svar: Det er en service regning for at sikre, at den virker. Andelsboligforeningen er så venlige at dække eludgiften til hjertestarteren.

Herefter blev det reviderede regnskab godkendt.

d. Valg til bestyrelsen

- Valg af kasserer:

Niels Conradsen er på valg og ønsker ikke at genopstille

Thomas Elgaard Larsen, Damgårdsvej 75, er bestyrelsens kandidat og blev valgt uden modkandidater.

- Valg til bestyrelse:

Næstformand Bertel Holm er på valg og ønsker ikke at genopstille

Thomas Skou Hansen, Damgårdsvej 10, er bestyrelsens kandidat og blev valgt uden modkandidater.

Bestyrelsens sammensætning fremover er således:

- Formand Per Koch Jensen
- Kasserer Thomas Elgaard Larsen
- Rune Saaby Duschek
- Lars Merkelsen
- Thomas Skou Hansen

e. Valg af suppleanter til bestyrelsen

- Simon Nemitz Nielsen , Myremosevej 27 (genvalg)
 - Nicolaj Visby Sandbæk, Damgårdsvej 81 (genvalg)
 - Claus Bodholt, Damgårdsvej 64 (ny)
- blev valgt i nævnte rækkefølge uden modkandidater

f. Valg af revisor og revisorsuppleant

- Som revisor: Jens Hansen, Myremosevej 7 (genvalg)
- Som revisor suppleant: Niels Conradsen, Myremosevej 5 (ny)

g. Indkomne forslag: Ingen

Ingen rettidige forslag og bestyrelsen fremsætter heller ikke forslag.

h. Fremlæggelse og godkendelse af budget og fastlæggelse af kontingent

Grundskyld for fællesarealer vil blive en postering fremadrettet. I henhold til tingbogen står vi som ejer af en delmængde af fællesarealerne - resten er ejet af et lukket dødsbo.

En beboer på Myremosevej: Hvor stammer det lukkede dødsbo fra?

Svar: Boet er et lukket bo efter Mogens Andreassen, tidligere ejer af området. Det var lukket allerede, da vi blev stiftet som forening.

En beboer på Damgårdsvej: Hvorfor vedligeholder vi arealerne, hvis vi ikke ejer dem?

Svar: Vi har siden stiftelsen vedligeholdt området for at sikre et ensartet og pænt udtryk i hele området.

En beboer på Damgårdsvej: De sidste par år har vi diskuteret det nordlige område omkring mosen. Vi har talt om det før, det har været vådt og glat, hvad kan vi gøre ved det?

Svar: Den nordlige side er kommunens, så der kan vi ikke gøre noget. Vi slår dog græs og vedligeholder området i sin helhed. Bestyrelsen anbefaler at tage kontakt til NSPV med observationen.

Bestyrelsen (ved kassereren) foreslog et årligt kontingent på 2.100 kr. i 2025.

Budgettet og kontingent på 2.100 kr. for 2025 blev vedtaget.

i. Eventuelt

En beboer på Damgårdsvej: Tak for en god beretning og for god information. Særligt en tak for hjælpen med fjernvarmen da Global Connect havde ødelagt vores stikledning.

Nivå, den 7. april 2025

Dirigent Per Møller

Formand Per Koch Jensen

Afgående Næstformand Bertel Holm

Afgående Kasserer Niels Conradsen

Rune Saaby

Lars Merkelsen

Formandens beretning 2024-2025

Ved indgangen til det forgangne år var det forventningen, at der blev lidt færre aktiviteter for bestyrelsen end hidtil – men så startede indtil flere fiberprojekter, som bestyrelsen desværre har måtte bruge meget tid på, selvom de intet havde med foreningen at gøre. Samtidig er der nu også godt gang i flytning af hjemmeside, ligesom de grønne områder som vanligt også har krævet sin indsats. Opgaverne har således i hovedtræk været følgende:

1. Vedligeholdelse af fællesarealer og fælles faciliteter
2. Andre fælles forhold – kabelnetværk (fiber), veje, stier
3. Økonomi og aktiviteter i 2024-25

1. Vedligeholdelse af fællesarealer og fælles faciliteter

Endnu et år er gået, og på trods af alt det, vi hele tiden bliver fortalt om vejrforandringer, oversvømmelser og stormfloder, kan vi endnu engang konstatere, at vi trods alt er heldige med at bo i et naturskønt og klimavenligt område som dette.

Det skriver vi stort set hvert år med stolthed, men det er desværre ikke en selvfølge, og det er vi meget opmærksomme på, og bruger derfor en hel del ressourcer på vedligeholdelsen, så vi også i de kommende år kan glædes over vores skønne natur.

Græsslåning og Myremosen

Græsarealerne er også i år blevet slået mere end de ti budgetterede gange, men som de fleste af os kender det fra vores egen parcel, giver den megen regn, der til tider vælter ned, god grokraft til græsplænen. Når vi taler græsslåning, omhandler arealet vi slår, som vi tidligere har nævnt, også græsslåningen rundt om mosen og på arealet mellem mosen og de nærliggende boliger.

Myremosen er i 2024 blevet beskåret langs kanten to gange, igen på grund af den megen regn, samtidig med at vi holder fast i kun at slå "blomsterengen" én gang om efteråret. I det kommende år er der også sat penge af til at beskære de mange selvsåede træer på den side af mosen, som ligger op mod Myremosevej. Det skal ske, for at vi bedre kan komme til med den store maskine, som slår det høje græs om efteråret.

Støjvolden

I år startede vi allerede tidligt med at skære beplantningen foran støjvolden helt ned, og senere blev det som i de tidligere år, fulgt op af en udtynding i både den lave og den høje træbevoksning. Vi fik fældet 16 træer, hvoraf de 9 var meget store, samtidig med at de skulle fældes, så de væltede ud over støjvolden. Der blev også ryddet op i de selvsåede af slagsen, og begge dele fortsætter vi med i 2025. Dog med lidt færre midler, da vi ikke har udsigt til fældning af det samme antal som i år.

Vejtræer

Hvad vejtræerne angår, har vi kun tilbage at håbe på, at de sidste 11 gamle træer på Damgårdsvej er udskiftet, når generalforsamlingen finder sted. Aftalen med NSPV om disse træer går tilbage til 2017, så nu må det være på tide, at vi får den afsluttet.

Når vi er ved vejtræerne, så har Fredensborg kommune tegnet en tiårig forsikring på disse i forbindelse med de opgravninger, som Global Connect foretog i efteråret. Det blev her konstateret, at man gravede alt for tæt på træernes rødder, hvilket ad åre kan betyde misvækst eller at træerne går ud. Sker en af disse ting bliver træet udskiftet på Global Connects regning.

Biodiversitet

Der tales i vore dage meget om **Biodiversitet** i alle sammenhænge, blandt andet når talen omhandler den grønne omstilling, og også her kan vi konstatere, at vores brogede landskab med den blandede vegetation inklusiv mosen fuldt ud lever op til det ønskede, hvilket vi derfor ikke undlader at fremhæve hvert år. Se også indlæg på hjemmesiden:

<https://www.gf-damgaarden.dk/index.php/vores-omrade/biodiversitet>

Endelig må vi desværre også i år bede om, at man **ikke henkaster haveaffald i mosen eller på vores fællesarealer**, og dette gælder naturligvis også de sorte hundeposer, som man desværre møder rundt omkring - især om sommeren.

2. Andre fælles forhold – kabelnetværk (fiber), veje, stier m.m.

Kabelnetværk og fiber

Som det er de fleste bekendt, så ejer foreningen et coax net, som vi forsøger (og er forpligtet til) at få mest muligt ud af for vores medlemmer. TV og internet kan leveres af YouSee, men det er også muligt at bestille internet hos andre leverandører (samt helt at framelde sig).

Vi er som udgangspunkt meget tilfredse med denne billige og stabile løsning, som kan levere op til 1 Gbit/s (nogle få parceller dog kun 300 Mbit/s pga. for lange stikledninger – her vil en fastlåsning til 300 Mbit/s sikre, at der fortsat er fuld stabilitet).

I forbindelse med kvaliteten af ens internetforbindelse er det vigtigt at fremhæve (uanset om det er via coax, fiber eller mobil), at en ustabil forbindelse kan skyldes rigtig mange faktorer – ofte er det faktisk ens eget trådløse WiFi, som ikke dækker tilstrækkeligt. Det er derfor altid vigtigt at teste ved at benytte netværkskabel direkte fra computeren til routeren – og man bør overveje en løsning med nye Mesh WiFi routere fremfor kun den indbyggede/udleverede. Hvis det til gengæld er TV signalet, som pixelerer, så kan det skyldes dekoderen i fjernsynet eller dårligt kabel – her kunne det overvejes at benytte en streaming mulighed som Google TV, Apple TV eller en YouSee box, som sender billedet til fjernsynet via HDMI.

I løbet af 2024 begyndte der også at komme tilbud om fiber fra både Global Connect samt TDC Net. Ingen af disse tilbud havde noget med foreningen at gøre – det var tilbud fra private aktører, som kunne få tilskud pga. ”kritisk infrastruktur”. For foreningen var det dog et kæmpe plus, idet vores ejendomme på den måde kan vælge frit mellem den billige coax løsning samt en fiber installation uden ekstra udgifter for foreningen. Foreningen fortsætter naturligvis coax nettet, som både er billigt, og som fortsat er den eneste løsning med flow-TV (altså TV uden en boks).

Det endte som bekendt med, at Global Connect var først, og dermed fik de lov til at grave. Foreningen var som udgangspunkt ikke part i arbejdet, men vi endte alligevel med at bruge utrolig mange timer på projektet – først fordi GC ønskede at grave i vores fællesarealer (som vi ikke gav lov til) og dernæst pga. en stor del 'uregelmæssigheder' som krævede vores indblanding i tide og utide. Dags dato kæmper vi f.eks. fortsat med ufærdige huller i jorden og jernplader på asfalt pga. 'glemte' projekter (vores henvendelser ignoreres). Vi forsøger derfor nu via kommunen at få GC til at gøre arbejdet færdigt.

Veje og stier

Vi holder løbende øje med, om der er behov for at lappe huller eller foretage reparationer på grundejerforeningens stier og kommunens veje, så vi til stadighed har veje/stier uden huller.

Kommunen tilbyder app'en "**Giv et tip - NSPV**", som kan bruges til indrapportering af fejl og mangler på veje og stier, så download den - på den måde kan man nemt tage et billede af et hul i vejen eller et defekt skilt og direkte på stedet rapportere det.

Vedligeholdelse af sti- og vejbelysningen har igennem årene pga. skiftende ejerforhold været varetaget af mange forskellige: Dong, Ørsted, Verdo, SEAS-NVE og nu kommunen, som har sat Andel Lumen på opgaven. Man skal derfor igennem kommunens hjemmeside for at udpege en lampe på kortet og fejlmelde den (der er også et link på foreningens hjemmeside): <https://fredensborg.dk/borger/trafik-og-veje/vejbelysning>

Vi kan dog kun opfordre til, at man indberetter defekte lamper, så de bliver udbedret.

Snerydning i vores område foretages af kommunen og efter deres plan for vintertjeneste. Denne angiver hvor og hvornår, der foretages snerydning. Denne plan kan ses på kommunens hjemmeside. Grundejerforeningens område – bortset fra første del af stamvejene - ligger i den laveste kategori for snerydning.

Sikkerhed og indbrud

Bestyrelsens mulighed for at orientere beboerne lige nu er gennem nyhedsmail, men vi udsender dog kun mails om mistænkelig adfærd, når vi vurderer, at det kan have en forebyggende effekt, at beboerne orienteres. Vi anbefaler derfor i høj grad at man benytter **Nabohjælp**'s app, som både er sikkert lavet (MitID validering), og som netop er bygget til at advare naboer hurtigt og enkelt.

Umiddelbart tyder det dog på, at der generelt er en vis nedgang i antallet af indbrud.

Hjemmeside

Forrige år var det planen at flytte vores hjemmeside for at opnå mindre vedligehold (pga. sikkerhedsopdateringer) samt for at gøre backup langt mere smidig, nem og pålidelig. I 2024 blev der efter en del undersøgelser og forsøg vedtaget en strategi for hvor og hvordan, og arbejdet gik i gang med en flytning. Lige nu testes en parallel side for at se, om der er problemer, og hvis alt går efter planen, så sker skiftet forhåbentligt inden generalforsamlingen.

Som udgangspunkt bør det ikke ændre det store for de beboere (eller andre) som benytter siden, idet formålet netop var en optimering af alt det 'bag' siden.

I forbindelse med Persondataforordningen (GDPR) gør vi opmærksom på, at G/F Damgården registrerer medlemmernes navn og adresse samt e-mail og telefonnummer, når vi har fået det oplyst eller kan se det offentligt på andre medier. Medlemskab af grundejerforeningen, som jo er obligatorisk, tolkes som accept af, at vi må registrere disse data.

3. Økonomien og aktiviteter i 2024-25

På længere sigt er det bestyrelsens politik, at slitage på vores aktiver skal betales over driften - eventuelt i form af hensættelser, så store udgifter ikke kommer til at belaste et enkelt års budget. Vores største aktiver i den henseende er vores stier (og veje), vores grønne områder samt vores coax-kabler og fordelerskabe.

Vi foretager derfor hvert år hensættelser til stier og veje samt til vores kabelnetværk. Vi mener disse hensættelser er tilstrækkelige.

Det er ligeledes vores vurdering, at foreningens egenkapital er tilstrækkelig i forhold til størrelsen af vores daglige drift. Derfor har vi de senere år budgetteret med et resultat nær nul.

Som 'varslet' sidste år er vi denne gang – pga. mange prisstigninger i samfundet generelt henover årene – desværre nødt til at hæve kontingentet med 100 kr. fremadrettet.

Vi mener dog fortsat, at foreningens størrelse og områder taget i betragtning, så har vi i forhold til mange andre foreninger et yderst acceptabelt kontingent-beløb, hvilket naturligvis også skyldes, at vi pga. bestyrelsens frivillige arbejde ikke har høje udgifter til en administrator.

Vi opfordrer desuden til, at I tilmelder jeres betalinger til BS Betalingsservice (PBS) – dette vil lette arbejdet for vores kasserer og sikre rettidige indbetalinger.

Opkrævning af foreningens kontingent har hidtil været varetaget af NETS. NETS har solgt denne del af deres forretning til MasterCard, som har ønsket, at opkrævningssystemet fremadrettet skal køre på deres egen platform. Vi har derfor været nødt til at sætte os ind i det nye system, ligesom opkrævningskortene til den enkelte parcel formentlig vil få et lidt anderledes udseende i 2025. Betaling via betalingsservice vil fortsætte uden ændringer.

Afslutning

Sluttelig vil jeg, som der er tradition for, benytte lejligheden til at sige den øvrige bestyrelse tak for et godt og behageligt samarbejde og tak for den store frivillige indsats, som I alle gør for grundejerforeningen – uden jeres store bidrag til foreningen ville vi ikke kunne holde det lave kontingent, som vi har nu.

Efter utroligt mange flittige år (hen imod 30 år!) har både vores kasserer og vores næstformand besluttet, at tiden nu er inde til også at blive pensioneret fra bestyrelsesarbejdet. På den ene side er det både forståeligt og mere end velfortjent, men vi kommer virkelig til at savne både jeres humør, kæmpe indsats samt indgående viden helt tilbage fra foreningen blev udstykket.

På foreningens vegne siger vi jer begge en kæmpe tak for indsatsen – vi håber I må nyde jeres velfortjente otium.

På bestyrelsens vegne, formand Per Koch Jensen

Grundejerforeningen DAMGAARDEN

Referat af ordinær generalforsamling 2024

Mødedato: 2024-03-18
Nivå Skole Nord kl. 19.00

Deltagere: Bestyrelsen ved formand Per Koch Jensen og Lars H. Merkelsen

a. Valg af dirigent

Per Møller, Damgårdsvej 15, blev valgt og fastslog, at generalforsamlingen er lovlig indkaldt og derfor beslutningsdygtig. 18 parceller deltog, samt 4 via fuldmagt, repræsenterende 22 stemmer.

b. Beretning 2023

Formandens beretning, som var udsendt sammen med indkaldelsen, blev gennemgået.

Spørgsmål til beretningen:

En beboer på Damgårdsvej

Spørgsmål: Overvejes det at udskifte COAX med fiber?

Svar: Det overvejes, men foreløbig får vi det bedste ud af den gode forbindelse som foreningen selv ejer. Bestyrelsen undersøger kontinuerligt mulighederne med diverse udbydere, og hvad de kan tilbyde. Skift fra COAX til fiber vil medføre, at flow TV vil forsvinde, da dette leveres gennem den nuværende. Dilemmaet er også, om grundejerforeningen bør være den part, der etablerer en dyr fiberinstallation, eller vi blot bør fortsætte med vores COAX så længe, at det er gavnligt for beboerne.

En beboer på Damhusvænget

Kommentar: I vores tidligere område fik vi leveret fibernet uden omkostning, dette kunne være interessant for andre.

Svar: Som nævnt undersøges mulighederne, og det er stadig op til den enkelte, om de vil skifte til fiber eller have begge dele. Udgiften til gratis montering af fiber udlignes i mange tilfælde af et øget abonnement.

En beboer på Damgårdsvej

Spørgsmål: Hvad er levetiden på det nuværende kabelnet.

Svar: Levetiden er svær at spå om hastighedsmæssigt, da det afhænger af udviklingen på området. Men selve hardwaren / kablerne er af god kvalitet og kan holde langt ud i fremtiden.

