SALGSOPSTILLING

TIL BRUG FOR TVANGSAUKTION OVER FAST EJENDOM



Niels Ebbesens Gade 12A, 8900 Randers C

Tvangsauktion: onsdag den 22-04-2026 kl. 10:30

Retten i Randers, Mødelokale 21, Nørregade 1, 8900 Randers C

Rettens AS nummer: AS 54-238/2025

Bech-Bruun v/advokat Søren Christensen Volder

Værkmestergade 2, 8000 Aarhus C

www.bechbruun.com/ / 72270000 / mbg@bechbruun.com

Salgsopstilling	3
Tingbogsattest	20
Gældende ejendomsvurdering - 2020	25
Vurderingsportalen - foreløbig vurdering 2023 og 2025	26
BBR-meddelelse - Randers	29
Ejendomsbidragsbillet 2026	35
Ejendomsdatarapport	37
Vejforsyningskort	89
Jordforureningsattest	90
Råstofplanskort	94
Energimærkning - 22-11-2024	95
Fredede & Bevaringsværdige Bygninger - bevaringsværdi	113
Grundejernes Investeringsfond - Opgørelse-45-04392	114
Randers Kommune - opgørelse af fortrinsberettiget krav	117
Gældsstyrelsen - fortrinsberettiget krav	119
Alm Brand - opgørelse af fortrinsberettiget krav	123
Randers Kommune - Bilag vedr. betaling af forsyning	125
Randers Kommune vedr. indefrysningslån	127
Hæftelse 1+2+3 - Realkredit Danmark	129
Servitutter 1, 2 og 3 - renskrift fra Rigsarkivet	134
Oversigt over lejemål, depositum og forudbetalt leje	142
Besked om fraflyttet lejer - udestående vedr. afregning	143
Lejekontrakt - Kælder	144
Tillæg til lejekontrakt - kælderrum	150
Lejekontrakt - St.th.	151
Lejekontrakt - St.tv	154
Aftale vedr. lejemålet - St Tv. - hårde hvidevarer og renovering	168
Vedr. st.tv. - Vestre Landsrets kendelse den 17. december 2025	170
Lejekontrakt - 1. th.	174
lejekontrakt - 1. tv.	186
Lejekontrakt - 2. th	191
Lejekontrakt - 2. tv.	197
Lejekontrakt - 3.tv	205
Afgørelse Huslejenævnet	219
Afgørelse Huslejenævnet	224
Afgørelse Huslejenævnet	227
Afgørelse Huslejenævnet	231

Afgørelse Huslejenævnet	238
Afgørelse Huslejenævnet	244
Afgørelse Huslejenævnet	247
Afgørelse Huslejenævnet	254
Afgørelse Huslejenævnet	259
Afgørelse Huslejenævnet	265
KORREKTION fra Randers Kommune - fortrinsberettiget krav	269
Notat fra besigtigelse, Niels Ebbesensgade 12A, 2.TV - anonymiseret	271
Bekendtgørelse om Tvangsauktionsvilkår fast ejendom	276
Domstolsstyrelsens købervejledning	281

SALGSOPSTILLING	
Journalnummer	I967051-0221
Rettens AS nummer	AS 54-238/2025
Beliggende	Niels Ebbesens Gade 12A, 8900 Randers C
Matrikel nr.	173b, Randers Bygrunde
BFE-nummer	5607432
Tilhørende	Bjørn Robert Edvard Henrik Heilbut, Niels Ebbesens Gade 12A, 8900 Randers C
Auktionstidspunkt	Onsdag den 22-04-2026 kl. 10:30
Auktionssted	Retten i Randers, Mødelokale 21 Nørregade 1 8900 Randers C Åbningstider: Mandag-fredag 8.30-15.00 E-mail: foged.ran@domstol.dk
Evt. bemærkning til auktionen	
Forslag til særlige vilkår jf. auktionsvilkårenes pkt. 11	
Rekvirent	Realkredit Danmark A/S
Hæftelse nr.	1
v/advokat	Søren Christensen Volder

OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN	
Ejendomskategori	Udlejningsejendom
Ejendomsværdi pr. 01-10-2020	Kr. 6.300.000,00
Grundværdi	Kr. 614.200,00
Boligareal jf. BBR	1.255 m^2
Erhvervsareal jf. BBR	76 m^2
Grund	663 m^2 heraf vej 0 m^2
Vurdering i.h.t. Retsplejelovens §562	Ingen
Ejendomsværdiskat/grundskyld og ejendomsbidrag for 2026	Kr. 32.348,08 / Kr. 21.716,35
Bemærkning til ejendomsskatter	Der henvises til afsnittet nedenfor omkring ejendomsbidrag og ejendomsskat, idet rekvirenten ikke kan oplyse ejendomsværdiskatten, da denne fremgår af ejerens personlige skatteoplysninger, og derfor ikke er tilgængelige for rekvirenten. Der henvises til vurderingsportalen.dk, hvor foreløbig beregning kan foretages. Ejendomsbidraget omfatter rottebekæmpelse, skorstensfejning, renovation samt genbrugsordning.
Forsikringsforhold	Alm Brand Forsikring
Police nr.	53386660
Lejemål	Ja, se vedhæftede lejekontrakter
Byrder og servitutter	Ja, se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår	1906
Antal værelser	
Energimærke	E

A. PRIORITETSOPGØRELSE

Pant- og udlægshavere	1. Fordring - pr. auktionsdagen	2. Restgæld der kan overtages, incl. renter	3. Restancer (incl. evt. ejerskiftegebyr)	4. Hæftelser, der kræves indfriet
Hæftelse nr. 1 Realkredit Danmark A/S CVR.nr. 13399174 Strødamsvej 46 2100 København Ø Realkreditpantebrev lyst d. 2015-03-07 for kr. 1.570.000,00 med rente 2 % p.a. Restløbetid 18 år 11 måneder. Der vil blive pålagt morarenter fra auktionsdagen indtil betalingen sker for de ydelser, der ikke er betalt inden forfaldsdatoen. Det gælder også ydelser, der skal betales mellem den første og eventuel ny auktion. Morarenter opkræves på fremtidige opkrævninger. Rentesatsen fremgår af prisbladet på www.rd.dk. Der kan være særlige betingelser for indfrielse af lånet. Derfor opfordres auktionskøber til at kontakte Realkredit Danmark for at få flere oplysninger om lånet. REKVIRENT rdsupport@rd.dk	1.190.958,31	1.094.838,74	96.119,57	0,00
I alt ved budsum	**1.190.958,31**	**1.094.838,74**	**96.119,57**	**0,00**

Hæftelse nr. 2 Realkredit Danmark A/S CVR.nr. 13399174 Strødamsvej 46 2100 København Ø Realkreditpantebrev lyst d. 2017-02-02 for kr. 3.810.000,00 med variabel rente - Restløbetid: 20 år 11 måneder. Lånet er et FlexLån® F5K Stå. 12-trm - rente p.a. 0,83920% - refinansieres den 01.04.2027. FlexLån® er baseret på inkonvertible obligationer og har særlige indfrielsesvilkår. Ved refinansiering fastsættes ny obligationsrestgæld, kontantlånsrente og ydelse. Der vil blive pålagt morarenter fra auktionsdagen indtil betalingen sker for de ydelser, der ikke er betalt inden forfaldsdatoen. Det gælder også ydelser, der skal betales mellem den første og eventuel ny auktion. Morarenter opkræves på fremtidige opkrævninger. Rentesatsen fremgår af prisbladet på www.rd.dk. Der kan være særlige betingelser for indfrielse af lånet. Derfor opfordres auktionskøber til at kontakte Realkredit Danmark for at få flere oplysninger om lånet. rdsupport@rd.dk	3.915.738,33	3.810.000,00	105.738,33	0,00
I alt ved budsum	**5.106.696,64**	**4.904.838,74**	**201.857,90**	**0,00**

Hæftelse nr. 3 Realkredit Danmark A/S CVR.nr. 13399174 Strødamsvej 46 2100 København Ø Realkreditpantebrev lyst d. 2018-02-09 for kr. 2.178.000,00 med variabel rente - Restløbetid: 21 år 11 måneder. Lånet er et FlexLån® F5K Stå. 12-trm - rente p.a. 3,22800% - refinansieres den 01.04.2028. FlexLån® er baseret på inkonvertible obligationer og har særlige indfrielsesvilkår. Ved refinansiering fastsættes ny obligationsrestgæld, kontantlånsrente og ydelse. Der vil blive pålagt morarenter fra auktionsdagen indtil betalingen sker for de ydelser, der ikke er betalt inden forfaldsdatoen. Det gælder også ydelser, der skal betales mellem den første og eventuel ny auktion. Morarenter opkræves på fremtidige opkrævninger. Rentesatsen fremgår af prisbladet på www.rd.dk. Der kan være særlige betingelser for indfrielse af lånet. Derfor opfordres auktionskøber til at kontakte Realkredit Danmark for at få flere oplysninger om lånet. rdsupport@rd.dk	1.827.451,98	1.677.145,61	150.306,37	0,00
I alt ved budsum	**6.934.148,62**	**6.581.984,35**	**352.164,27**	**0,00**