En beboer på Damgårdsvej

Spørgsmål: App'en "Giv et tip - NSPV" hvad kan man tippe om.

Svar: Alle faciliteter og anlæg under NSPV kan fejlmeldes via appen til NSPV.

En beboer på Damgårdsvej

Spørgsmål: Kan man bede NSPV om ikke at køre på stierne omkring skoletid. Det skaber faremomenter for de bløde trafikanter.

Svar: Henvendelsen vil vi sende videre til NSPV.

En beboer på Damgårdsvej

Spørgsmål: Vendeplads ud for stikvej har et dødt træ. Bliver det skiftet eller fældet.

Svar: Det undersøges om træet er kommunens eller om grundejerforening kan gøre noget ved træet.

Herefter blev beretningen accepteret.

c. Fremlæggelse af revideret regnskab for 2023

Revideret regnskab blev fremlagt af formanden og godkendt.

En beboer på Damgårdsvej

Spørgsmål: Kontraktforpligtelsen, er den ikke forældet

Svar: Ifølge kontrakten skal grundejerforeningen betale for strømmen, men det bliver ikke opkrævet.

En beboer på Damhusvænget

Spørgsmål: Kan man montere bi-måler, så man kender forbruget?

Svar: Det er ikke foreningens anlæg, så foreningen har ikke adgang til dette.

En beboer på Myremosevej

Kommentar: Dæksel ved grusstien rykker sig, og kan potentielt skabe en farlig situation.

Svar: Formanden har et par gange skubbet dækslet på plads, og har blandt andet sikret det med kiler. Der er ikke risiko for rotter fra dækslet, men der kan selvfølgelig være risiko for at nogen falder hvis det forskubber. Bestyrelsen ser nærmere på sagen. Kommentar: Mødsat mosen op mod Myremosevej er et vand- / mudderhul, hvor der altid står vand.

Svar: Det er gamle drænrør, som skulle lede vand til mosen, men de har ingen anden funktion. Kommunen har undersøgt sagen forrige år, og der var ikke behov for at gøre yderligere.

d. Valg til bestyrelsen

Valg af formand:

- Per Koch Jensen, Damgårdsvej 99, blev genvalgt uden modkandidater.

Valg til bestyrelsen:

- Rune Saaby, Damhusvænget 1, blev genvalgt uden modkandidater.
- Lars Merkelsen, Damgårdsvej 85, blev genvalgt uden modkandidater.

Bestyrelsen består efter generalforsamlingen af:

- Formand, Per Koch Jensen, Damgårdsvej 99.
- Næstformand, Bertel Holm, Myremosevej 22.
- Kasserer, Niels Conradsen, Myremosevej 5.
- Medlem, Rune Saaby, Damhusvænget 1.
- Medlem, Lars Henning Hørlyck Merkelsen, Damgårdsvej 85.

e. Valg af suppleanter

- Simon Nemitz Nielsen (genvalg), Myremosevej 27
- Nikolaj Visby Sandbæk (genvalg), Damgårdsvej 81
- Thomas Skou Hansen (genvalg), Damgårdsvej 10

blev valgt i nævnte rækkefølge uden modkandidater

f. Valg af revisor

- Jens S. Hansen, Myremosevej 7, blev genvalgt som revisor
- Thomas Skou Hansen, Damgårdsvej 10, blev genvalgt som revisorsuppleant

g. Indkomne forslag

En beboer på Damgårdsvej

Forslag om at vejtræer på Damgårdsvej reetableres.

Forslagsstiller fremlagde forslaget.

Formand: Træerne står på kommunens grund, og bestyrelsen kan ikke løse problematikken, da kommunen/NSPV har ophævet vores aftale og ikke længere udviser interesse for vedligehold, udskiftning eller nyplantning af træer.

Bestyrelsen foreslår at forslagsstiller kontakter kommunen, og prøver at få træerne genetableret. Bestyrelsen bakker naturligvis op om forslaget.

En beboer på Damgårdsvej

Forslag: Indsamling af underskrifter fra vejens beboere kunne være en idé, for at vise at forslaget bakkes op af beboerne, der ønsker at kommunen gør noget for områdets vejtræer.

Svar: God idé, som bestyrelsen kan bakke op om.

En beboer på Mosevænget

Spørgsmål: Hvem er bestyrelsen i kontakt med, som ikke ønsker eller afviser at vedligeholde vejtræerne?

Svar: Bestyrelsen er i kontakt med de skiftende ansvarlige på området fra NSPV.

En beboer på Damgårdsvej

Spørgsmål: Der bakkes op om forslaget. Træerne er utrolig smukke, når de er i flor. Det er ærgerligt, at der er mange forskellige slags træer. Men hvad gøres der, når træerne vokser sig store?

Svar: Det er uvist, hvad der kommer til at ske med vejtræerne, da der pt ikke er en aftale på området og træerne står på kommunens område. Beboere opfordres til at kontakte NSPV, hvis træerne vokser ind over skel eller på anden måde er til gene.

En beboer på Damgårdsvej

Kan man ikke selv finansiere udskiftningen?

Svar: Kommunen vil ikke længere udskifte træer. Den gamle aftale vil kommunen ikke honorere, så det er ikke en mulighed. Og da træerne står på kommunens grund, har foreningen ikke lov til at udskifte, da vi ikke er ejere.

En beboer på Damgårdsvej

Spørgsmål: Kommer kommunen og fejer, når de store frugttræer smider frugt på stier mv.

Svar: Der kommer en fejmaskine i ny og næ, men ellers ikke.

En beboer på Myremosevej

Spørgsmål: Beskæres træerne ikke længere?

Svar: Kommunen har valgt at begrænse udgifterne til vejtræer. Så det er minimalt, hvad der vil blive gjort, og bestyrelsen må ikke længere foretage topskæring af kommunens træer.

En beboer på Damgårdsvej

Kommentar: Stort asketræ skyggede for tre grunde og blev fjernet fra fællesarealet efter en lokalpolitiker var inde over sagen. Kommunen tog betaling for at få det fældet. Kunne man kontakte lokalpolitikeren, der har kontakter i kommunen, og høre om han kan hjælpe?

Svar: Bestyrelsen kan anbefale, at lokalpolitikeren kontaktes.

En beboer på Damgårdsvej

Spørgsmål: Træerne på stikvejene er miserable. Kan vi som minimum få fjernet døde / miserable vejtræer? Eller overtage området.

Svar: Udgifterne ved at overtage området vil langt overstige det, som budgettet tillader, samt medføre øvrige udgifter til vedligehold af veje mv. Træerne står på kommunal grund, og foreningen har derfor ikke rettigheder til at fælde.

En beboer på Damgårdsvej

Kommentar: Jeg tilbyder sammen med forslagsstiller at kontakte lokalpolitikeren, og følge op på mulighederne for at få ryddet op i gamle træer og etableret nye iht. Lokalplanen.

Svar: Bestyrelsen bakker op om det initiativ.

Beboere fra Myremosevej

Kommentar fra salen: Beboerne fra Myremosevej vil gerne bakke op om ideen og skrive under på en evt. skrivelse fra de personer, der tager kontakt til kommunen.

En beboer på Damgårdsvej

Kommentar: Kommunen bør gøres opmærksom på døde træer, der kan udgøre en risiko for området.

Svar: Bestyrelsen vil gøre kommunen opmærksom på risici, og vigtigheden af at døde træer fjernes. Evt. uden genplantning.

Konklusion:

Forslaget trækkes tilbage da foreningen ikke har hjemmel til at foretage ændringer på kommunens område.

Forslagsstiller og beboeren der tilbød sin assistance kontakter kommunen med opbakning fra bestyrelsen og evt. underskrifter fra foreningens medlemmer med henblik på at områdets vejtræer lever mere op til lokalplanen.

h. Fremlæggelse af og godkendelse af budget samt fastlæggelse af kontingent

Bestyrelsen foreslog at fastholde det årlige kontingent på 2.000 kr. i 2024.

Budgettet og kontingentet på 2.000 kr. for 2024 blev vedtaget.

En beboer på Damgårdsvej

Spørgsmål: Udgifterne til vejtræer, hvorfor er de på budget, når aftalen ikke længere er gældende:

Svar: Udgifterne er medtaget i håb om at kommunen overholder sin aftale og udskifter de allerede aftalte træer.

Se i øvrigt note 10 i G/F Damgårdens regnskab for 2023.

i. Evt.

Kommentar fra salen: Tak til bestyrelsen for et godt arbejde.

En beboer på Damgårdsvej

Spørgsmål: Tak for et godt arbejde. Hvilke TV-pakker er gældende for grundejerforeningen? Det er svært at ændre abonnement, da YouSee henviser til, at det er en foreningsaftale.

Svar: Bestyrelsen kigger på detaljerne og vender retur. Indholdet i pakkerne er ikke specielt for foreningen og bør kunne findes på deres hjemmeside.

Generalforsamlingen sluttede herefter ca. kl. 20:30

Nivå, den _____

Dirigent Per Møller

Formand Per Koch Jensen

Næstformand Bertel Holm

Kasserer Niels Conradsen

Rune Saaby

Lars Merkelsen

Formandens beretning 2023-2024

Så er endnu et år fløjet af sted, og denne gang kan vi konstatere, at den mangeårige udskiftning af fjernvarmerør er helt overstået og ikke længere har medført mere arbejde for bestyrelsen.

Fokus har i stedet været på nedenstående punkter, som sammen med vedligehold af hjemmesiden dog også har krævet en ekstra indsats:

1. Vedligeholdelse af fællesarealer og fælles faciliteter
2. Andre fælles forhold – kabelnetværk, veje, stier m.m.
3. Økonomi og aktiviteter i 2023-24

1. Vedligeholdelse af fællesarealer og fælles faciliteter

Det areal, som vores grundejerforening omfatter, er at betragte som en stor frodig have med buske, træer og græsplæner. Foreningens er bare meget større end en normal have, og derfor kræver det også en del mere arbejde at holde den i den orden, som vi ønsker.

Det betyder for græssets vedkommende, at vi slår det mere end de ti gange, som budgettet fortæller, og i år er det især sket med udgangspunkt i den megen regn, som 2023 har budt på. Som vi nævnte sidste år, så består græsslåningen også i at slå græsset på begge sider af støjvolden, hele vejen rundt om mosen og på arealet op mod Myremosevej.

Myremosen

Hvad vi også har er Myremosen, og den blev i år, lige som året før, kun slået én gang i efteråret, hvilket betyder, at "blomsterengen" i forsommeren står med høje gyldne aks, hvilket er et virkelig flot syn. I løbet af vinteren blev der endnu engang beskåret på mosekanten, for at holde udsynet til vandet vedlige, nu hvor der igen er masser af vand i mosen.

Vi gik heller ikke i årets løb fri af et par storme, som væltede træer både i mosen og på fællesarealet, ligesom vi måttet fælde nogle store træer, som desværre var gået ud.

Støjvolden

På støjvolden har vi, som lovet på sidste generalforsamling fortsat med at udtynde store træer og buske i den lave vegetation, men vi har fortsat den udfordring, at vi ikke må røre den del af bevoksningen, som står på kommunens halvdel. Dette betyder, at det netop er der, det kolliderer med flere beboeres ønsker om beskæring. Alligevel skal det ikke afholde den enkelte der føler, at de har nye input, som kan indgå i den samlede vurdering og planlægning, i at henvende sig til bestyrelsen eventuelt understøttet af et billede. Her i 2024 er det tanken at udføre endnu en del fældning, hvorefter vi vil skrue lidt ned for fokus på træer og i stedet se mere på helheden af volden – altså både træer og bevoksningen.

Vejtræer og træer i området

De sidste 9 - som faktisk var 11 - vejtræer på Damgårdsvej, som vi omtalte sidste år, havde vi indgået en aftale med NSPV om at udskifte til nye af typen Fynseeg (samme træ, som står på Myremosevej) og dermed slutte vores udskiftning af vejtræer. NSPV har imidlertid indtil videre valgt at sætte aftalen på pause i år, men vi regner da med gennem forhandlinger eventuelt med den øverste ledelse, at kunne få færdiggjort udskiftningen til næste år, så der igen kommer ensartethed ned ad Damgårdsvej.

Hvis der i den forbindelse er nogen, som undrer sig over, at to af de gamle vejtræer på Damgårdsvej er mærket, så er det fordi NSPV ved løvspring vil se, om de er angrebet af svamp, og dermed skal fældes. Men da de indgår i de træer, vi havde aftalt at udskifte, undrer deres disposition os meget.

Vi nåede, at få to ønsker fra beboere i år, men kun den ene fik et OK fra NSPV, og her har vi meddelt NSPV, at vi forventer udskiftningen bliver udført som lovet i år.

Hvad de øvrige vejtræer angår, så er vi stoppet med at topskære dem og overlader, som vi også skrev sidste år, fremtidens vedligeholdelse til NSPV/Fredensborg Kommune, da vores gamle aftale, som vi siden 2011 har beskåret ud fra, er opsagt.

Indfriede ønsker fra sidste generalforsamling

På sidste generalforsamling lovede vi at udbedre stien ud for andelsboligernes carport, og det fik vi ordnet i efteråret, samtidig med at roden fra et af de store træer, som væltede i stormen den 7.-9. august blev fjernet. Ved samme lejlighed fik vi også, som lovet, udlignet og opfyldt med grus på stien langs mosen for enden af Damgårdsvej 1-27, så man ikke mere risikerer at falde, når man benytter stien rundt om mosen.

Alt i alt spiller det brogede landskab med den blandede vegetation i vores store "have" en meget stor og vigtig rolle i den samlede **Biodiversitet**, som vi ikke undlader at fremhæve hvert år. Se også indlæg på hjemmesiden:

<https://www.gf-damgaarden.dk/index.php/vores-omrade/biodiversitet>

Endelig må vi også i år bede om, **at man ikke henkaster haveaffald i mosen eller på vores fællesarealer**, og dette gælder naturligvis også de sorte hundeposer, som man desværre møder rundt omkring - især om sommeren.

2. Andre fælles forhold – kabelnetværk, veje, stier m.m.

Kabelnetværk

Som det er de fleste bekendt, så ejer foreningen et coax net, som vi forsøger (og er forpligtet til) at få mest muligt ud af for vores medlemmer. TV og internet kan leveres af YouSee, men det er også muligt at bestille internet hos andre leverandører (samt framelde sig helt).

Som udgangspunkt er det bestyrelsens opfattelse, at det fungerer rigtig godt for hovedparten af vore medlemmer, men YouSee har for nylig meddelt os, at nogle få af de kunder, som har Gigabit forbindelser og samtidig har en lang stikledning ind til huset kan opleve ustabilitet – løsningen her er at nedgradere til en 300 Mbit/s forbindelse, hvorefter det igen fungerer stabilt (og 300 Mbit/s er fortsat rigeligt til almindelige behov inklusiv streaming af flere kanaler samt spil, der kræver low latency).

I den forbindelse er det utrolig vigtigt at fremhæve, at en ustabil forbindelse kan skyldes rigtig mange ting (udover den lange stikledning, som ikke kan klare gigabit). I langt de fleste tilfælde er det faktisk ens WiFi, som ikke dækker tilstrækkeligt – det kan testes ved at benytte netværkskabel direkte fra computeren til routeren – og her bør man overveje en løsning med nye Mesh WiFi routere fremfor kun den indbyggede/udleverede. Hvis det til gengæld er TV signalet, som pixelerer, så kan det skyldes dekoderen i fjernsynet eller dårligt kabel – her kunne det overvejes at benytte en streaming mulighed som Google TV, Apple TV eller en YouSee box, som sender billedet til fjernsynet via HDMI.

Som mange har oplevet, så begynder der at komme alternative tilbud om fiber fra private udbydere. Disse tilbud har ikke noget med foreningen at gøre (vi er kun forpligtet til fortsat at tilbyde forbindelse via coax), så det står vore beboere frit for at melde sig til, hvis man mener tilbuddet er attraktivt – man kan sagtens fortsætte med foreningens coax ved siden af eller senere melde det fra, hvis det ikke er nødvendigt. Bestyrelsen følger udviklingen tæt og overvejer også alternative muligheder med fiber (eksterne ejer, foreningen ejer eller YouSee ejer).

Veje og stier

Vi holder løbende øje med, om der er behov for at lappe huller eller foretage reparationer på grundejerforeningens stier og kommunens veje, så vi til stadighed har veje/stier uden huller. Vi har jævnligt kontakt til Nordsjællands Park og Vej om veje og stier i området. Heldigvis er en del af

stierne nyasfalteret i samme ombæring som asfalteringen af vejene efter udskiftning af fjernvarmerør.

Kommunen tilbyder app'en "**Giv et tip - NSPV**", som kan bruges til indrapportering af fejl og mangler på veje og stier (bemærk den nye udgave med "NSPV" i navnet – den gamle "Giv et tip" er NSPV ikke med i mere). Vi opfordrer vores beboere til at downloade den til deres telefon. På den måde kan man nemt tage et billede af et hul i vejen eller et defekt skilt og direkte på stedet rapportere det. "Giv et tip - NSPV" er lavet af NSPV, som modtager indrapporteringerne og derefter forsøger at håndtere dem på bedste vis.

Vedligeholdelse af sti- og vejbelysningen har igennem årene pga. skiftende ejerforhold været varetaget af mange forskellige: Dong, Ørsted, Verdo, SEAS-NVE og nu kommunen, som igen har sat Verdo på opgaven. Man skal derfor igennem kommunens hjemmeside for at nå til Verdo's side, hvor man så nemt kan udpege en lampe på kortet og fejlmelde den (der er også link på foreningens hjemmeside): <https://fredensborg.dk/borger/trafik-og-veje/vejbelysning>
Vi kan kun opfordre til, at man indberetter defekte lamper, så de bliver udskiftet.

Snerydning i vores område foretages af kommunen og efter deres plan for vintertjeneste. Denne angiver hvor og hvornår, der foretages snerydning. Denne plan kan ses på kommunens hjemmeside. Grundejerforeningens område – bortset fra første del af stamvejene - ligger i den laveste kategori for snerydning. Vi anser snerydningen for acceptabel, selvom den megen is denne vinter har skabt ekstra udfordringer.

Sikkerhed og indbrud

Vi ser desværre fortsat enkelte indbrud i området, men ikke mere end øvrige steder i Nordsjælland generelt. Det er alligevel uheldigt, og vi opfordrer alle til at holde øje med usædvanlige forhold i området og straks rapportere sådanne forhold til politiet.

Bestyrelsens mulighed for at orientere beboerne er lige nu gennem nyhedsmail, men vi udsender dog kun mails om mistænkelig adfærd, når vi vurderer, at det kan have en forebyggende effekt, at beboerne orienteres. Vi anbefaler derfor i høj grad **Nabohjælp**'s app, som både er sikkert lavet (MitID validering), og som netop er bygget til at advare naboer hurtigt og enkelt.

Affaldssortering

I forbindelse med affaldssorteringen har bestyrelsen det seneste år haft gentagne diskussioner med Fredensborg Forsyning samt med kommunen angående opsætning/placering af glas-kuber til indsamling af genbrugsglas. Oprindeligt havde vi fælles containere til glas og papir i midten af vore to stamveje til stor gene både mht. støj, glasskår samt endda efterladte flasker. Disse containere blev for år siden fjernet, og alle beboere fik så deres egen container til glas – som året efter blev fjernet igen. Derefter blev der igen oprettet fælles container i andelsboligforeningen, som så pludselig helt uacceptabelt skulle være tilgængelig for alle i kommunen. Fredensborg Forsyning forsøgte så at dumpe containere midt i de grønne områder på den anden side af foreningens skel – igen en dårlig og ikke-gennemtænkt løsning.

Ligesom de politiske beslutninger så mener bestyrelsen, at eventuelle glas-kuber skal placeres i nærheden af indkøbsmulighederne (altså hvor man alligevel køber flaskerne) – og eventuelt ellers på dertil egnede offentlige placeringer. Vi foreslog således at lave en pæn og dertil indrettet plads på en af Nivå Skoles parkeringspladser øst eller vest for skolen.

Vi minder desuden om, at man kan tilmelde sig en SMS-service, så man adviseres inden den pågældende type affald hentes – tilmeld på Fredensborg Forsynings hjemmeside:

<https://fredensborgforsyning.dk/selvbetjening-kundeservice/tilmeldafmeld-sms>

Hjemmeside

Som udgangspunkt mener vi, at foreningens hjemmeside fungerer efter hensigten samt indeholder det nødvendige. Vi havde dog sidste år lidt udfordringer med beskedfunktionen,

ligesom vi har en del manuelt arbejde med at udføre sikkerhedsopdateringer. Derfor planlægger bestyrelsen at flytte fra den nuværende type til en anden, som er lettere at vedligeholde.

Udseendet kan derfor godt ændre sig lidt, men informationerne og indholdet bevares.

Til gengæld fungerer vores fil-arkiv upåklageligt og efter hensigten.

I forbindelse med Persondataforordningen (GDPR) gør vi opmærksom på, at G/F Damgården registrerer medlemmernes navn og adresse samt e-mail og telefonnummer, når vi har fået det oplyst eller kan se det offentligt på andre medier. Medlemskab af grundejerforeningen, som jo er obligatorisk, tolkes som accept af, at vi må registrere disse data.

3. Økonomien og aktiviteter i 2023-24

På længere sigt er det bestyrelsens politik, at slitage på vores aktiver skal betales over driften - eventuelt i form af hensættelser, så store udgifter ikke kommer til at belaste et enkelt års budget. Vores største aktiver i den henseende er vores stier (og veje), vores grønne områder samt vores coax-kabler og fordelerskabe.

Vi foretager derfor hvert år hensættelser til stier og veje samt til vores kabelnetværk. Vi mener disse hensættelser er tilstrækkelige.

Det er ligeledes vores vurdering, at foreningens egenkapital er tilstrækkelig i forhold til størrelsen af vores daglige drift. Derfor har vi de senere år budgetteret med et resultat nær nul.

Trods mange prisstigninger generelt i samfundet, så har vi i år besluttet at fastholde kontingentet, men udviklingen i omkostninger til leverandører samt omfanget af vores aktiviteter vil dog sandsynligvis påvirke kontingentet næste år.

Vi mener dog fortsat, at foreningens størrelse og områder taget i betragtning, så har vi i forhold til mange andre foreninger fortsat et yderst acceptabelt kontingent-beløb, hvilket naturligvis også skyldes, at vi pga. bestyrelsens frivillige arbejde ikke har høje udgifter til en administrator.

Vi opfordrer desuden til, at I tilmelder jeres betalinger til BS Betalingsservice (PBS) – dette vil lette arbejdet for vores kasserer og sikre rettidige indbetalinger.

Afslutning

Sluttelig vil jeg, som der er tradition for, benytte lejligheden til at sige den øvrige bestyrelse tak for et godt og behageligt samarbejde og tak for den store frivillige indsats, som I alle gør for grundejerforeningen – uden jeres store bidrag til foreningen ville vi ikke kunne holde det lave kontingent, som vi har nu.

På bestyrelsens vegne, formand Per Koch Jensen

Grundejerforeningen "Damgården"

v/ Per Koch Jensen, Damgårdsvej 99, Niverød 2990 Nivå
www.gf-damgaarden.dk

Nivå 19. februar 2023

Til beboerne i grundejerforeningen

Bestyrelsen har hermed fornøjelsen at indkalde til den årlige ordinære generalforsamling i Grundejerforeningen "Damgården" i henhold til vedtægternes § 10 stk. 1 og § 11 stk. 1.

GENERALFORSAMLING

Onsdag den 29. marts 2023 kl. 19.00

på Nivå Skole **NORD (Niverødgårdskolen) i Samlingssalen**

Dagsorden ifølge vedtægternes § 10 stk. 2:

- a. Valg af dirigent
- b. Formandens beretning
- c. Fremlæggelse af revideret regnskab
- d. Valg til bestyrelsen, på valg er:
 1. Valg af kasserer:
Niels Conradsen er på valg og er villig til genvalg
 2. Valg til bestyrelsen:
Næstformand Bertel Holm er på valg og er villig til genvalg
- e. Valg af suppleanter til bestyrelsen
- f. Valg af revisor og revisorsuppleant
- g. Indkomne forslag: Ingen
- h. Fremlæggelse og godkendelse af budget og fastlæggelse af kontingent
- i. Eventuelt

Vedlagt følger formandens beretning, en kopi af det underskrevne regnskab for 2022, samt bestyrelsens budget for 2023. Materialet kan også downloades fra gf-damgaarden.dk.

På bestyrelsens vegne, formand Per Koch Jensen

Grundejerforeningen DAMGAARDEN

Referat af ordinær generalforsamling 2023

Mødedato: 2023-03-29
Nivå Skole Nord kl. 19.00

Deltagere: Bestyrelsen

a. Valg af dirigent

Per Møller, Damgårdsvej 15, blev valgt og fastslog, at generalforsamlingen er lovlig indkaldt og derfor beslutningsdygtig. 18 parceller deltog, repræsenterende 36 stemmer.

b. Beretning 2022

Formandens beretning, som var udsendt sammen med indkaldelsen, blev gennemgået.

Spørgsmål til beretningen:

Beboer på Damgårdsvej

Spørgsmål: Kommentar til topkapning af vejtræer forrige sommer.

Spild af penge, da der blev taget max ½ meter af hvert træ.

Svar: Den vedligeholdelse, der har været løbende foretaget siden 2011, har holdt træerne i fornuftig form og højde. Kort efter klipning, så kommer der små skud / ris, og derfor er de kun blevet beskåret hvert fjerde år.

Beboer på Damgårdsvej

Spørgsmål: Bliver de nye vejtræer lige så høje?

Svar: Nej, det er der taget højde for.

Beboer på Damgårdsvej

Spørgsmål: Bliver det store ahorn fældet?

Svar: Ja, det er et af de store træer på stamvejen.

Beboer på Damgårdsvej

Spørgsmål: Hvad med det store træ ved min hæk?

Svar: Det har vi tidligere tilbudt at fælde, men det blev ved en sidegren. Da det er et vejtræ, er det fremover NSPV, der skal kontaktes.

Beboer på Damgårdsvej

Spørgsmål: Løv og sne på veje og fortove, er det kommunen eller foreningen?

Svar: Veje og fortove hører til kommunen, og de kan kontaktes.

Beboer på Damgårdsvej

Ros til bestyrelsen for arbejdet.

Spørgsmål: Mosen var tørlagt i sommer - hvor kommer der vand fra?

Svar: Regnvand fra de omliggende områder tilføres Myremosen. Pumpestationen pumper udelukkende spildevand fra bebyggelsen, og har ingen indflydelse på vandstanden.

Skulle der komme for meget vand, så er der overløb, så mosen ikke oversvømmer området.

Beboer på Damgårdsvej

Spørgsmål: Hvad sker der med vejtræerne for fremtiden?

Svar: Det er op til kommunen. Men de vil som udgangspunkt ikke beskære eller fælde.

Kun de 9, som vi har en aftale om, udskiftes.

Beboer på Damgårdsvej

Spørgsmål: Kirsebærtræer i alleen ud til busstoppestedet, er det kommunens?

Svar: Ja, det er kommunens.

Beboer på Damgårdsvej

Spørgsmål: Gangstien rundt om mosen kan være meget smattet og skrå.

Er det muligt at få lagt grus og få den nivelleret? Den kan være meget glat både i koldt og vådt føre.

Svar: Nordlige ende er ikke foreningens. Østsiden er vi meget varsomme med - om vi kan lægge grus er noget, som vi vil undersøge.

Beboer på Damgårdsvej

Spørgsmål: Hvorfor fældes der først til efteråret?

Svar: Tidspunktet er valgt ud fra kommunens krav, som bl.a. tager hensyn til at beskytte eventuelle flagermus, som de går meget op i.

Spørgsmål: Og hvordan udvælges træerne?

Svar: De vælges ved en helhedsvurdering og gennemgang med vores gartner.

Spørgsmål: Får man at vide hvilke træer, der planlægges at blive fældet?

Svar: Træerne markeres ligesom sidste år, så det tydeligt fremgår hvilke, der bliver fældet.

Ønskes: Vil gerne have åbenhed om valget af træer, men ønsker dermed ikke at deltage i udvælgelsen.

Svar: Det vil bestyrelsen naturligvis gerne finde en løsning på.

Beboer på Damgårdsvej

Spørgsmål: Asfalt på brosten - ikke verdens smukkeste løsning.

Svar: Norfors skulle kun betale for asfalt, hvor der blev gravet. Heldigvis, blev der ikke lavet en lappeløsning, så kommunen finansierede asfalt til fuld bredde. Så i det lys kommer vi til at leve med de mindre kønne kanter.

Beboer på Damgårdsvej

Spørgsmål: Træernes brændværdi, er det med i tilbuddet for fældning?

Svar: Ja, det er med i tilbuddet.

Herefter blev beretningen accepteret.

c. Fremlæggelse af revideret regnskab for 2022

Revideret regnskab blev fremlagt af kassereren og godkendt.

Beboer på Damgårdsvej

Spørgsmål: Hvorfor er der reservationer til veje og stier?

Svar: Enkelte stier tilhører foreningen. Og kommunen har tidligere 'givet' foreningerne vejene. Derfor er der disse reservationer.

d. Valg til bestyrelsen

Valg af kasserer:

- Niels Conradsen, Myremosevej 5, blev genvalgt uden modkandidater

Valg til bestyrelsen:

- Bertel Holm, Myremosevej 22, blev genvalgt uden modkandidater

e. Valg af suppleanter

- Simon Nemitz Nielsen (genvalg), Myremosevej 27
- Nikolaj Visby Sandbæk (genvalg), Damgårdsvej 81
- Thomas Skou Hansen (ny), Damgårdsvej 10

blev valgt i nævnte rækkefølge uden modkandidater

f. Valg af revisor

Jens S. Hansen, Myremosevej 7, blev genvalgt som revisor

Thomas Skou Hansen, Damgårdsvej 10, blev genvalgt som revisorsuppleant

g. Indkomne forslag

Beboer på Damgårdsvej

Der er den 29. januar indsendt forslag via hjemmesiden, som ikke er kommet med på dagsordenen.

Ønsket, der var fremsendt, omhandlede volden.

Den fremlagte plan i formandens beretning dækker spørgsmålet, hvorfor forslaget ikke er nødvendigt og indsigelse frafaldes.

Det undersøges nærmere, hvor teknikken har svigtet – bestyrelsen beklager meget.

h. Fremlæggelse af og godkendelse af budget samt fastlæggelse af kontingent

Bestyrelsen (ved kassereren) foreslog at fastholde det årlige kontingent på 2.000 kr. i 2023.

Budgettet og kontingentet på 2.000 kr. for 2023 blev vedtaget.

Beboer på Damgårdsvej

Spørgsmål: Hvem vedligeholder hjertestarteren?

Svar: Det er et eksternt firma.

i. Evt.

Beboer på Damgårdsvej

Spørgsmål: På stien ved hjørnet af AB Damgården 1's carport har træet, som står der, ødelagt stien, så der står vand, som fryser om vinteren.

Svar: Vi er opmærksomme på problemet og vil få det ordnet.

Beboer på Damgårdsvej

Spørgsmål: Må man bygge udestue eller lignende?

Svar: Det skal undersøges hos kommunen, jvf. lokalplan.

Beboer på Damgårdsvej

Spørgsmål: Må man ombygge carport til garage.

Svar: Det skal undersøges hos kommunen, jvf. lokalplan.

Generalforsamlingen sluttede herefter ca. kl. 20:30

Nivå, den _____

Dirigent Per Møller

Formand Per Koch Jensen

Næstformand Bertel Holm

Kasserer Niels Conradsen

Rune Saaby

Lars Merkelsen

Formandens beretning 2022-23

Endnu et år er gået, og vi er nu endelig tilbage til mere normale tilstande i samfundet efter pandemien, og vores projekter kunne således udføres planmæssigt i det forløbne år. Det har specielt drejet sig om følgende:

1. Udskiftning af fjernvarmerør
2. Vedligeholdelse af fællesarealer og fælles faciliteter
3. Andre fælles forhold – kabelnetværk, veje, stier m.m.
4. Økonomi og aktiviteter i 2022-23

1. Udskiftning af fjernvarmerør

Det lange projekt med udskiftning af fjernvarmerør, som startede helt tilbage i 2017, nåede i 2021 sin sidste fase med udskiftningen af de sidste rør i jorden. Selvom det har været en drøj omgang igennem årene med mange besværligheder både på hver enkelt parcel, men også trafikalt omkring kørsel på fællesvejene, så er vi i bestyrelsen glade for at have fået lagt nye rør i jorden i stedet for de oftere utætte 30-35 år gamle fjernvarmerør. En potentiel risiko var fra starten jo, at prioriteringen ville have udsat de sidste etaper for at udskifte eller ny-installere andre steder i kommunen.

Der manglede dog fortsat udlægning af ny asfalt i fuld bredde på starten af Damgårdsvej og Myremosevej samt Mosevænget, og vi fik på vores vedvarende henvendelser det svar, at arbejdet ville blive udført i 2022. Vi havde derfor opstartsmøde med Colas og Nordsjællands Park og Vej (NSPV), hvor vi fremlagde vores synspunkter og råd i forbindelse med arbejdet. Vi tilbød desuden at supplere deres information gennem vores nyhedsbreve, men påpegede mange gange, at informationsopgaven primært lå hos Colas.

Som det er alle bekendt, så gik det anderledes, og vi blev brugt som vigtigste – og eneste – informationskilde overfor grundejerforeningens beboere. På grund af uprofessionel og tilfældig planlægning medførte det et stort arbejde for bestyrelsen i forsøget på at informere på bedste og hurtigste vis – og selvom mange beboere nok har følt både sen og skiftende information, så gjorde bestyrelsen alt for at være hurtige og præcise, men konstante kontra ordrer umuliggjorde et bedre resultat.

Når vi ser bort fra problemerne med information, så er slutresultatet heldigvis ok. Vi er meget enige i, at der langt fra er kælet om detaljerne f.eks. omkring de fine brosten ved torvene – men omvendt er vi utrolig glade for at få ny asfalt i fuld bredde. De nye veje kan forhåbentlig holde i mange år, selvom mange veje allerede har fået revner. Netop revner blev denne gang forsøgt undgået på stamvejene, hvor der forsøgsvis blev lagt glasfibervæv under asfalten – vi må se hen over årene, om det formår at holde bedre.

I 2023 forventer vi forsat en smule opfølgning både på forsegling af revner på Myremosevej, udbedring af en hjaltand, som er defekt, samt udglatning af de meget høje bump på første stikvej på Myremosevej.