Hæftelse nr. 4 Tinglyst underpant til AL Sydbank - CVR-nr. 12626509 (iflg. Tingbogen Aktieselskabet Arbejdernes Landsbank, CVR-nr. 31467012, som nu er fusioneret til AL Sydbank) Ejerpantebrev lyst d. 2022-06-08 for kr. 1.500.000,00 Hovedstol kr. 1.769.415,37 + renter i perioden 01.10.2025 - 22.04.2026 kr. 96.322,55. i alt kr. 1.865.737,92 al-bank@al-bank.dk	1.865.737,92	0,00	0,00	1.865.737,92
I alt ved budsum	**8.799.886,54**	**6.581.984,35**	**352.164,27**	**1.865.737,92**

B. STØRSTEBELØBET, DER SKAL BETALES/OVERTAGES		
Udover auktionsbudet jf. vilkårenes pkt. 6	Kr.	496.809,20
Heraf kontant at betale inden 4 uger	Kr.	206.584,20
Gæld, der kan overtages (Størstebeløbet – kontantbeløbet)	Kr.	290.225,00
Om art og afvikling oplyses: Depositum og forudbetalt leje - forpligtelsen overtages af ny ejer		

Det under B anførte beløb størstebeløb fremkommer således		
a) Rekvirentens udlægs- og auktionsomkostninger (salærer, gebyrer m.m.)	Kr.	98.037,50
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	Kr.	0,00
c) Restancer vedr.		
1. Ejendomsskatter - Gældsstyrelsen - inddrivelse Kontakt: tvangssalgfortrin@gaeldst.dk Bemærkning: Betalingsoplysninger fremgår af vedhæftede brev	Kr.	19.174,70
2. Kommunal ejendomsbidrag Kontakt: karina.winther.jorgensen@randers.dk Bemærkning: Korrigeret så det nu er inkl. 1. rate 2026	Kr.	22.216,35
3. Renovation	Kr.	0,00
4. Andre offentlige bidrag	Kr.	0,00
5. Brandforsikringsbidrag Kontakt: forsikring.inkasso@almbrand.dk Bemærkning: Ingen fortrinsstillede restancer	Kr.	0,00
6. Krav i.h.t. lejelovgivning (depositum og forudbetalt leje) - anslået Bemærkning: Anslået værdi for 3. th.	Kr.	290.225,00
7. Krav i.h.t. brandsikringslovgivning	Kr.	0,00
8. Andet jf. specifikation	Kr.	0,00
9. Gældsstyrelsen - ejendomsbidrag til inddrivelse Kontakt: tvangssalgfortrin@gaeldst.dk Bemærkning: Betalingsoplysninger fremgår af vedhæftede brev	Kr.	4.880,98
10. Randers Kommune - sikring af forsyning - el, vand og varme Kontakt: karina.winther.jorgensen@randers.dk Bemærkning: Betalingsoplysninger fremgår af vedhæftede brev	Kr.	62.274,67
C. **Afgifter m.v.** til det offentlige i anledning af auktionen. Se vedlagte vejledning i brug af salgsopstilling		

Ved et auktionsbud på (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering, jfr. Retsplejelovens § 562)	Kr.	6.300.000,00
Udgør sikkerhedsstillelsen, jfr. Vilkårenes pkt. 7	Kr.	848.973,47
Denne salgsopstilling er udarbejdet d. 23-03-2026 af Søren Christensen Volder		

I Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger		
Rekvirentsalær	Kr.	62.500,00
Inkassosalær(er)	Kr.	22.687,50
Mødesalær pantebrevsudlæg	Kr.	500,00
Udskrifter byrder fra Rigsarkivet	Kr.	820,00
Befordring - anslået	Kr.	4.000,00
Fogedgebyr	Kr.	750,00
Retsafgift	Kr.	1.500,00
Annoncer anslået	Kr.	5.000,00
Ejendomsdatarapport	Kr.	105,00
Statstidende	Kr.	175,00
Total inkl. moms	**Kr.**	**98.037,50**

II Sikkerhedsstillelse ved budsum kr. 6.300.000,00		
Størstebeløbet	Kr.	496.809,20
Restancer	Kr.	352.164,27
1/4 af hæftelser	Kr.	0,00
1/4 af friværdi	Kr.	0,00
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling	**Kr.**	848.973,47

Beboelsesejendom

Ejendommen er ifølge BBR-meddelelsen en etagebolig-bygning (flerfamiliehus) bestående af otte beboelseslejligheder og to erhvervsenheder fordelt på 4 etager. Det samlede boligareal udgør 1.255 m² ifølge BBR. Det samlede erhvervsareal udgør 76 m² ifølge BBR.