2. Vedligeholdelse af fællesarealer og fælles faciliteter

Støjvolden

Hvert år konstaterer vi, at vores områder er pæne og velholdte. Men i år nøjes vi ikke med det, for på baggrund af forslaget frembragt på generalforsamlingen i 2022 med efterfølgende dialog er vi startet med at fælde/udtynde den mest generende del af bevoksningen på støjvolden mod Kongevejen. Selvom forslaget jo ikke umiddelbart muliggjorde ekstra omkostninger i 2022 (da budgettet ikke havde afsat midler dertil), så er det lykkedes at justere på allerede planlagte aktiviteter (andre vedligeholdelsesprojekter). Dette, sammenholdt med at udgifter til f.eks.

hjerter starter ikke blev så store som budgetteret, har muliggjort, at vi allerede kunne starte i 2022 med at fælde 12 store træer. Til efteråret 2023 har vi planlagt at fælde yderligere 15 træer, og ligeledes et antal årene efter (afhængig af økonomi og udgift).

Igenom årene har vi jævnlige tyndet ud og fældet på volden, men vi vil nu i en fast årlig rutine over de næste år gøre en fokuseret indsats for at gøre volden mindre generende uden samtidig at fjerne dens støjdæmpende bidrag. Herefter vil vi lave en fornyet vurdering af indsatsen – forventningen er, at vi så økonomisk har kunnet formå at fjerne mange gener, således at volden kan indgå i en årlig pasningsplan på fod med de øvrige grønne områder, men hvor fokus er på at holde generne på det niveau, som vi regner med at have opnået efter den ekstra indsats.

Bestyrelsen har i efteråret besøgt flere af de beboere, som bor ud mod volden, for at få et indtryk af generne og hvilke kommentarer, som de måtte have. Blandt andet ud fra den indsamlede feedback har bestyrelsen startet en indsats på volden, som skal mindske generne indenfor vores økonomiske rammer – indsatsen bygger på en helhedsbetragtning ud fra (men ikke begrænset til) parametre som: *Afstand til volden, højde, bredde, densitet, om det er foreningens område, beplantningen på egen matrikel* samt naturligvis *økonomi*. Retningslinjerne for kommunens del af volden vil f.eks. også indgå i helhedsbetragtningen samt naturligvis egnede tidspunkter for udførelsen.

Beboere må som altid henvende sig, hvis man føler, at man har nyt input til bestyrelsen - input som kan indgå i den samlede vurdering og planlægning - men bestyrelsen laver en samlet plan ud fra bl.a. de tidligere nævnte kriterier, så det er ikke ensbetydende med, at man får enkelt-ønsker opfyldt.

Træer i området

Ud over de nævnte træer på volden, så har vi også fældet træer andre steder i foreningen. Det gælder f.eks. ved mosen, hvor 2022 startede med flere væltede træer, hvoraf et som faldt ud over gangstien. Ligeledes på fællesarealet mellem andelsboligerne, hvor tre store egetræer er blevet fældet efter ønske fra AB Damgården 1, som har betalt halvdelen af udgiften.

Græsslåning/Mosen

Græsset er naturligvis slået i samme omfang, som de andre år, og som noget nyt har vi i årsregnskabet vist græsslåningen i de fire områder, som den omfatter. Dette for at synliggøre, at vi ud over det store midterstykke også slår græs på begge sider af støjvolden, hele vejen rundt om mosen og på arealet op mod Myremosevej. I mosen er vi fortsat med at rydde op og beskære i det meget tidlige forår, og "blomsterengen" blev kun slået én gang i 2022, og det forsætter vi med her i 2023.

Alt i alt spiller det brogede landskab med den blandede vegetation i vores store område en meget stor og vigtig rolle i den samlede **Biodiversitet**. Se også indlæg på hjemmesiden:

<https://www.gf-damgaarden.dk/index.php/vores-omrade/biodiversitet>

Endelig må vi bede vi om, **at man ikke henkaster haveaffald i mosen eller på vores fællesarealer**, og dette gælder naturligvis også de sorte hundeposer, som man desværre møder rundt omkring - især om sommeren.

Vejtræer

Hvad vejtræerne angår, så stopper vi med at topskære dem, og overlader fremtidens vedligeholdelse til NSPV/Fredensborg Kommune, da vores gamle aftale, som vi siden 2011 har beskåret ud fra, ikke gælder mere og ikke kan fortsætte.

Dette betyder så, at vi for sidste gang udskifter vejtræer. De sidste 9 på Damgårdsvej har vi aftalt med NSPV bliver udskiftet i efteråret 2023, og dermed er vi færdige med at ny-plante på stamvejene Myremosevej og Damgårdsvej. Udskiftningen vil blive finansieret af

grundejerforeningens hensættelser. Det medfører så også, at ordningen, som blev indgået i 2009, om at få et vejtræ udskiftet mod betaling falder bort. **Sidste chance er således nu, hvor prisen er 5.625,00 kr. inkl. moms pr. træ.**

Det er naturligt her til slut at nævne, at vi i 2022 har holdt flere møder med NSPV, og derigennem erfaret, at gamle aftaler ikke holder i den nye tid med den megen fokus på miljø og diversitet. Vi må derfor være glade for det, vi nåede at få gjort, mens det endnu var muligt.

3. Andre fælles forhold – kabelnetværk, veje, stier m.m.

Kabelnetværk

Både TV og internet leveres fortsat direkte til medlemmerne af YouSee, hvor foreningen ejer selve kabelnettet. Forbindelsen er fuldt ud opdateret, så det er muligt at bestille Giga-bit hastigheder.

Ifølge loven er det ikke tilladt at blokere for andre udbydere af internet, og i vores forening er det således også muligt at vælge en 3. parts udbyder af internet.

Det er vores erfaring, at internet leveret gennem antennekablet leverer den lovede hastighed, hvilket man også selv kan verificere. Selvom kabelnettet er et coax-net og ikke et fibernet, så er der fiber helt frem til tilslutningen til foreningens net, og coax-nettet kan derfor sagtens levere de høje hastigheder på stabil vis.

Det er dog utrolig vigtigt at fremhæve, at når man oplever dårligt internet, så er årsagen næsten altid, at man har dårlig Wi-Fi dækning i ens bolig. Se evt. mere her (eller Google emnet "dårligt WI-FI"): <https://kundeservice.yousee.dk/bredbaand/loes-problem/optimer-wifi>

Vej og stier

Vi holder løbende øje med, om der er behov for at lappe huller eller foretage reparationer på grundejerforeningens stier og kommunens veje, så vi til stadighed har veje/stier uden huller. Vi har jævnligt kontakt til Nordsjællands Park og Vej om veje og stier i området.

Kommunen tilbyder app'en "**Giv et tip**", som kan bruges til indrapportering af fejl og mangler på veje og stier - vi opfordrer vores beboere til at downloade den til deres telefon. På den måde kan man nemt tage et billede af et hul i vejen eller et defekt skilt og direkte på stedet rapportere det. "Giv et tip" er lavet af NSPV, som modtager indrapporteringerne og derefter forsøger at håndtere dem på bedste vis.

Vedligeholdelse af sti- og vejbelysningen har igennem årene pga. skiftende ejerforhold været varetaget af mange forskellige: Dong, Ørsted, Verdo, SEAS-NVE og nu kommunen, som igen har sat Verdo på opgaven. Man skal derfor igennem kommunens hjemmeside for at nå til Verdo's side, hvor man så nemt kan udpege en lampe på kortet og fejlmelde den (der er også link på foreningens hjemmeside): <https://fredensborg.dk/borger/trafik-og-veje/vejbelysning>
Vi kan kun opfordre til, at man indberetter defekte lamper, så de bliver udskiftet.

Snerydning i vores område foretages af kommunen og efter deres plan for vintertjeneste. Denne angiver hvor og hvornår, der foretages snerydning. Denne plan kan ses på kommunens hjemmeside. Grundejerforeningens område – bortset fra første del af stamvejene - ligger i den laveste kategori for snerydning. Vi anser snerydningen for acceptabel, men behovet ser også ud til at være mindre år efter år.

Sikkerhed og indbrud

Vi ser desværre fortsat enkelte indbrud i området, men ikke mere end øvrige steder i Nordsjælland generelt. Det er alligevel uheldigt, og vi opfordrer alle til at holde øje med usædvanlige forhold i området og straks rapportere sådanne forhold til politiet.

Bestyrelsens mulighed for at orientere beboerne er lige nu gennem nyhedsmail, men vi udsender dog kun mails om mistænkelig adfærd, når vi vurderer, at det kan have en forebyggende effekt, at

beboerne orienteres. Vi anbefaler derfor i høj grad **Nabohjælp**'s app, som både er sikkert lavet (MitID validering), og som netop er bygget til at advare naboer hurtigt og enkelt.

Affaldssortering

Fredensborg Kommune har det seneste år justeret deres affaldssortering i forhold til den indledningsvis erfaring med behovet, og vores affaldsbeholdere er blevet ændret. En af andelsboligforeningerne har også affaldsøer til fælles brug, men vi minder om, at det udelukkende er til brug for deres egne medlemmer.

Husk i den forbindelse også, at man kan tilmelde sig en SMS-service, så man adviseres inden den pågældende type affald hentes – tilmeld på Fredensborg Forsynings hjemmeside:

<https://fredensborgforsyning.dk/selvbetjening-kundeservice/tilmeldafmeld-sms>

Hjemmeside

Det er vores opfattelse, at foreningens hjemmeside fungerer efter hensigten samt indeholder det nødvendige. Der foretages jævnligt små forbedringer specielt på baggrund af feedback fra brugerne, men også sikkerhedsopdateringer kræver jævnligt en ekstra indsats at vedligeholde. Samtidig fungerer vores fil-arkiv upåklageligt og efter hensigten.

I forbindelse med Persondataforordningen (GDPR) gør vi opmærksom på, at G/F Damgården registrerer medlemmernes navn og adresse samt e-mail og telefonnummer, når vi har fået det oplyst eller kan se det offentligt på andre medier. Medlemskab af grundejerforeningen, som jo er obligatorisk, tolkes som accept af, at vi må registrere disse data.

4. Økonomien og aktiviteter i 2022-23

På længere sigt er det bestyrelsens politik, at slitage på vores aktiver skal betales over driften - eventuelt i form af hensættelser, så store udgifter ikke kommer til at belaste et enkelt års budget. Vores største aktiver i den henseende er vores stier (og veje), vores grønne områder samt vores coax-kabler og fordelerskabe.

Vi foretager derfor hvert år hensættelser til stier og veje samt til vores kabelnetværk. Vi mener disse hensættelser er tilstrækkelige. Dog vil vi i en kort årrække suspendere hensættelser til veje og stier for at kunne gøre en ekstra indsats på støjvolden.

Det er ligeledes vores vurdering, at foreningens egenkapital er tilstrækkelig i forhold til størrelsen af vores daglige drift. Derfor har vi de senere år budgetteret med et resultat nær nul.

Kontingentet steg sidste år efter mange års fastholdt niveau. Trods mange prisstigninger generelt i samfundet, så håber bestyrelsen at kunne holde dette niveau, men udviklingen i omkostninger til leverandører samt omfanget af vores aktiviteter kan dog påvirke ønsket.

Vi mener dog fortsat, at foreningens størrelse og områder taget i betragtning, så har vi i forhold til mange andre foreninger fortsat et yderst acceptabelt kontingent-beløb, hvilket naturligvis også skyldes, at vi pga. bestyrelsens frivillige arbejde ikke har høje udgifter til en administrator.

Vi opfordrer desuden til, at I tilmelder jeres betalinger til BS Betalingsservice (PBS) – dette vil lette arbejdet for vores kasserer og sikre rettidige indbetalinger.

Afslutning

Sluttelig vil jeg, som der er tradition for, benytte lejligheden til at sige den øvrige bestyrelse tak for et godt og behageligt samarbejde og tak for den store frivillige indsats, som I alle gør for grundejerforeningen.

På bestyrelsens vegne, formand Per Koch Jensen

Grundejerforeningen "Damgården"

v/ Per Koch Jensen, Damgårdsvej 99, Niverød 2990 Nivå
www.gf-damgaarden.dk

Nivå 22. februar 2022

Til beboerne i grundejerforeningen

Bestyrelsen har hermed fornøjelsen at indkalde til den årlige ordinære generalforsamling i Grundejerforeningen "Damgården" i henhold til vedtægternes § 10 stk. 1 og § 11 stk. 1.

GENERALFORSAMLING

Onsdag den 23. marts 2022 kl. 19.00

på Nivå Skole **SYD (Centralskolen) i Tigersalen**

Dagsorden ifølge vedtægternes § 10 stk. 2:

- a. Valg af dirigent
- b. Formandens beretning
- c. Fremlæggelse af revideret regnskab
- d. Valg til bestyrelsen, på valg er:
 1. Valg af formand:
Per Koch Jensen er på valg og er villig til genvalg
 2. Valg til bestyrelsen:
Rune Saaby Duschek er på valg og er villig til genvalg
Lars Merkelsen er på valg og er villig til genvalg
- e. Valg af suppleanter til bestyrelsen
- f. Valg af revisor og revisorsuppleant
- g. Indkomne forslag: Vedligeholdelse af volden (se herunder)
- h. Fremlæggelse og godkendelse af budget og fastlæggelse af kontingent
- i. Eventuelt

Vedlagt følger formandens beretning, en kopi af det underskrevne regnskab for 2021, samt bestyrelsens budget for 2022. Materialet kan også downloades fra gf-damgaarden.dk.

På bestyrelsens vegne, formand Per Koch Jensen

Forslag om vedligeholdelse af volden

Bevoksningen på volden ud mod Kongevejen, er ved at antage en anseelig dimension til gene for beboerne der bor tættest på volden.
Gene i form af skygge, store mængder af frø i haverne samt en bekymring for at træer vælter i en storm.

For at minimere en større udgiftspost til vedligehold, vil vi foreslå at foreningen laver en struktureret, og igangsættende plan for vedligeholdelse af volden.

Med venlig hilsen

En beboer på Damgårdsvej

Grundejerforeningen DAMGAARDEN

Referat af ordinær generalforsamling 2022

Mødedato: 2022-03-23
Nivå Skole Syd kl. 19.00

Deltagere: Bestyrelsen på nær Rune Saaby Duschek, som desværre blev forhindret.

a. Valg af dirigent

Per Møller, Damgårdsvej 15, blev valgt og fastslog, at generalforsamlingen er lovlig indkaldt og derfor beslutningsdygtig. 17 parceller deltog, repræsenterende 34 stemmer.

b. Beretning 2021

Formandens beretning, som var udsendt sammen med indkaldelsen, blev gennemgået.

Spørgsmål til beretningen:

Beboer på Damgårdsvej

Slidlag. Bliver vejen med høje vejbumpe, eller uden?

Svar: Der bliver glædeligvis lagt asfalt i fuld vejbredde, men det vil uvægerligt gøre bumpene en smule mindre/lavere.

Sti lang mosen, på grundejerforeningens område: Er der planer for at lave lys?

Svar: Nej, der er ikke planer for lys.

Beboer på Damgårdsvej

Lys på sti langs Kongevejen: Hvorfor er der ikke lys der?

Svar: Det er en kommunal sti, som ikke klassificeret som en sti, der har behov for lys.

Beboer på Damgårdsvej

Fortov langs Damgårdsvej er ødelagt af store rødder. Kan der blive gjort noget for at afhjælpe dette?

Svar: Vi har igennem snart 2 år rykket kommunen for at få udbedret det største "bump", og vi er blevet lovet at det kommer med i den licitation, som vedrører renoveringen af fortovene her i 2022.

Beboer på Damgårdsvej

Kommentar: Da lys skulle laves i området i sin tid, blev det besluttet, at der skulle være lys fra hver husstand til busstoppesteder. Derfor er der stisystemer uden lys på strækninger uden huse, eks. langs stien der går parallelt med Kongevejen.

Kommentar: Der er pt sager i kommunen, der har sat øget fokus på sikkerhed på fortove, derfor er det vigtigt at melde sager ind som det nævnte problem med rødder, der stikker op af fortovet, evt. via "Giv et tip".

Herefter blev beretningen accepteret.

c. Fremlæggelse af revideret regnskab for 2021

Revideret regnskab blev fremlagt og godkendt.

d. Valg til bestyrelsen

Valg af formand:

- Per Koch Jensen genvalgt uden modkandidater.

Valg til bestyrelsen:

- Rune Saaby Duschek genvalgt uden modkandidater.
- Lars Merkelsen genvalgt uden modkandidater.

e. Valg af suppleanter

Simon Nemitz Nielsen (genvalg), Myremosevej 27

Dorthe Jakobsen Mandøe (ny), Damgårdsvej 69

Nikolaj Visby Sandbæk (ny), Damgårdsvej 81

blev valgt i nævnte rækkefølge uden modkandidater

f. Valg af revisor

Jens S. Hansen, Myremosevej 7, blev genvalgt som revisor

Thomas Skou Hansen, Damgårdsvej 10, blev valgt som revisorsuppleant.

g. Indkomne forslag

Forslag om vedligeholdelse af volden – fremsat af Jardtrod Botnen

Beboer på Damgårdsvej

Der savnes buske fremfor træer til støjdemning ved volden overfor planteskolen.

Beboeren generes af de nuværende træer, der skygger og kaster frø.

Beboer på Damgårdsvej

Frygter at fældning af for mange træer, vil give øget støj længere ind i foreningens område.

Beboer på Damgårdsvej

Træerne menes ikke at være plantet, men selvsået, og bør derfor ikke være del af beskæringsplan. De ønskes fældet.

Beboer på Myremosevej

Der bør også være hensyntagen til beboere længere væk fra volden. Vold og buske dæmper støj nær Kongevejen, mens træerne dæmper støjen for de beboere længere inde i foreningens område.