Ejendommen er opført i 1906 i mursten og med tegltag. Ejendommens areal ifølge tingbogen udgør 663 m², heraf vej på 0 m². Det bebyggede areal ifølge BBR-meddelelsen udgør 280 m². Der er registreret et kælderareal på 280 m² samt tagetage på 280 m², hvoraf 135 m² er udnyttet.

Ifølge BBR-meddelelsen er der vaskehus, cykelkælder og pulterrum i kælderen.

Nedenfor beskrives hver registreret enhed tilknyttet til ejendommen.

Niels Ebbesens Gade 12A, kl. tv

Enheden har et samlet registreret erhvervsareal på 51 m².

Enheden består af en fordelingsgang med adgang til kælderen th., et rum med plads til opbevaring af cykler, et vaskerum med en vaskemaskine af mærket Asko, et depotrum samt tre øvrige rum, hvoraf det ene indeholder opgangens vand- og varmeforsyning. Det bemærkes, at enkelte af rummene var aflåst ved besigtigelsen, hvorfor disse ikke blev besigtiget.

Gulvet i vaskerummet er belagt med fliser. Gulvet i den øvrige del af kælderen er belagt med beton og væggene fremstår i hvide nuancer.

Niels Ebbesens Gade 12A, kl. th

Enheden har et samlet registreret erhvervsareal på 25 m². Enheden er udlejet, og lejekontrakten er vedlagt salgsopstillingen som bilag. For nærmere detaljer om lejeforholdet henvises der til den vedlagte lejekontrakt samt tillæg til lejekontrakten.

Enheden tilgås gennem fordelingsgangen i kælderen tv. og består af ét rum. Gulvet er belagt med fliser og væggene er af træ i hvide nuancer. Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at enheden i øjeblikket blev anvendt til opbevaring.

Idet den månedlige leje ved senere tillæg er blevet nedsat ved tillæg til lejekontrakten, betaler lejer nu en månedlig leje på 500 kr. Ifølge lejekontrakten er der indbetalt depositum for 2.250 kr.

Niels Ebbesens Gade 12A, st. tv

Beboelseslejligheden har et samlet registreret boligareal på 180 m². Lejligheden er udlejet, og lejekontrakten er vedlagt salgsopstillingen som bilag. For flere detaljer om lejeforholdet henvises der til den vedlagte lejekontrakt samt vedlagte tillæg.

Lejligheden består af en entré, et køkken, et badeværelse, en fordelingsgang samt fem værelser, herunder en stue.

Gulvet i lejlighedens entré og badeværelse skønnes på baggrund af besigtigelsen belagt med henholdsvis vinyl og linoleum, og de øvrige rum er belagt med trægulv. Væggene fremstår i lyse nuancer.

Fra entréen er der adgang til en stue med plads til spisearеal. I stuen kunne der ved besigtigelsen ses en brændeovn og to indbyggede skabe. Brændeovnen er ikke registreret i BBR-meddelelsen, og der tages forbehold for funktionaliteten heraf. Fra stuen er der adgang til to sammenhængende værelser samt en fordelingsgang. Fordelingsgangen giver adgang til to værelser, hvoraf det ene har udgang til en altan, et køkken og et badeværelse. Badeværelset indeholder en håndvask, et toilet og en bruseniche.

Køkkenet indeholder en opvaskemaskine af mærket Blomberg og en emhætte af ukendt mærke. Alle øvrige hårde hvidevarer er ejet af lejer, hvilket fremgår af vedlagte tillæg til lejekontrakten. Der tages forbehold for gyldigheden af tillægget. Køkkenskabene er af beige nuance med metalgreb.

Lejer har selv istandsat lejemålet, herunder indsat egne hårde hvidevarer, og der er derfor udarbejdet et tillæg til lejekontrakten, som er vedlagt salgsopstillingen. Derudover er der vedhæftet kendelse fra Landsretten af den 17. december 2025, hvor udlejers ophævelse af lejemålet blev afvist.