Beboer på Damgårdsvej

Finder at træerne er blevet for voldsomme, og vil gerne have bestyrelsen kigger på området med beboerne.

Beboer på Damgårdsvej

Efterlyser undersøgelse af, hvad der støjdamper bedst, og mulighed for at planlægge beplantningen ud fra dette.

Beboer på Damgårdsvej

Den høje fart på Kongevejen, er primær årsag til støj. Folk kører alt for hurtigt på strækningen fra Nordvej til byskiltet.

Beboer på Damgårdsvej

Henviser til eksisterende støjmåling på "dingeo".

Foreslår at kommunen ændrer hastighed på Kongevejen ved at flytte skiltet for bymæssig bebyggelse nord for Nordvej, da bebyggelse nu strækker sig hertil. I dag er der flere forskellige hastighedsbegrænsninger på strækningen på hhv. 70, 60 og 50 km/t. Kommunen har lige fået mulighed for selv, at fastsætte fartgrænser på de kommunale veje, så der er nu en mulighed for at få ændret fartgrænserne.

Beboer på Mosevænget

Foreslår at der inviteres / indkøbes specialister i støj og beplantning til at komme med en plan.

Bestyrelsen: Der er strategi for vedligehold af alle de grønne områder, som skal tilgodeses alle områder og beboerne i disse. Planen er udarbejdet i samarbejde med de gartnere der udfører vedligeholdelsen. I planen tages i videst muligt omfang hensyn til biodiversitet, æstetik, funktionalitet, beplantning, støj og økonomi.

Bestyrelsen planlægger besøg af området med beboerne, hvor der gennemgås ønsker for vedligehold, og muligheder der tilgodeses hele foreningens område.

Per Møller (Dirigent): Bestyrelsen ser på området ved volden med beboerne og får fremlagt ønsker for vedligehold.

h. Fremlæggelse af og godkendelse af budget samt fastlæggelse af kontingent

Bestyrelsen (ved kassereren) foreslog et årligt kontingent på 2.000 kr. i 2022, en stigning på 200 kr. i forhold til 2021. Budgettet og kontingentet på 2.000 kr. for 2022 blev vedtaget.

i. Evt.

Beboer på Damgårdvej

Nilan varmtvandsanlæg trænger til udskiftning. Flere boliger har samme type anlæg fra samme periode. Beboeren får en specialist i indeklima forbi til at rådgive om mulighederne for et nyt anlæg, der evt. også kan give varm luft til boligen. Er der mulighed for at gå flere sammen og få et fælles tilbud?

Svar: Beboeren er velkommen til at videregive informationer på eventuelle firmaer og muligheder til bestyrelsen, som på vegne af beboerne i foreningen undersøger muligheder for tilbud / mængderabat ved udskiftning af flere anlæg baseret på det antal anlæg som bestyrelsen har kendskab til, og via rundsending med tilbud om udskiftning.

Beboer på Damgårdsvej

Spørgsmål: Kender bestyrelsen fremtiden for fjernvarmepriserne?

Svar: Priserne afhænger af Norfors. Norfors benytter affaldsforbrænding til fjernvarme, så der er ikke umiddelbar udsigt til store prisstigninger.

Generalforsamlingen sluttede herefter ca. kl. 20:00

Nivå, den _____

Dirigent Per Møller

Formand Per Koch Jensen

Næstformand Bertel Holm

Kasserer Niels Conradsen

Rune Saaby

Lars Merkelsen

Formandens beretning 2021-22

Selvom der mod forventning gik endnu et år, hvor pandemien overskyggede alt, så bød år 2021 heldigvis også på mange aktiviteter, som enten kunne gennemføres nogenlunde som hidtil eller blot med visse hensyn. De vigtigste aktiviteter har således i år koncentreret sig om følgende:

1. Udskiftning af fjernvarmerør
2. Vedligeholdelse af fællesarealer og fælles faciliteter – herunder beskæring ved Myremosen og udskiftning af vejtræer
3. Andre fælles forhold – kabelnetværk, veje, stier m.m.
4. Hjertestarter
5. Økonomi og aktiviteter i 2021

1. Udskiftning af fjernvarmerør

I 2017 påbegyndtes arbejdet med udskiftning af fjernvarmerør, og endelig i 2021 blev sidste fase med de resterende 4 stikveje på Damgårdsvej gjort færdig. Gennem de forskellige faser har bestyrelsen fulgt projektet tæt og blandt andet deltaget i opstartsmøder, hvor vi har forsøgt at pointere de væsentligste fejl, så de ikke blev gentaget året efter. De tidligere år er det lykkedes meget godt med små forbedringer fra gang til gang, men i denne sidste fase var vi mere uheldige.

Det største problem opstod, da det blev konstateret, at boremanden trods instruks om for-boring og gennemsyn af væggen før fuld gennemboring alligevel valgte at save igennem træbjælker, som viste sig at være bærende! Det er dog kun den hustype, som er i starten af Damgårdsvej, som har en vægtype med bærende træbjælker, og det er kun i nogle huse, at det blev konstateret.

Det er selvfølgelig fuldstændig uacceptabelt og både beboere og bestyrelsen har haft mange møder med Norfors og det rådgivende ingeniørfirma Damgaard. De har som udgangspunkt foretaget beregninger, som viser, at bæreevnen er intakt trods den manglende bjælke, idet husene er overdimensioneret og dermed godt kan undvære en enkelt bjælke – derfor mener de ikke, at der er behov for yderligere udbedringer.

Bestyrelsens opfordring til beboerne er dog at bede Norfors om en udbedring, hvor den bærende bjælke reetableres - men da det er op til den enkelte beboer at fremsætte dette krav (bestyrelsen er ikke juridisk part i projektet), og da det naturligt vil medføre en fornyet opskæring af væggen, så vil det for hver enkelt være en afvejning af, om det er ulejligheden værd.

Da gennemboringen af de bærende bjælker blev opdaget, blev arbejdet naturligt stoppet og resten af arbejdet blev forsinket. Dermed opstod der desværre også efterfølgende en del bøvl i form af dårlig kommunikation, om hvornår arbejdet blev udført, omkoblinger foretoges og vejene blev spærret – samtidig blev bestyrelsen ikke orienteret, og al information gik gennem beboerne, hvilket var meget utilfredsstillende. Vi har fremført vores oplevelser for Norfors og Damgaard, men det er naturligvis uvist, om de ønsker at bruge det fremadrettet, da det jo var sidste fase her.

Afslutningsvis mangler der fortsat et nyt slidlag, som er blevet lovet i år på både starten af Myremosevej og Damgårdsvej. Vi har fået bekræftet denne plan på mange møder og regner derfor med at det sker, men vi følger naturligvis op på det fortsat.

Endelig skal det nævnes, at såfremt man fortsat har et problem efter projektet er afsluttet (for eksempel fliser, som er sunket), så skal man kontakte Norfors – selvom det er et par år siden man fik arbejdet udført, er det fortsat muligt at få udbedret fejl, da der er 5 års garanti.

2. Vedligeholdelse af fællesarealer og fælles faciliteter – herunder beskæring ved Myremosen og udskiftning af vejtræer

Arealet, som vores grundejerforening omfatter, er en meget forskelligartet natur. Det strækker sig fra støjvolden ud mod Kongevejen, som ikke kun er et plantebælte mod støj og bilos, men nok så meget en frodighed af forskellige buske og træer. Vi deler den med Fredensborg kommune, og det samme gør vi med Myremosen, som er reguleret af Naturbeskyttelsesloven.

Grundejerforeningen Damgården

Damgårdvej, Myremosevej, Damhusvænget, Mosevænget, Niverød, 2990 Nivå

Som bestyrelse lægger vi stor vægt på, at foreningens plejede områder fremstår så pæne som mulige, samtidig med at de er et vigtigt bidrag til at gøre det attraktivt at bo her. Fordelingen mellem de naturlige områder og de plejede er i dag ca. 50/50, og den fordeling ønsker vi at bibeholde.

Græsarealerne

Sommeren 2021 var ligesom året før en almindelig dansk sommer med regn og sol, og det betød, at vi også i 2021 nåede over de 10 slåninger, som vores budget er på - dog uden yderligere omkostning takket være vores mangeårige aftale med gartneren; det sparer ham for både mandetimer og mindre slid på maskinerne.

Vejtræer

Ud fra vores aftale med kommunen om beskæring af vejtræerne, så var det, som vi beskrev i sidste års beretning, at træerne på alle sidevejene ud fra vores beskæringsplan blev beskåret i slutningen af januar 2021 grundet en Covid-19 isolation af gartneren. I 2021/22 vil det være træerne på fællesarealet, der står for tur. Beskæringen sker inden løvbrud.

Endvidere har vi efterkommet et ønske fra AB Damgården II om at fælde de tre store træer på fællesarealet ud for dem. Andelsboligforeningen betaler halvdelen af udgiften.

Beskæringsplanen, som vi kører efter, ser således ud:

2019: *Beskæring af træerne på Damgårdvej (der er ikke flere store træer på Myremosevej)*

2020/2021: *Beskæring af træerne på sidevejene til Damgårdvej og Myremosevej*

2021/2022: *Beskæring af træerne på fællesarealet*

2022/2023: *Ingen beskæring*

2023/2024: *Ingen beskæring, hvis resten af træerne på Damgårdvej er udskiftet*

Siden 2015 er vi begyndt at udskifte de allerstørste vejtræer, da det ikke mere var muligt indenfor de økonomiske rammer med den fireårige beskæringscyklus at holde væksten i ave. Dette har vi i samarbejde med kommunen fortsat i 2020, da vi endnu en gang fandt plads i økonomien til at fortsætte.

I 2021 er det kun kommunen, der i foråret har genplantet et træ på Myremosevej. Det skete fordi NSPV glemte at udskifte et af de udgåede træer året før. Om vi i 2022 vil komme videre med at udskifte de sidste store træer på Damgårdvej, er det endnu for tidligt at sige noget om.

Udskiftningen foregår ud fra den aftale, som vi hvert år siden, den blev indgået med kommunen i 2011, har omtalt her i beretningen, og som giver alle i grundejerforeningen muligheden for at få udskiftet et generende vejtræ, hvis det kan godkendes af bestyrelsen, vores gartner og kommunen, som ejer vejtræerne. Prisen i 2020 både for os og for den enkelte parcelhusejer, der måtte ønske det, var kr. 5.000 + moms ved 1 træ og kr. 3.500 + moms ved mere end 5 træer.

Mosen

Hvor mange grundejerforeninger kan prale af at have et åndehul for fisk, fugle og insekter, som Myremosen midt i sit domæne? Her har vi også det store åbne område, som vi for meget længe siden anlagde som en "blomstereng", men naturen udvikler sig nu engang som den selv vil, og det har den så fået lov til indtil nu. Godt nok holdt i ave ved to gange om året at blive slået, så den ikke springer i skov, og det er også sket i 2021. Stien rundt om mosen samt stykket foran de "grå" huse følger den øvrige græsslåning.

2021 startede med at vi beskar og ryddede den store bevoksning flere steder i den sydlige ende, så der blev fuldt indkig til mosen, og denne rydning vil vi fortsætte med i 2022. Samtidig vil vi også fortsætte med at beskære og rydde hele kanten op mod bebyggelsen, så der her fortsat bliver frit og åbent udsyn. Sådant en omgang er stadig ikke helt billig, hvilket også fremgår af budgettet, men vi har fundet, at med det resultat vi opnåede sidste år, så er det værd at fortsætte rydningen.

Alt i alt spiller det brogede landskab med den blandede vegetation i vores store område, og som vi gør alt for at passe på, så godt det er muligt, en meget stor og vigtig rolle i den samlede **Biodiversitet**.

Se indlæg på hjemmesiden: <https://www.gf-damgaarden.dk/index.php/vores-omrade/biodiversitet>

Endelig som vi plejer, så beder vi om, at man ikke henkaster affald (heller ikke haveaffald) i mosen eller på vores fællesarealer, og dette gælder naturligvis også sorte hundeposer, som man desværre møder rundt

omkring - især om sommeren.

3. Andre fælles forhold – kabelnetværk, veje, stier m.m.

Kabelnetværk

Både TV og internet leveres fortsat direkte til medlemmerne af YouSee, hvor foreningen ejer selve kabelnettet. Forbindelsen er fuldt ud opdateret, så det er muligt at bestille 1000 Mbps hastigheder.

Ifølge loven er det ikke tilladt at blokere for andre udbydere af internet, og i vores forening er det således også muligt at vælge en 3. parts udbyder af internet.

Det skal dog være en leverandør, som har en aftale med YouSee, da det jo skal kunne lade sig gøre rent teknisk at benytte YouSee's udstyr/tilslutning. Eksempelvis har udbydere som Fastspeed, Kviknet, Hiper, Telenor og Telia aftaler med YouSee og kan derfor levere internet i vores forening.

I den forbindelse gør vi venligst opmærksom på, at man selv skal være bevidst om, hvorvidt man har visse kombinations-fordele hos YouSee, når man for eksempel har både TV og Internet hos dem – disse fordele vil i givet fald forsvinde.

Det er også vigtigt at minde om, at internet leveret gennem antennekablet faktisk leverer den lovede hastighed, hvor internet via telefonkablet ofte er mere svingende og ustabil.

Selvom kabelnettet er et coax net og ikke et fibernet, så er der fiber helt frem til tilslutningen til foreningens net, og coax nettet kan derfor levere de høje hastigheder.

Det er utrolig vigtigt at fremhæve, at når man oplever dårligt internet, så er årsagen næsten altid, at man har dårlig WiFi dækning i ens bolig. Se evt. mere her (eller Google emnet "dårligt wifi"):

<https://kundeservice.yousee.dk/bredbaand/loes-problem/optimer-wifi>

Veje og stier

Vi holder løbende øje med, om der er behov for at lappe huller eller foretage reparationer på grundejerforeningens stier og kommunens veje, så vi til stadighed har veje/stier uden huller. Vi har jævnligt kontakt til Nordsjællands Park og Vej om veje og stier i området.

Kommunen tilbyder app'en "**Giv et tip**", som kan bruges til indrapportering af fejl og mangler på veje og stier - vi opfordrer vores beboere til at downloade den til deres telefon. På den måde kan man nemt tage et billede af et hul i vejen eller et defekt skilt og direkte på stedet rapportere det. "Giv et tip" er lavet af NSPV (Nordsjællands Park og Vej), som modtager indrapporteringerne og derefter forsøger at håndtere dem på bedste vis.

Vedligeholdelse af sti- og vejbelysningen har igennem årene pga. skiftende ejerforhold været varetaget af mange forskellige: Dong, Ørsted, Verdo, SEAS-NVE og nu kommunen. Det betyder desværre, at den tidligere nemme mulighed for indberetning af fejl via en app ikke længere er mulig. Man skal således nu gennem Fredensborg Kommune's hjemmeside udfylde en formular. Det er mere besværligt, men vi opfordrer fortsat til at man gør det, således at vi kan undgå mørke områder i for lang tid – der er også et direkte link på foreningens hjemmeside.

Snerydning i vores område foretages af kommunen og efter deres plan for vintertjeneste. Denne angiver hvor og hvornår, der foretages snerydning. Denne plan kan ses på kommunens hjemmeside.

Grundejerforeningens område – bortset fra første del af stamvejene - ligger i den laveste kategori for snerydning. Vi anser snerydningen for acceptabel, men behovet ser også ud til at være mindre år efter år.

Sikkerhed og indbrud

Vi ser desværre fortsat enkelte indbrud i området, men ikke mere end øvrige steder i Nordsjælland generelt. Det er alligevel uheldigt, og vi opfordrer alle til at holde øje med usædvanlige forhold i området og straks rapportere sådanne forhold til politiet. Det kan desuden anbefales at deltage i politiets SMS-service, hvor man adviseres ved hændelser i lokalområdet, hvor man kan bidrage med f.eks. at holde øje med bestemte biler/personer. Se mere på hjemmesiden: <https://www.hjaelpolitiet.dk/>

Bestyrelsens mulighed for at orientere beboerne er lige nu gennem nyhedsmail. Vi vil derfor opfordre til, at man tilmelder sig vores nyhedsmails. Vi udsender dog kun mails om mistænkelig adfærd, når vi vurderer, at det kan have en forbyggende effekt, at beboerne orienteres. Vi minder desuden om **Nabohjælp**'s app, som både er sikkert lavet (NemID validering), og som netop er bygget til at advare naboer hurtigt og enkelt.

Affaldssortering

Fredensborg Kommune har ligesom mange andre kommuner implementeret affaldssortering, og vi har alle modtaget flere affaldsbeholdere, ligesom andelsboligforeningerne har fået etableret affaldsøer til fælles brug udelukkende for deres egne medlemmer.

Vi minder i den forbindelse om, at man kan tilmelde sig en SMS service, så man adviseres inden den pågældende type affald hentes – tilmeld på Fredensborg Forsynings hjemmeside:

<https://fredensborgforsyning.dk/selvbetjening-kundeservice/tilmeldafmeld-sms>

Hjemmeside

Det er vores opfattelse, at foreningens hjemmeside fungerer efter hensigten samt indeholder det nødvendige. Der foretages jævnligt små forbedringer specielt på baggrund af feedback fra brugere.

Samtidig fungerer vores fil-arkiv også upåklageligt og efter hensigten.

I forbindelse med Persondataforordningen (GDPR) gør vi opmærksom på, at G/F Damgården registrerer medlemmernes navn og adresse samt e-mail og telefonnummer, når vi har fået det oplyst eller kan se det offentligt på andre medier. Medlemskab af grundejerforeningen, som jo er obligatorisk, tolkes som accept af, at vi må registrere disse data.