Ifølge lejekontrakten og det oplyste for rekvirenten betales en månedlig leje på 8.275 kr. for lejemålet, svarende til en årlig leje på 99.300 kr. Ifølge lejekontrakten er der desuden indbetalt et depositum på 24.825 kr. og en forudbetalt leje på 24.825 kr. Der tages forbehold for rigtigheden af oplysningerne i lejekontrakten.

Niels Ebbesens Gade 12A, st. th

Beboelseslejligheden har et samlet registreret boligareal på 100 m². Lejligheden er udlejet, og lejekontrakten er vedlagt salgsopstillingen som bilag. For flere detaljer om lejeforholdet henvises der til den vedlagte lejekontrakt.

Lejligheden består af en entré, et køkken, et badeværelse samt tre værelser.

Gulvet i lejlighedens køkken og badeværelse skønnes belagt med linoleum, og gulvet i de øvrige rum er trægulv. Der er i øvrigt et lille fordelingsareal, hvor gulvet skønnes at være af beton. Der er stuklofter på to af værelserne.

Fra entréen er der adgang til to sammenhængende værelser. Derudover er det adgang til et soveværelse, og et badeværelse, der indeholder håndvask, toilet og bruseniche.

Fra entréen er der ligeledes adgang til køkkenet. Køkkenet indeholder et komfur af mærket Gorenje, et køleskab af mærket Siemens og en emhætte af ukendt mærke. Køkkenskabene er hvide med metalgreb.

Ifølge lejekontrakten og det oplyste for rekvirenten betales en månedlig leje på 4.400 kr. for lejemålet, svarende til en årlig leje på 52.800 kr. Ifølge lejekontrakten er der desuden indbetalt et depositum på 14.100 kr. og en forudbetalt leje på 18.000 kr. Der tages forbehold for rigtigheden af oplysningerne i lejekontrakten.

Niels Ebbesens Gade 12A, 1. tv

Beboelseslejligheden har et samlet registreret boligareal på 180 m². Lejligheden er udlejet, og lejekontrakten er vedlagt salgsopstillingen som bilag. For flere detaljer om lejeforholdet henvises der til den vedlagte lejekontrakt.

Lejligheden indeholder en entré, et køkken, et badeværelse, samt fem værelser ifølge BBR-meddelelsen, herunder en stue.

Gulvet i lejlighedens badeværelse og køkken skønnes belagt med vinyl, og gulvet i de øvrige rum er belagt med trægulv. Væggene fremstår malet i forskellige nuancer. Derudover er der stuklofter på tre af værelserne.

Fra entréen er der adgang til en stue. Herfra er der adgang til to sammenhængende værelser, samt en fordelingsgang. Fordelingsgangen giver videre adgang til to værelser, hvoraf det ene har udgang til en altan.

Fra fordelingsgangen er der derudover adgang til et badeværelse og et køkken. Badeværelset indeholder en håndvask, et toilet og en bruseniche. Derudover er der en vaskemaskine af mærket Bauknecht og en tørretumbler af mærket Electolux.

Køkkenet indeholder en ovn af mærket Bauknecht, opvaskemaskine er mærket Blomberg, køleskab af mærket Blomberg, en kogeplade af mærket Gram og emhætte af Gorenje. Køkkenskabene er hvide med metalgreb.

Det fremgår af lejekontrakten, at lejemålet er istandsat med nyt køkken og nyt udvidet badeværelse i en periode fra 2009-2010. Der tages forbehold for rigtigheden af denne oplysning.

Ifølge lejekontrakten og det oplyste for rekvirenten betales en månedlig leje på 8.400 kr. for lejemålet, svarende til en årlig leje på 100.800 kr. Ifølge lejekontrakten er der desuden indbetalt et depositum på 25.200 kr. og en forudbetalt leje på 8.400 kr. Der tages forbehold for rigtigheden af oplysningerne i lejekontrakten.

Niels Ebbesens Gade 12A, 1. th

Beboelseslejligheden har et samlet registreret boligareal på 100 m². Lejligheden er udlejet, og lejekontrakten er vedlagt salgsopstillingen som bilag. For flere detaljer om lejeforholdet henvises der til den vedlagte lejekontrakt.

Lejligheden består af en entré, et køkken, et badeværelse samt tre værelser, herunder en stue.

Gulvet i lejlighedens køkken og badeværelse skønnes belagt med henholdsvis linoleum og fliser, mens gulvet i de øvrige rum er af træ. Væggene er malet i hvide nuancer. Der er stuklofter på to af værelserne.

Fra entréen er der adgang til to sammenhængende værelser.. Derudover er det adgang til et soveværelse med altan, hvorfra der er adgang til et badeværelse, som indeholder håndvask, toilet og bruseniche. Enkelte fliser på badeværelset kunne ved besigtigelsen konstateres slået itu.

Fra entréen er der ligeledes adgang til køkkenet. Køkkenet indeholder en ovn af mærket Brandt, et køleskab af mærket Frigo, en opvaskemaskine af mærket Blomberg, en emhætte af mærket Gram og en kodeplade af ukendt mærke. Køkkenskabene er hvide med metalgreb.

Ifølge lejekontrakten og det oplyste for rekvirenten betales en månedlig leje på 5.000 kr. for lejemålet, svarende til en årlig leje på 60.000 kr. Ifølge lejekontrakten er der desuden indbetalt et depositum på 15.000 kr. og en forudbetalt leje på 18.000 kr. Der tages forbehold for rigtigheden af oplysningerne i lejekontrakten.

Niels Ebbesens Gade 12A, 2. tv

Beboelseslejligheden har et samlet registreret boligareal på 180 m². Lejligheden er udlejet, og lejekontrakten er vedlagt salgsopstillingen som bilag. For flere detaljer om lejeforholdet henvises der til den vedlagte lejekontrakt.

Lejligheden indeholder en entré, et køkken, et badeværelse samt fem registrerede værelser.

Gulvet i lejlighedens gang og køkken skønnes belagt med linoleum. Gulvet på badeværelset er belagt med fliser og de øvrige rum er belagt med trægulv. Væggene fremstår i hvide nuancer. Der er stuklofter på tre af værelserne.

Fra entréen er der adgang til en stue. Herfra er der adgang til to sammenhængende værelser, samt en fordelingsgang. Fordelingsgangen giver videreadgang til to værelser, hvoraf det ene har udgang til en altan. Fra fordelingsgangen er der derudover adgang til et badeværelse og et køkken. Badeværelse indeholder håndvask, toilet og badekar.

Køkkenet indeholder et komfur af mærket Gorenje, en opvaskemaskine af mærket Blomberg, et køleskab af mærket Blomberg og emhætte af ukendt mærke. Køkkenskabene er hvide med metalgreb.

Fra køkkenet er der adgang til et lille rum, hvor der findes en tørretumbler og vaskemaskine af mærket Blomberg.

Det kan i øvrigt oplyses, at lejerne har aftalt med udlejer, at deres månedlige leje trækkes fra deres forudbetalte leje, hvorfor de først vil indbetale husleje igen fra den. 1. maj 2026.

Lejligheden fremstår mindre vedligeholdt, og der må forventes visse vedligeholdelsesudgifter.

Det oplyses i lejekontrakten, at der er foretaget forbedringer på køkken og badeværelse for mere end 280.000 kr. Det oplyses ikke, hvornår disse forbedringer er foretaget, hvorfor interesserede bydere opfordres til selv at besigtige og vurdere de omtalte forbedringer.

Ifølge lejekontrakten og det oplyste for rekvirenten betales en månedlig leje på 8.995 kr. for lejemålet, svarende til en årlig leje på 107.940 kr. Ifølge lejekontrakten er der desuden indbetalt et depositum på 26.985 kr. og en forudbetalt leje på 26.985 kr. Der tages forbehold for rigtigheden af oplysningerne i lejekontrakten.

Rekvirenten har modtaget en rapport den 25. marts 2026 fra lejerne af 2. tv, idet denne har anmodet Randers Kommune om at foretage et tilsyn af deres lejlighed. Randers Kommune har i den forbindelse udarbejdet den til salgsopstillingen vedlagte rapport af den 13. marts 2026. Det fremgår eksempelvis. af rapporten, at visse af de nuværende elinstallationer udgør en brandrisiko, ligesom at der i den besigtigede lejlighed er konstateret skimmelsvamp. Enhver interesseret køber henvises til at gøre sig bekendt med indholdet af rapporten.

Niels Ebbesens Gade 12A, 2. th

Beboelseslejligheden har et samlet registreret boligareal på 100 m². Lejligheden er udlejet, og lejekontrakten er vedlagt salgsopstillingen som bilag. For flere detaljer om lejeforholdet henvises der til den vedlagte lejekontrakt.

Lejligheden indeholder en entré, et køkken, et badeværelse samt tre værelser.