4. Hjertestarter

På generalforsamlingen i 2021 var der fuld opbakning til at anskaffe en hjertestarter i foreningen, og bestyrelsens forslag om at søge Trygfonden to gange blev vedtaget. Det blev ydermere vedtaget, at hvis vi fik to afslag, så kunne bestyrelsen selv indkøbe en – også selvom det ville give et mindre underskud i regnskab 2021, da dette budget jo allerede var lavet.

Desværre fik vi to afslag, så bestyrelsen har derfor undersøgt markedet for at finde den rette leverandør af både hjertestarter, skab samt service, og vi har valgt First-8.dk. Derefter voldte den ønskede placering en del problemer, da det er sydvendt og dermed solrigt, og samtidig havde de mulige skabstyper forskellige ulemper såsom størrelse og krav om ekstern strømforsyning. Endelig var hjertestarteren pga.

komponentmangel i restordre, men den 4. februar lykkedes det endelig at sætte hjertestarteren ind i det fuldt funktionelle skab, som vi mener både er tilpas synligt uden at være for dominerende i området.

En stor tak skal lyde til andelsboligforeningen på Damhusvænget for deres velvillighed og support.

I samme forbindelse kan vi også kun opfordre til, at man overvejer, om man har tid og lyst til at være hjerteløber – man kan læse mere om, hvad det kræver, på: <https://hjertestarter.dk/hjerteloeber>

5. Økonomien og aktiviteter i 2021

På længere sigt er det bestyrelsens politik, at slitage på vores aktiver skal betales over driften - eventuelt i form af hensættelser, så store udgifter ikke kommer til at belaste et enkelt års budget. Vores største aktiver i den henseende er vores stier (og veje), vores grønne områder samt vores coax-kabler og fordelerskabe.

Vi foretager derfor hvert år hensættelser til stier og veje samt til vores kabelnetværk. Vi mener disse hensættelser er tilstrækkelige.

Det er ligeledes vores vurdering, at foreningens egenkapital er tilstrækkelig i forhold til størrelsen af vores daglige drift. Derfor har vi de senere år budgetteret med et resultat nær nul.

Kontingentet har i mange år været uændret trods de sædvanlige stigninger i samfundet. I 2021 er resultatet dog endt med et mindre underskud primært pga. ekstraordinært indkøb af hjertestarter samt voksende renteudgifter, og derfor er vi desværre fremadrettet nødt til at foretage en mindre kontingentsforøgelse.

Vi mener dog fortsat, at foreningens størrelse og områder taget i betragtning, så har vi i forhold til mange andre foreninger fortsat et acceptabelt kontingent-beløb, hvilket naturligvis også skyldes, at vi pga.

bestyrelsens frivillige arbejde ikke har høje udgifter til en administrator.

Vi vil dog gerne opfordre til, at I tilmelder jeres betalinger til Nets (PBS) – dette vil lette arbejdet for vores kasserer og sikre rettidige indbetalinger.

Afslutning

Sluttelig vil jeg, som der er tradition for, benytte lejligheden til at sige den øvrige bestyrelse tak for et godt og behageligt samarbejde og tak for den store frivillige indsats, som I alle gør for grundejerforeningen.

På bestyrelsens vegne, formand Per Koch Jensen

Grundejerforeningen "Damgården"

v/Formand Per Koch Jensen Damgårdsvej 99, Niverød 2990 Nivå

REGNSKAB 2024 og BUDGET 2025

Resultatopgørelse og Balance 2024

Budget 2025

Noter til Regnskab 2024 og Budget 2025

Balance pr.

31-12-2024

Tal i Kroner

	2022	2023	31-12-2024	Noter
Aktiver				
Nordea Grundkonto	614.913,45	510.153,44	9.147,28	
Opsparing Erhverv - Nordea	0,00	0,00	927.554,13	
Nordea Foreningskonto	251.983,53	392.233,87	3.687,75	
Debitorer	0,00	0,00	0,00	7
Aktiver ialt	866.896,98	902.387,31	940.389,16	
Passiver				
Egenkapital				
Overskud overført fra tidligere år	324.122,64	326.254,69	331.120,02	
Driftsresultat for året	2.132,05	4.865,33	8.026,85	
	326.254,69	331.120,02	339.146,87	
Kortfristet gæld				
Kreditorer (kendte fakturaer)	0,00	0,00	0,00	8
Kontraktforpligtigelse	20.000,00	20.000,00	20.000,00	8
Forudbetaling	0,00	5.625,00	600,00	8
	20.000,00	25.625,00	20.600,00	
Reservationer ultimo (akkumuleret)				
- Kabelnetværk	206.921,56	221.921,56	236.921,56	9+10
- Renovering af Mosen	304.720,73	314.720,73	334.720,73	9+10
- Reservationer veje og stier	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9+10
- Vejtræer	520.642,29	545.642,29	580.642,29	
Passiver i alt	866.896,98	902.387,31	940.389,16	

Per Koch Jensen
Formand

Rune Saaby Duschek
Bestyrelsesmedlem

Niels Conradsen
Kasserer

Bertel Holm
Næstformand

Lars Merkelsen
Bestyrelsesmedlem

Jens S. Hansen
Revisor

G/F Damgården

Resultatopgørelse - perioden: 1-1-2024 til 31-12-2024

Budget
2025

Tal i Kroner	Aktuelt 2022	Aktuelt 2023	Budget 2024	Aktuelt 31-12-24	Noter	Budget 2025
Indtægter						
Ordinære Kontingenter	358.300,00	358.300,00	358.300,00	358.300,00	10	376.250,00
Indtægtsførte tidligere hensættelser						
Tab på Kontingenter						
Oplysningsgebyr	600,00	600,00		2.400,00	1	
Renteindtægter/udgifter	-2.881,87	895,30	1.000,00	9.461,92	1	3.500,00
Indtægter i alt	356.018,13	359.795,30	359.300,00	370.161,92	1	379.750,00
Udgifter						
<i>Kabel-netværk</i>						
- Vedligehold af netværk						
- Forsikring	-14.082,79	-14.776,34	-15.500,00	-15.369,79	2	-16.000,00
- Serviceudgift/elforbrug						
- Reservationer kabelnetværk	-15.000,00	-15.000,00	-15.000,00	-15.000,00	2+10	-15.000,00
	-29.082,79	-29.776,34	-30.500,00	-30.369,79		-31.000,00
<i>Fællesarealer omkostninger</i>						
- Græsslåning - Vold, Område Midt og Øst	-141.406,24	-140.624,21	-145.700,00	-145.625,50	3+10	-145.700,00
- Vedligeholdelsesprojekter	-31.125,00	-38.250,00	-51.300,00	-42.375,00	3+10	-56.500,00
- Legeplads			-1.000,00			-1.000,00
- Vejtræer + Volden	-67.500,00	-35.000,00	-35.000,00	-35.000,00	3+10	-30.000,00
- Vedligehold af Mosen	-33.125,00	-65.843,54	-53.000,00	-52.812,00	3+10	-55.400,00
- GRUNDSKYLD					10	-6.700,00
- Reservationer veje og stier	-15.000,00	-10.000,00		-20.000,00	3+10	-10.000,00
	-288.156,24	-289.717,75	-286.000,00	-295.812,50		-305.300,00
<i>Hjertestarter</i>	-5.054,74	-1.586,00	-1.800,00	-1.250,00	4+10	-1.500,00
<i>Administrationsudgifter</i>						
- Telefon/Internet	-5.225,00	-5.350,00	-5.500,00	-5.475,00		-5.600,00
- Kontorhold, Porto, Bankgebyrer m.m.	-3.954,05	-5.463,47	-5.800,00	-5.990,40	5	-6.500,00
- Mødeomkostninger. Intern/ekstern	-9.576,00	-9.631,70	-13.000,00	-9.374,50		-13.000,00
- Hjemmeside og web omkostninger	-960,00	-1.195,00	-1.500,00	-1.307,50		-1.600,00
- Forsikringer	-11.152,26	-11.409,71	-12.000,00	-11.755,63		-12.300,00
- Foreningskontingent	-300,00	-300,00	-300,00	-300,00		-300,00
- Diverse	-425,00	-500,00	-1.000,00	-499,75		-1.000,00
	-31.592,31	-33.849,88	-39.100,00	-34.702,78	5+10	-40.300,00
Udgifter i alt	-353.886,08	-354.929,97	-357.400,00	-362.135,07		-378.100,00
Driftsresultat for året før reservationer	32.132,05	29.865,33	16.900,00	43.026,85	6+10	26.650,00
Driftsresultat for året	2.132,05	4.865,33	1.900,00	8.026,85	6+10	1.650,00

Noter til Regnskab 2024 og Budget 2025

G/F Damgården

G/F Damgården kan i 2024 aflevere et regnskab med et overskud på 8.026 kr. mod et budgetteret overskud på 1.900 kr. Dette anser bestyrelsen for fint.

1) Indtægter

De samlede indtægter, 370.162 kr., er 10.861 kr. over budget. Dette skyldes først og fremmest flere renteindtægter end forventet - og er et resultat af forhandling med Nordea om en ny konto med højere rente. Desuden har vi modtaget flere oplysningsgebyrer i forbindelse med bolighandler i G/F Damgården.

2) Kabelnetværk

Udgifterne til G/F Damgårdens kabelnetværk omfatter vedligeholdelse og forsikring mod pludseligt opstået skade som eksempelvis forårsaget af lynnedslag, 15.369 kr. Derudover foretages hensættelse til større reparationer eller fornyelser i nettet, 15.000 kr.

3) Fællesarealer

De samlede udgifter til fællesarealer er over budget - der er udgiftsført 295.812 kr., hvilket er 9.812 kr. over det budgetterede beløb. Overskridelsen skyldes, at vi i 2024 har hensat 20.000 kr. til veje og stier - en hensættelse, som ikke var budgetteret.

Den generelle vedligeholdelse af grundejerforeningens arealer er gennemført med græsslåning m.m. 145.625 kr. - præcis på budget. Vedligeholdelsesprojekter består af ukrudtsbekæmpelse samt buskrydning, vedligeholdelse af stier og beskæring forskellige steder i foreningen. Omkostningerne til vedligeholdelsesprojekter udgør 42.375 kr. - 8.925 kr. under budget.

I 2024 er oprydning i mosen fortsat. Den samlede udgift til mosen er 52.812 kr., hvilket omfatter den almindelige vedligeholdelse samt slåning af engareal, mosesti og mosebred.

Omkostninger til vedligeholdelsesprojekter samt omkostninger til mosen omfatter udgifter til vejrligsskader.

I 2024 er der sket en omfattende beskæring og fældning af træer på volden mod Kongevejen, ialt 35.000 som budgetteret. Fredensborg Kommune har opsagt aftalen om beskæring og udskiftning af vejtræer. Vi har i 2024 lavet en ny aftale med NSPV om udskiftning af de sidste store vejtræer på Damgårdsvej straks i 2025 - vi håber aftalen holder denne gang. Udgiften til udskiftningen af de sidste vejtræer vil blive dækket af G/F Damgårdens hensættelser til 'Vejtræer' samt til 'Vej og Stier'. Bl.a. derfor har vi i år hensat 20.000 kr., som ikke var budgetteret, til 'Vej og Stier'.

4) Hjertestarter

G/F Damgårdens generalforsamling vedtog i 2021 et forslag om indkøb af hjertestarter. Hjertestarteren blev leveret primo 2022. Årets udgifter, 1.250 kr., dækker almindelig service.

5) Administration

Administrationsudgifterne 34.702 kr. er samlet set 4.397 kr. mindre end budgetteret. Det mindre forbrug er et resultat af færre mødeomkostninger. Til gengæld ser vi fortsat en betydelig stigning i bankgebyrer og i udgifter til opkrævning af kontingent. Bankmæssigt har Grundejerforeningen en foreningsaftale med Nordea.

6) Total

Alt i alt udviser grundejerforeningens regnskab et overskud 8.026 kr. mod et budgetteret overskud på 1.900 kr. Overskuddet inden hensættelser til 'Antenne', til 'Vejtræer' samt til 'Vej og Stier' beløber sig til 43.026 kr.

7) Debitorer, 0 kr.

Alle har betalt kontingent.

8) Kreditorer - kortfristet gæld

G/F Damgården havde d. 31/12-2024 ingen ubetalte regninger.

Kontraktforpligtigelse er ubetalt elforbrug fra kabelnetværket - 20.000 kr.

En lokal ejendomsmægler har lige inden årsskiftet betalt oplysningsgebyr - 600,00 kr. - to gange for den samme ejendom. Det ene gebyr ventes tilbagebetalt primo 2025.

9) **Reservationer**

I 2024 er udgiftsført 15.000 kr. til reservationer til Kabelnetværket samt 20.000 kr. til veje og stier. I 2024 har G/F Damgården ikke brugt af foreningens reserver til 'Vejtræer', til 'Kabelnetværket' og til 'Vej og Stier'.

10) **Budget for 2025**

Kontingentet i 2025 foreslås hævet fra 2.000 til 2.100 kr. Dette vil give et budgetteret overskud på 1.650 kr. Stigningen skyldes generelt stigende omkostninger i samfundet og dermed også til vore fællesarealer.

Desuden vil vi i 2025 se en helt ny udgift for grundejerforeningen. Fra 2025 forventer vi at blive opkrævet grundskyld for fællesarealer. Der er fortsat stor usikkerhed om ordningen, og fra gammel tid også om ejerforholdene af de fleste af fællesarealerne. Derfor er der også stor usikkerhed om beløbsstørrelsen, men den vil under alle omstændigheder stige kraftigt de kommende år. Vi har budgetteret med 6.700 kr. i 2025.

Der budgetteres fortsat i tråd med, at G/F Damgården ikke ønsker at øge egenkapitalen. De samlede omkostninger ventes i 2025 at blive 378.100 kr.

Hensættelser til kabelnetværk holdes uændret på det seneste års niveau. Kabelnetværket er vigtigt for grundejerforeningen - der hensættes derfor fortsat til fremtidige reparationer af ledningsnettet - i 2025 hensættes 15.000 kr. Hensættelser til Veje og Stier beløber sig til 10.000 kr. i 2025

Udgifterne til fællesarealer i 2025 - ialt 305.300 kr. - fremkommer efter en konkret vurdering af behovet for vedligeholdelse. Vedligeholdelse af fællesarealerne fortsættes med den nuværende standard, og omkostningerne vil være på de senere års niveau. Budgetposten 'Vejtræer og Volden' 30.000 kr. dækker først og fremmest renovering af beplantningen på støjvolden.

Vejtræer beskæres ikke længere i Fredensborg Kommune. NSPV har dog lovet som et allersidste tiltag at udskifte de sidste store vejtræer. Udgiften ca. 62.000 kr. vil blive trukket fra hensættelser til 'Vejtræer' og 'Vej og Stier'.

Budgettet til vedligeholdelsesprojekter omfatter mindre vedligeholdelsesprojekter forskellige steder i foreningen samt et rådighedsbeløb til fældning/rydning af væltede og udgåede træer.

Budgettet for service af hjertestarter - 1.500 kr. - og for administrationsudgifter - 40.300 kr. - følger almindelig prisudvikling og de seneste års forbrug.

REVISION

Resultatopgørelse for perioden 1-1-2024 til 31-12-2024

Balance pr. 31-12-2024

Revisionen af Grundejerforeningen Damgårdens resultatopgørelse samt balance for regnskabsåret 2024 er udført i overensstemmelse med almindeligt anerkendte revisionsprincipper og har omfattet de revisionshandling, som er anset for nødvendige.

Det er undertegnede opfattelse, at årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med vedtægternes og lovgivningens krav til regnskabsaflæggelsen, og at det giver et retvisende billede af Grundejerforeningens aktiver og passiver, økonomisk stilling samt resultat.

Revisionen har ikke givet anledning til nogen bemærkninger, hvorfor revisor godkender regnskabet i den form, det er præsenteret.

Niverød den 31. januar 2025

Jens S. Hansen

Grundejerforeningen "Damgården"

v/Formand Per Koch Jensen Damgårdsvej 99, Niverød 2990 Nivå

REGNSKAB 2023 og BUDGET 2024

Resultatopgørelse og Balance 2023

Budget 2024

Noter til Regnskab 2023 og Budget 2024

Balance pr.