Gulvet i lejlighedens køkken skønnes belagt med linoleum, og gulvet på badeværelset er belagt med fliser. De øvrige rum er belagt med trægulv. Væggene fremstår primært i lyse nuancer. Der er stuklofter på to af værelserne.

Fra entréen er der adgang til to sammenhængende værelser. Derudover er det adgang til et soveværelse med tilhørende altan. Fra soveværelse er der adgang til et badeværelse, der indeholder håndvask, toilet og bruseniche.

Fra entréen er der ligeledes adgang til køkkenet. Køkkenet indeholder et komfur af mærket Haka, et køleskab af mærket Atlas, en opvaskemaskine af mærket Wasco og en emhætte af ukendt mærke. Køkkenskabene er hvide med metalgreb.

Ifølge lejekontrakten og det oplyste for rekvirenten betales en månedlig leje på 5.595 kr. for lejemålet, svarende til en årlig leje på 67.140 kr. Ifølge lejekontrakten er der desuden indbetalt et depositum på 16.785 kr. og en forudbetalt leje på 20.685 kr. Der tages forbehold for rigtigheden af oplysningerne i lejekontrakten.

Niels Ebbesens Gade 12A, 3. tv

Beboelseslejligheden har et samlet registreret boligareal på 315 m² fordelt på to etager. Ifølge BBR-meddelelsen udgør anden etage 135 m² af det samlede boligareal. For flere detaljer om lejeforholdet henvises der til den vedlagte lejekontrakt.

3.tv – første etage

Lejlighedens første etage indeholder en entré, et køkken, et badeværelse samt fire værelser, herunder en stue.

Gulvet på lejlighedens badeværelse skønnes belagt med linoleum, og de øvrige rum er belagt med trægulv.. Tre af værelserne har desuden stuk i loftet.

Fra entréen er der adgang til en stue. I stuen er der en brændeovn og to indbyggede skabe. Brændeovnen er ikke registreret i BBR-meddelelsen, og der tages forbehold for funktionaliteten heraf. Fra stuen er der adgang til ét værelse, samt en fordelingsgang. Fordelingsgangen giver adgang til to yderligere værelser, hvoraf det ene har adgang til en altan. Fra fordelingsgangen er der derudover adgang til et badeværelse og et køkken. Badeværelset indeholder håndvask, toilet og badekar.

Køkkenet indeholder et komfur af mærket Gorenje, en opvaskemaskine er mærket Blomberg, køleskab af mærket No Frost og en kogeplade og emhætte af ukendt mærke.

Fra fordelingsgangen er der adgang til trappen op til lejlighedens anden etage.

3.tv – anden etage

Lejlighedens anden etage består af et stort fordelingsrum som giver videre adgang til to værelser og et loftrum. Gulvet i fordelingsrummet samt de to yderligere værelser er belagt med parketgulv og væggene fremstår i hvide nuancer.

Loftrummet på anden etage består af en fordelingsgang med to værelser, samt et ikke-funktionsdygtigt toilet. På toilettet er der en vaskemaskine af mærket Blomberg og en tørretumbler af mærket Asko.

Lejlighedens loftrum fremstår i dårlig og ufærdig stand. Ifølge ejeren er loftrummet ikke godkendt til beboelse. Der tages forbehold for rigtigheden af denne oplysning, og der henvises i øvrigt til ejendommens BBR-meddelelse.

Ifølge lejekontrakten er der brugsret til to loftsrum og to kælderrum samt én vinkælder. Det er uklart, hvilke områder disse brugsretter vedrører.

Ifølge lejekontrakten og det oplyste for rekvirenten betales en månedlig leje på 5.195 kr. for lejemålet, svarende til en årlig leje på 62.340 kr. Ifølge lejekontrakten er der desuden indbetalt et depositum på 15.585 kr. og en forudbetalt leje på 15.585 kr. Der tages forbehold for rigtigheden af oplysningerne i lejekontrakten.

Det bemærkes, at der ifølge lejekontrakten er betalt depositum og forudbetalt leje. Rekvirenten kan i samme forbindelse oplyse, at der ikke er anmodet om eller fremlagt dokumentation herfor.

Det bemærkes i øvrigt, at den månedlige leje ifølge lejekontrakten er aftalt til ikke at kunne forhøjes.

Niels Ebbesens Gade 12A, 3. th

Beboelseslejligheden har et samlet registreret boligareal på 100 m². Lejligheden er udlejet, men det har ikke været muligt for rekvirenten at fremskaffe en lejekontrakt. Hvis denne fremfindes, vil den blive uploadet med salgsopstillingen.