31-12-2023

Tal i Kroner

	2021	2022	31-12-2023	Noter
Aktiver				
Kassebeholdning				
Girokonto - Danske Bank				
Nordea Pluskonto	621.861,08	614.913,45	510.153,44	
Obligationsbeholdning	0,00	0,00	0,00	
Nordea Foreningskonto	230.767,60	251.983,53	392.233,87	
Debitorer	0,00	0,00	0,00	7
Aktiver ialt	852.628,68	866.896,98	902.387,31	
Passiver				
Egenkapital				
Overskud overført fra tidligere år	344.078,18	324.122,64	326.254,69	
Driftsresultat for året	-19.955,54	2.132,05	4.865,33	
	324.122,64	326.254,69	331.120,02	
Kortfristet gæld				
Kreditorer (kendte fakturaer)	17.863,75	0,00	0,00	8
Kontraktforpligtigelse	20.000,00	20.000,00	20.000,00	8
Forudbetaling	0,00	0,00	5.625,00	8
	37.863,75	20.000,00	25.625,00	
Reservationer ultimo (akkumuleret)				
- Kabelnetværk	191.921,56	206.921,56	221.921,56	9+10
- Renovering af Mosen				
- Reservationer veje og stier	289.720,73	304.720,73	314.720,73	9+10
- Vejtræer	9.000,00	9.000,00	9.000,00	
	490.642,29	520.642,29	545.642,29	
Passiver i alt	852.628,68	866.896,98	902.387,31	

Per Koch Jensen
Formand

Rune Saaby Duschek
Bestyrelsesmedlem

Niels Conradsen
Kasserer

Bertel Holm
Næstformand

Lars Merkelsen
Bestyrelsesmedlem

Jens S. Hansen
Revisor

G/F Damgården

Resultatopgørelse - perioden: 1-1-2023 til 31-12-2023

Budget
2024

Tal i Kroner

	Aktuelt 2021	Aktuelt 2022	Budget 2023	Aktuelt 31-12-2023	Noter	Budget 2024
Indtægter						
Ordinære Kontingenter	324.300,00	358.300,00	358.300,00	358.300,00	10	358.300,00
Indtægtsførte tidligere hensættelser						
Tab på Kontingenter						
Oplysningsgebyr	1.500,00	600,00		600,00		
Renteindtægter/udgifter	-4.649,01	-2.881,87	2.000,00	895,30	1	1.000,00
Indtægter i alt	321.150,99	356.018,13	360.300,00	359.795,30	1	359.300,00
Udgifter						
<i>Kabel-netværk</i>						
- Vedligehold af netværk						
- Forsikring	-13.679,40	-14.082,79	-14.900,00	-14.776,34	2	-15.500,00
- Serviceudgift/elforbrug						
- Reservationer kabelnetværk	-15.000,00	-15.000,00	-15.000,00	-15.000,00	2+10	-15.000,00
	-28.679,40	-29.082,79	-29.900,00	-29.776,34		-30.500,00
<i>Fællesarealer omkostninger</i>						
- Græsslåning - Vold, Område Midt og Øst	-135.932,00	-141.406,24	-141.500,00	-140.624,21	3+10	-145.700,00
- Vedligeholdelsesprojekter	-34.750,00	-31.125,00	-49.000,00	-38.250,00	3+10	-51.300,00
- Legeplads			-1.000,00			-1.000,00
- Vejtræer + Volden	-33.000,00	-67.500,00	-43.000,00	-35.000,00	3+10	-35.000,00
- Vedligehold af Mosen	-44.125,00	-33.125,00	-50.000,00	-65.843,54	3+10	-53.000,00
- Reservationer veje og stier	-15.000,00	-15.000,00		-10.000,00	3+10	
	-262.807,00	-288.156,24	-284.500,00	-289.717,75		-286.000,00
<i>Hjertestarter</i>	-17.863,75	-5.054,74	-1.600,00	-1.586,00	4+10	-1.800,00
<i>Administrationsudgifter</i>						
- Telefon/Internet	-5.100,00	-5.225,00	-5.350,00	-5.350,00		-5.500,00
- Kontorhold, Porto, Bankgebyrer m.m.	-2.406,57	-3.954,05	-4.800,00	-5.463,47	5	-5.800,00
- Mødeomkostninger. Intern/ekstern	-11.428,60	-9.576,00	-13.000,00	-9.631,70		-13.000,00
- Hjemmeside og web omkostninger	-946,70	-960,00	-1.500,00	-1.195,00		-1.500,00
- Forsikringer	-11.124,51	-11.152,26	-12.000,00	-11.409,71		-12.000,00
- Foreningskontingent	-300,00	-300,00	-300,00	-300,00		-300,00
- Diverse	-450,00	-425,00	-1.000,00	-500,00		-1.000,00
	-31.756,38	-31.592,31	-37.950,00	-33.849,88	5+10	-39.100,00
Udgifter i alt	-341.106,53	-353.886,08	-353.950,00	-354.929,97		-357.400,00
Driftsresultat for året før reservationer	10.044,46	32.132,05	21.350,00	29.865,33	6+10	16.900,00
Driftsresultat for året	-19.955,54	2.132,05	6.350,00	4.865,33	6+10	1.900,00

Noter til Regnskab 2023 og Budget 2024

G/F Damgården

G/F Damgården kan i 2023 aflevere et regnskab med et overskud på 4.865 kr. mod et budgetteret overskud på 6.350 kr. Dette anser bestyrelsen for fint - specielt i lyset af ubudgetterede omkostninger til fjernelse af vindfældede og døde træer.

1) **Indtægter**

De samlede indtægter, 359.795 kr., er 505 kr. under budget. Dette skyldes først og fremmest færre renteindtægter end forventet.

2) **Kabelnetværk**

Udgifterne til G/F Damgårdens kabelnetværk omfatter vedligeholdelse og forsikring mod pludseligt opstået skade som eksempelvis forårsaget af lynnedslag, 14.776 kr. Derudover foretages hensættelse til større reparationer eller fornyelser i nettet, 15.000 kr.

3) **Fællesarealer**

De samlede udgifter til fællesarealer er lidt over budget - forbruget: 289.717 kr. er 5.218 kr. over det budgetterede beløb. Overskridelsen skyldes, at vi i 2023 har vi hensat 10.000 til veje og stier - en hensættelse, som ikke var budgetteret. Vejmæssigt har 2023 været en udfordring. Vi har måttet fjerne flere vindfældede og døde træer. Grundejerforeningens omkostninger har til dette formål beløbet sig til små 25.000 kr. Vi må forudse, at det er en udvikling, som kan give øgede udgifter de kommende år.

Den generelle vedligeholdelse af grundejerforeningens arealer er gennemført med græsslåning: 140.624 kr. Vedligeholdelsesprojekter består af ukrudtsbekæmpelse samt buskrydning, vedligeholdelse af stier og beskæring forskellige steder i foreningen. Omkostningerne til vedligeholdelsesprojekter udgør 38.250 kr. - 10.750 kr. under budget.

I 2023 er oprydning i mosen fortsat. Den samlede udgift til mosen er 65.844 kr., hvilket omfatter den almindelige vedligeholdelse samt slåning af engareal, mosesti og mosebred.

Omkostninger til vedligeholdelsesprojekter samt især omkostninger til mosen omfatter udgifter til vejrligsskader.

I 2023 er der sket en omfattende beskæring og fældning af træer på volden mod Kongevejen, ialt 35.000 som budgetteret. Fredensborg Kommune har opsagt aftalen om beskæring og udskiftning af vejtræer. Vi håber p.t. fortsat at kommunen som lovet udskifter de sidste store vejtræer på Damgårdsvej straks i 2024.

4) **Hjertestarter**

G/F Damgårdens generalforsamling vedtog i 2021 et forslag om indkøb af hjertestarter. Hjertestarteren blev leveret primo 2022. Årets udgifter, 1.586 kr., dækker almindelig vedligeholdelse.

5) **Administration**

Administrationsudgifterne 33.850 kr. er samlet set 4.100 kr. mindre end budgetteret. Det mindre forbrug er et resultat af færre mødeomkostninger. Til gengæld ser vi en betydelig stigning i bankgebyrer og i udgifter til opkrævning af kontingent. Bankmæssigt har Grundejerforeningen en foreningsaftale med Nordea.

6) **Total**

Alt i alt udviser grundejerforeningens regnskab et overskud 4.865 kr. mod et budgetteret overskud på 6.350 kr. Overskuddet inden hensættelser til antenne, til vejtræer samt til veje og stier beløber sig til 29.865 kr.

7) **Debitorer, 0 kr.**

Alle har betalt kontingent.

8) **Kreditorer**

G/F Damgården havde d. 31/12-2023 ingen ubetalte regninger.

Kontraktforpligtigelse er ubetalt elforbrug fra kabelnetværket - 20.000 kr.

Et medlem har forudbetalt 5.625 kr. til forventet udskiftning af et vejtræ.

9) **Reservationer**

I 2023 er udgiftsført 15.000 kr. til reservationer til Kabelnetværket samt 10.000 kr. til veje og stier. I 2023 har G/F Damgården ikke brugt af foreningens reserver til Vejtræer, til Kabelnetværket og til Veje og Stier

10) **Budget for 2024**

Kontingentet i 2024 foreslås uændret til 2.000 kr. Dette vil give et budgetteret overskud på 1900 kr. Kontingentet holdes i ro trods forventninger til generelt stigende omkostninger i samfundet og dermed også til vor vedligeholdelse af fællesarealer. Samtidigt må der dog forventes en kontingentstigning i 2025.

Der budgetteres fortsat i tråd med, at G/F Damgården ikke ønsker at øge egenkapitalen. De samlede omkostninger ventes at blive 357.400 kr.

Hensættelser til kabelnetværk holdes uændret på det seneste års niveau. Kabelnetværket er vigtigt for grundejerforeningen - der hensættes derfor fortsat til fremtidige reparationer af ledningsnettet - i 2024 hensættes 15.000 kr. Hensættelser til Veje og Stier suspenderes i 2024 - dels for at have midler til renovering både på støjvolden og i mosen, og dels fordi vejene netop er nyasfalterede.

Udgifterne til fællesarealer i 2024 - ialt 286.000 kr. - fremkommer efter en konkret vurdering af behovet for vedligeholdelse. Vedligeholdelse af fællesarealerne fortsættes med den nuværende standard, og omkostningerne vil være på de senere års niveau. Budgetposten Vejtræer og Volden 35.000 kr. dækker først og fremmest renovering af beplantningen på støjvolden.

Strategien for beskæring af vejtræer hvert fjerde år (vedtaget i 2011) er ophørt i 2023, sammen med muligheden for at købe sig til udskiftning af et vejtræ. Fredensborg Kommune har lovet at udskifte de sidste store vejtræer, og udgiften hertil forventer vi at trække på hensættelser til veje og stier.

Budgettet til vedligeholdelsesprojekter omfatter mindre vedligeholdelsesprojekter forskellige steder i foreningen samt et rådighedsbeløb til fældning/rydning af væltede og udgåede træer.

Budgettet for service af hjertestarter - 1.800 kr. - og for administrationsudgifter - 39.100 kr. - følger almindelig prisudvikling og de seneste års forbrug.

REVISION

Resultatopgørelse for perioden 1-1-2023 til 31-12-2023

Balance pr. 31-12-2023

Revisionen af Grundejerforeningen Damgårdens resultatopgørelse samt balance for regnskabsåret 2023, er udført i overensstemmelse med almindeligt anerkendte revisionsprincipper og har omfattet de revisionshandling, som er anset for nødvendige.

Det er undertegnede opfattelse, at årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med vedtægternes og lovgivningens krav til regnskabsaflæggelsen, og at det giver et retvisende billede af Grundejerforeningens aktiver og passiver, økonomisk stilling samt resultat.

Revisionen har ikke givet anledning til nogen bemærkninger, hvorfor revisor godkender regnskabet i den form, det er præsenteret.

Niverød den 31. januar 2024

Jens S. Hansen

Grundejerforeningen "Damgården"

v/Formand Per Koch Jensen Damgårdsvej 99, Niverød 2990 Nivå

REGNSKAB 2022 og BUDGET 2023

Resultatopgørelse og Balance 2022

Budget 2023

Noter til Regnskab 2022 og Budget 2023

Balance pr.

31-12-2022

Tal i Kroner

	2020	2021	31-12-2022	Noter
Aktiver				
Kassebeholdning				
Girokonto - Danske Bank				
Nordea Pluskonto	630.509,10	621.861,08	614.913,45	
Obligationsbeholdning		0,00	0,00	
Nordea Foreningskonto	227.461,37	230.767,60	251.983,53	
Debitorer		0,00	0,00	7
Aktiver ialt	857.970,47	852.628,68	866.896,98	
Passiver				
<i>Egenkapital</i>				
Overskud overført fra tidligere år	336.170,38	344.078,18	324.122,64	
Driftsresultat for året	7.907,80	-19.955,54	2.132,05	
	344.078,18	324.122,64	326.254,69	
<i>Kortfristet gæld</i>	0,00			
Kreditorer (kendte fakturaer)	0,00	17.863,75	0,00	8
Kontraktforpligtigelse	20.000,00	20.000,00	20.000,00	8
Forudbetaling	0,00	0,00	0,00	
	20.000,00	37.863,75	20.000,00	
<i>Reservationer ultimo (akkumuleret)</i>				
- Kabelnetværk	176.921,56	191.921,56	206.921,56	9+10
- Renovering af Mosen				
- Reservationer veje og stier	274.720,73	289.720,73	304.720,73	9+10
- Vejtræer	42.250,00	9.000,00	9.000,00	9
	493.892,29	490.642,29	520.642,29	
Passiver i alt	857.970,47	852.628,68	866.896,98	

Per Koch Jensen
Formand

Rune Saaby Duschek
Bestyrelsesmedlem

Niels Conradsen
Kasserer

Bertel Holm
Næstformand

Lars Merkelsen
Bestyrelsesmedlem

Jens S. Hansen
Revisor

G/F Damgården

Resultatopgørelse - perioden: 1-1-2022 til 31-12-2022

Budget
2023

Tal i Kroner	Aktuelt 2020	Aktuelt 2021	Budget 2022	Aktuelt 31-12-2022	Noter	Budget 2023
Indtægter						
Ordinære Kontingenter	322.485,00	324.300,00	360.000,00	358.300,00	10	358.300,00
Indtægtsførte tidligere hensættelser						
Tab på Kontingenter						
Oplysningsgebyr	2.000,00	1.500,00		600,00	1	
Renteindtægter/udgifter	-656,08	-4.649,01	-5.500,00	-2.881,87		2.000,00
Indtægter i alt	323.828,92	321.150,99	354.500,00	356.018,13	1	360.300,00
Udgifter						
<i>Kabel-netværk</i>						
- Vedligehold af netværk						
- Forsikring	-13.429,47	-13.679,40	-14.000,00	-14.082,79	2	-14.900,00
- Serviceudgift/elforbrug						
- Reservationer kabelnetværk	-15.000,00	-15.000,00	-15.000,00	-15.000,00	2+10	-15.000,00
	-28.429,47	-28.679,40	-29.000,00	-29.082,79		-29.900,00
<i>Fællesarealer omkostninger</i>						
- Græsslåning - Vold, Område Midt og Øst	-131.875,00	-135.932,00	-141.500,00	-141.406,24	3+10	-141.500,00
- Vedligeholdelsesprojekter	-54.875,00	-34.750,00	-43.000,00	-31.125,00	3+10	-49.000,00
- Legeplads	-174,50		-1.000,00			-1.000,00
- Vejtræer + Volden	-33.000,00	-33.000,00	-33.000,00	-67.500,00	3+10	-43.000,00
- Vedligehold af Mosen	-22.500,00	-44.125,00	-45.000,00	-33.125,00	3+10	-50.000,00
- Reservationer veje og stier	-15.000,00	-15.000,00	-15.000,00	-15.000,00	10	
	-257.424,50	-262.807,00	-278.500,00	-288.156,24		-284.500,00
<i>Hjertestarter</i>		-17.863,75	-8.000,00	-5.054,74	4+10	-1.600,00
<i>Administrationsudgifter</i>						
- Telefon/Internet	-4.975,00	-5.100,00	-5.250,00	-5.225,00		-5.350,00
- Kontorhold, Porto, Bankgebyrer m.m.	-3.785,29	-2.406,57	-4.000,00	-3.954,05		-4.800,00
- Mødeomkostninger. Intern/ekstern	-9.004,00	-11.428,60	-13.000,00	-9.576,00		-13.000,00
- Hjemmeside og web omkostninger	-498,35	-946,70	-1.000,00	-960,00		-1.500,00
- Forsikringer	-11.054,51	-11.124,51	-11.500,00	-11.152,26		-12.000,00
- Foreningskontingent	-300,00	-300,00	-300,00	-300,00		-300,00
- Diverse	-450,00	-450,00	-1.000,00	-425,00		-1.000,00
	-30.067,15	-31.756,38	-36.050,00	-31.592,31	5+10	-37.950,00
Udgifter i alt	-315.921,12	-341.106,53	-351.550,00	-353.886,08		-353.950,00
Driftsresultat for året før reservationer	44.657,80	10.044,46	32.950,00	32.132,05	6+10	21.350,00
Driftsresultat for året	7.907,80	-19.955,54	2.950,00	2.132,05	6+10	6.350,00

Noter til Regnskab 2022 og Budget 2023

G/F Damgården

G/F Damgården kan i 2022 aflevere et regnskab med et overskud på 2.132 kr. mod et budgetteret overskud på 2.950 kr. Dette anser bestyrelsen for fint - specielt i lyset af ekstraomkostninger til træfældning på volden.

1) **Indtægter**

De samlede indtægter, 356.018 kr., er 1.518 kr. over budget. Dette skyldes først og fremmest, at bankerne i sidste halvdel af året er ophørt med opkrævning af negative renter. Foreningen investerer ikke formuen.

2) **Kabelnetværk**

Udgifterne til G/F Damgårdens kabelnetværk omfatter vedligeholdelse og forsikring mod pludseligt opstået skade som eksempelvis forårsaget af lynnedslag, 14.083 kr. Derudover foretages hensættelse til større reparationer eller fornyelser i nettet, 15.000 kr.

3) **Fællesarealer**

Når de samlede udgifter til fællesarealer har overskredet budgettet (forbruget: 288.156 kr. er 9.656 kr. over det budgetterede beløb) skyldes dette alene store ekstraudgifter til beskæring på volden - 25.000 kr. Beløbet er fundet ved besparelser andre steder i regnskabet.

Den generelle vedligeholdelse af grundejerforeningens arealer er gennemført med græsslåning: 141.406 kr. I 2022 er oprydning i mosen fortsat i mindre omfang, hvilket sammen med blandt andet den almindelige vedligeholdelse, som også omfatter slåning af stien rundt om mosen, giver en udgift på 33.125 kr.

Omkostningerne til vedligeholdelsesprojekter udgør 31.125 kr. - 11.875 kr. under budget. Vedligeholdelsesprojekter består hovedsageligt af ukrudtsbekæmpelse samt buskrydning, træfældning og beskæring forskellige steder i foreningen.

I 2022 er der sket en omfattende beskæring og fældning af træer på foreningens arealer. Dels er mange træer fældet på støjvolden mod Kongevejen, dels er der fældet og beskåret træer på fællesarealer. I alt er brugt 67.500 kr. mod budgetteret 33.000 kr. 25.000 kr. er anvendt til fældning af træer på støjvolden - her henvises til referatet fra generalforsamlingen i 2022. Bestyrelsen har siden 2011 haft en aftale med Fredensborg Kommune (nu NSPV) om pleje/beskæring og udskiftning af vejtræer. Som nævnt første gang på generalforsamlingen i 2011 indgår beskæringen i en fireårig cyklus, senest i 2022 på fællesarealerne. Fra 2023 er aftalen opsagt (se formandens beretning).

4) **Hjertestarter**

G/F Damgårdens generalforsamling vedtog i 2021 et forslag om indkøb af hjertestarter. Hjertestarteren blev leveret primo 2022. Årets udgifter, 5.055 kr. dækker installation, drift og forsikring af hjertestarteren i 2022.

5) **Administration**

Administrationsudgifterne 31.592 kr. er samlet set 4.458 kr. mindre end budgetteret. Det mindre forbrug er et resultat af færre mødeomkostninger. Bankmæssigt har Grundejerforeningen en foreningsaftale med Nordea.

6) **Total**

Alt i alt udviser grundejerforeningens regnskab et overskud 2.132 kr. mod et budgetteret overskud på 2.950 kr. Overskuddet inden hensættelser til antenne, til vejtræer samt til veje og stier beløber sig til 32.132 kr.

7) **Debitorer, 0 kr.**

Alle har betalt kontingent.

8) **Kreditorer**

G/F Damgården havde d. 31/12-22 ingen ubetalte regninger
Kontraktforpligtigelse er ubetalt elforbrug fra kabelnetværket - 20.000 kr.

9) **Reservationer**

I 2022 er udgiftsført 15.000 kr. til reservationer til Kabelnetværket samt 15.000 kr. til veje og stier.
I 2022 har G/F Damgården ikke brugt af foreningens reserver til Vejtræer, til Kabelnetværket og til
Vej og Stier

10) **Budget for 2023**

Kontingentet i 2023 foreslås uændret til 2.000 kr. Dette vil give et budgetteret overskud på 6.350 kr. Kontingentet holdes i ro trods forventninger til generelt stigende omkostninger i samfundet og dermed også til vor vedligeholdelse af fællesarealer. Der budgetteres fortsat i tråd med, at G/F Damgården ikke ønsker at øge egenkapitalen. De samlede omkostninger ventes at blive 353.950 kr.

Hensættelser til kabelnetværk holdes uændret på det seneste års niveau. Kabelnetværket er vigtigt for grundejerforeningen - der hensættes derfor fortsat til fremtidige reparationer af ledningsnettet - i 2023 hensættes 15.000 kr. Hensættelser til Veje og Stier suspenderes i 2023 - dels for at have midler til renovering både på støjvolden og i mosen, og dels fordi vejene netop er nyasfalterede.

Udgifterne til fællesarealer i 2023 - ialt 284.500 kr. - fremkommer efter en konkret vurdering af behovet for vedligeholdelse. Vedligeholdelse af fællesarealerne fortsættes med den nuværende standard, og omkostningerne vil være på de senere års niveau. Budgetposten Vejtræer og Volden 43.000 kr. dækker først og fremmest renovering af beplantningen på støjvolden.

Strategien for beskæring af vejtræer hvert fjerde år (vedtaget i 2011) ophører fra 2023, sammen med muligheden for at købe sig til udskiftning af et vejtræ. Bestyrelsen vil alligevel undersøge mulighederne for at udskifte de sidste vejtræer på Damgårdsvej.

Budgettet til vedligeholdelsesprojekter omfatter mindre vedligeholdelsesprojekter forskellige steder i foreningen samt et rådighedsbeløb til fældning/rydning af væltede og udgåede træer.

Budgettet for service af hjertestarter - 1.600 kr. - og for administrationsudgifter - 37.950 kr. - følger almindelig prisudvikling og de seneste års forbrug.

REVISION

Resultatopgørelse for perioden 1-1-2022 til 31-12-2022

Balance pr. 31-12-2022

Revisionen af Grundejerforeningen Damgårdens resultatopgørelse samt balance for regnskabsåret 2022, er udført i overensstemmelse med almindeligt anerkendte revisionsprincipper og har omfattet de revisionshandling, som er anset for nødvendige.

Det er undertegnede opfattelse, at årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med vedtægternes og lovgivningens krav til regnskabsaflæggelsen, og at det giver et retvisende billede af Grundejerforeningens aktiver og passiver, økonomisk stilling samt resultat.

Revisionen har ikke givet anledning til nogen bemærkninger, hvorfor revisor godkender regnskabet i den form, det er præsenteret.

Niverød den 31. januar 2023

Jens S. Hansen



Levende hegn i skel

Bestyrelsen får jævnligt henvendelser om, hvorvidt der er regler for hegn i skel, og det er der. Grundejerforeningen Damgården har ikke selv regler herfor, men [Lokalplan 24](#), som gælder for vores område, kræver i paragraf 10, at der kun må være levende hegn i skel.

Specielt fortæller paragraf 10 styk 2 følgende om villa-områderne:
“I A1 og A2 skal der i skel etableres levende hegn af en højde på ikke over 1,80 m. Til støtte for det levende hegn er dog tilladt at opsætte trådhegn i indtil en højde af 1,20 m. Hegnet om hver parcel må kun afbrydes ved adgangstorvet som adgang til tilkørsel i en bredde af 3 m. Hegnet kan dog tillades afbrudt yderligere en gang, hvor en parcel har skel mod stiareal eller grønt friareal. Levende hegn mod stier og veje skal plantes 40 cm bag skel.”

Desuden fortæller paragraf 10 styk 3 følgende om andelsbolig-områderne:
“I B1 og B2 må der etableres mure eller træhegn vinkelret på husene mellem de enkelte rækkehusparceller i en højde af 1,80 m. Mod fællesarealet skal der etableres levende hegn. Til støtte for det levende hegn er dog tilladt at opsætte trådhegn i indtil en højde af 1,20 m.”
Det er således ikke tilladt at opsætte faste hegn (flethegn, rafter m.m.) i skel (heller ikke mellem villa-naboer), ligesom højden af det levende hegn også skal overholdes.

Vedligeholdelse

Sædvanligvis er der sjældent problemer omkring vedligeholdelse af fælles hegn og hegn ud mod sti/vej i vores forening – men for en god ordens skyld bør det nævnes, at der ifølge [Hegnsløven](#) er pligt til årlig vedligeholdelse for at undgå ulempe og hindring af udsyn:
“§ 18. Hegnene må ikke beskadiges og skal stedse holdes i forsvarlig stand, således at de kan opfylde deres formål....Stk. 4. Andre levende fælleshegn kan af naboen forlanges nedkappet én gang årligt til en højde af 3,5 m. Stk. 5. Levende hegn mod gade, vej, sti eller plads, hvor andre end hegnets ejer er berettiget til at færdes, skal holdes stedsede, således at bevoksningen ikke er til ulempe for færdselen eller hindrer udsynet for vejfarende....”

Grundejerforeningen Damgården
2990 Nivå

www.gf-damgaarden.dk

[Kontakt bestyrelsen](#)



Biodiversiteten i vores område

Går man en tur rundt i det store areal, som vores grundejerforening omfatter, vil man opleve en meget forskelligartet natur. Den strækker sig fra støjvolden ud mod Kongevejen, som ikke kun er et plantebælte mod støj og bilos, men nok så meget en frodighed af forskellige buske og træer. Vi deler den med Fredensborg kommune, og det samme gør vi med Myremosen, som er reguleret af Naturbeskyttelsesloven.

Som bestyrelse lægger vi stor vægt på, at foreningens områder fremstår velplejede, samtidig med de er et vigtigt bidrag til et attraktivt sted at bo. Grundejerforeningens matrikler omfatter både rekreative passede arealer og naturområder, hvor biodiversiteten kan trives. I dag er fordelingen mellem de to typer arealer ca. 50/50, og den fordeling ønsker vi at bibeholde (se kortet under teksten).

Hvor mange grundejerforeninger kan prale af at have et åndehul for fisk, fugle og insekter som Myremosen midt i sit domæne? Her har vi også det store åbne område, som vi for meget længe siden anlagde som en ”blomstereng”, men naturen udvikler sig nu engang som den selv vil, og det har den så fået lov til indtil nu. Godt nok holdt i ave ved kun at blive slået én gang i efteråret, hvilket betyder, at ”blomsterengen” i forsommeren står med høje gyldne aks og er et virkelig flot syn. I løbet af vinteren bliver der endnu engang beskåret på mosekanten, for at holde udsynet til vandet vedlige. Man kan gå rundt om mosen, takket være den klippede sti.

Vi har også store dejlige græsarealer, hvor der blandt andet kan spilles fodbold ved de opstillede mål. For år tilbage blev her plantet store stedsegrønne træer og buske, som i dag pryder landskabet, samtidig med de fungerer, som en naturlig windbreaker. Senest er gammel og grim bevoksning blevet erstattet med en ny og åben.

Endelig må vi ikke glemme vores grønne veje, som vejtræerne udgør en væsentlig del af. En del af de gamle er i de seneste år blevet erstattet af trætyper der passer bedre i størrelse og vækst. Det er sket, efter vi i en årrække for Fredensborg kommune, som træerne tilhører, med beskæring har holdt udskiftningen tilbage så længe som muligt.

Alt i alt spiller det brogede landskab med den blandede vegetation i vores store område, og som vi gør alt for at passe på, så godt det er muligt, en meget stor og vigtig rolle i den samlede Biodiversitet, som igen er betegnelsen for såvel variationen indenfor og mellem arterne, som mangfoldigheden af alt liv på jordkloden, herunder dyr, planter, svampe, bakterier og andet levende både på land og i vand.

Nivå 2025



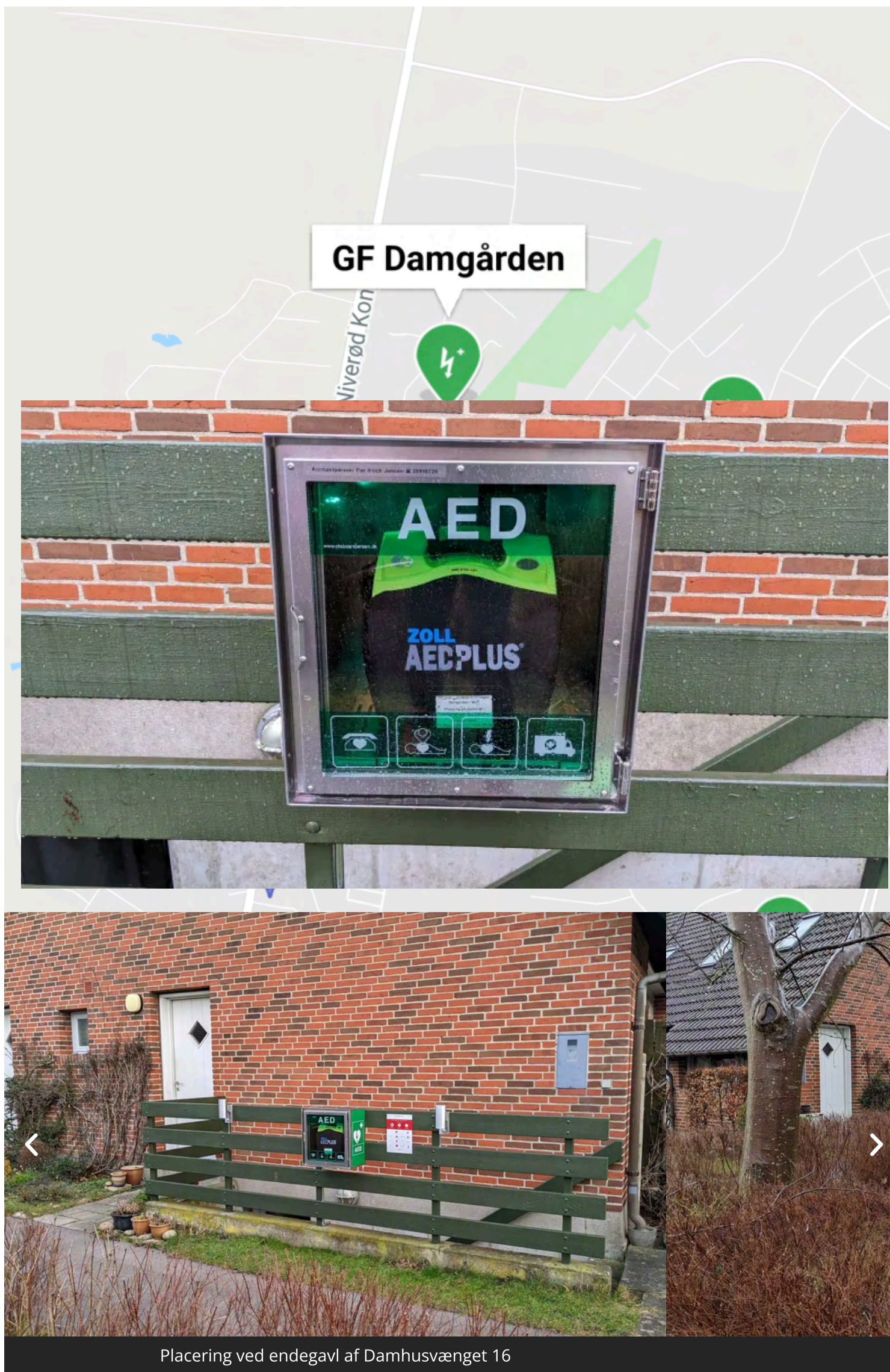
www.gf-damgaarden.dk

Kontakt bestyrelsen



Hjertestarter

Grundejerforeningen Damgården har i 2022 indkøbt og opsat en hjertestarter midt i foreningens område – hjertestarteren kan findes på <http://hjertestarter.dk/> og er tilgængelig for både alarmcentralen og dermed også hjerteløbere. Placeringen er på Damhusvænget mellem de to sydlige boligblokke – vi opfordrer vore beboere til at gå en tur forbi og se, så de er bevidste om, hvor den er.



Kort afstand til en hjertestarter kan spare livreddende sekunder, så det er yderst glædeligt, at vore beboere nu har en hjertestarter centralt placeret – for en person med hjertestop tæller hvert eneste sekund.

Man kan finde meget mere info om Hjertestartere, hvor de findes og hvordan de bruges på kommunens hjemmeside:

<https://fredensborg.dk/borger/sundhed-og-forebyggelse/hjertestarter>

Såfremt man ønsker kurser i førstehjælp (herunder Genoplivning med hjertestarter) kan de købes for meget små beløb hos bl.a. Røde Kors:

<https://www.rodekors.dk/foerstehjaelp/foerstehjaelpskursus>

Grundejerforeningen Damgården
2990 Nivå

www.gf-damgaarden.dk

[Kontakt bestyrelsen](#)

Copyright © 2025 Grundejerforeningen Damgården. Powered by [Kortez Themes](#)



Nilan serviceaftale 2025

I 2025 vil prisen på service af Nilan varmtvandsanlæg være den samme som i 2023 nemlig

kr.927,60 incl. moms.
(normalpris kr.1.546,00)

*Modstrøm har købt boligdivisionen af JT3 Klima A/S og styrker dermed mulighederne for at levere service på varmepumper og ventilationsanlæg til dig som kunde.
Service udføres af RL Ventilation på vegne af Modstrøm.*

Men den enkelte husstand vil som tidligere blive kontaktet for nærmere aftale, og det vil ske med en mail som hedder:

“Service af ventilation – Damgården”

Husk at melde tilbage til RL Ventilation, så vi kan fastholde denne specielle ordning, da prisen stadig er afhængig af, hvor mange husstande der deltager.

Eftersynet på Nilan VGU 250 omfatter som tidligere følgende:

- Kontrol af kølemiddelstand, afrimningsfunktioner, termostater, anode (udskiftes ved tæring) samt filtre (evt. udskiftning)
- Afprøvning af sikkerhedsfunktioner
- Rensning af kondensafløb og fordamper
- Måling af temperaturer (virkningsgrad)

Reservedele, hjælpematerialer og miljøafgift er ikke inkluderet i aftalen. Disse faktureres til gældende dagspriser. Der ydes 10% rabat på materialer og reparationer.

Serviceaftalen dækker ikke:

- Udkald og eventuelle reparationer, som udføres billigst i regning
- Fejl opstået som følge af fejlbetjening, misbrug, mangelfuld vedligeholdelse, tæringer, brand, ulykke, lynnedslag og reparationsarbejder udført af andre end Modstrøm/JT3 klima A/S
- Materialer

[Ønsker du at blive tilmeldt serviceordningen, så send mig en mail via hjemmesiden.](#)

Med venlig hilsen

[Lars Merkelsen](#)

Næstformand

Grundejerforeningen “Damgården”

Nivå den 12.05.2025

Grundejerforeningen Damgården
2990 Nivå

www.gf-damgaarden.dk

[Kontakt bestyrelsen](#)