Lejligheden består af en entré, et køkken, et badeværelse samt tre værelser.

Gulvet i lejlighedens køkken skønnes belagt med linoleum, og gulvet på badeværelset er belagt med fliser. Gulvet i de øvrige rum er belagt med trægulv.. Der er stuklofter på to af værelserne.

Fra entréen er der adgang til to sammenhængende værelser. Derudover er det adgang til et soveværelse med altan. Fra soveværelset er der adgang til et badeværelse, som indeholder håndvask, toilet og bruseniche.

Fra entréen er der ligeledes adgang til køkkenet. Køkkenet indeholder en ovn og kogeplade af mærket Brandt samt et køleskab af mærket Bauknecht.. Køkkenskabene er hvide med sorte metalgreb.

Det har ikke været muligt for rekvirenten at modtage kopi af lejekontrakten, hvorfor det ikke er muligt at oplyse om størrelsen på en eventuel leje, depositum og/eller forudbetalt leje. Det har derfor været nødvendigt at anslå den forudbetalte leje samt depositum, hvorfor dette skønsmæssigt er anslået til at udgøre 40.000 kr. i alt. Der tages derfor forbehold for størrelsen den gældende leje, indbetalt depositum og forudbetalt leje mv.

Samlet ejendom

Angående lejemålene kan det overordnet bemærkes, at der ved besigtigelsen blev konstateret forskellige vedligeholdelsesniveauer i de enkelte lejemål. Vi bemærker i den forbindelse, at ejendommen købes som den er og forefindes, hvorfor enhver interesseret auktionskøber opfordres til at besigtige ejendommen.

Det bemærkes desuden, at ejendommens fællesarealer fremstår i mindre velholdt stand, hvorfor køber må forvente visse vedligeholdelses- og/eller renoveringsarbejder mv. Ejendommens baggård fremstod ved besigtigelsen tilgroet, mens væggene og dørene i opgangen fremstod slidte. Lejlighederne i ejendommen bærer desuden præg af et behov for en overordnet indvendig vedligeholdelse. Ved besigtigelsen af lejlighederne blev det eksempelvis konstateret, at flere lofter, vægge og fliser var revnet, ligesom flere vinduer var punkteret.

I forbindelse med besigtigelsen oplyste flere lejere i øvrigt, at visse radiatorer ikke virker, at der ikke er strøm i flere stikkontakter, at der kan konstateres skimmelsvamp visse steder, som følge af manglende varme og at der ved besigtigelsen ikke var varmt vand i flere af lejemålene. En auktionskøber må derfor forvente at afholdelse af ikke ubetydelige beløb til udbedringsarbejder er nødvendig.

Ifølge det oplyste har nogle af lejerne kontaktet Randers Kommune, som har sørget for genopretning af forsyning til ejendommen, hvorfor deres udlæg er medtaget i størstebeløbet.

Der tages forbehold for tilstedeværelse af de pågældende hårde hvidevarer, deres funktionsdygtighed samt tredjemandsrettigheder. Der henvises særligt til lejekontrakterne, som er vedhæftet salgsopstillingen.

Vi henviser til energimærkningsrapporten, men vi tager forbehold for, at de faktiske forhold har ændret sig siden udarbejdelse af rapporten, som er udarbejdet den 22. november 2024.

Der er ifølge ejendomsdatarapporten registreret huslejenævnssager, Vi har fået oplyst, at der foreligger 10 tidligere afgørelser fra huslejenævnet, mens der fortsat varierer én med sagsnummer 26-000214. De tidligere afgørelser er vedlagt i salgsopstillingen.

Salgsopstillingen vil blive opdateret med udfaldet af den verserende sag i huslejenævnet, såfremt der skulle blive afsagt afgørelse inden ejendommen overtages af en auktionskøber.

Ejendommen er registreret med en bevaringsværdi på 3, som kan have indflydelse på ejers renovering – der kan læses mere om bevaringsværdien på denne hjemmeside: https://www.kulturarv.dk/fbb/bygningvis.pub?bygning=18789954

Ejendommen er beliggende i byzone og i et område med drikkevandsinteresser og indenfor en skovbyggelinje.

Det præciseres, at ovennævnte oplysninger delvis er baseret på udskrift af BBR-registret, hvorfor der således ikke kan indestås for oplysningernes rigtighed. Registrering af BBR skal beskrive de faktiske forhold. Udskriften er således ikke bevis for, at gældende love og bestemmelser er overholdt.

Ejendomsbidrag og ejendomsskat

Der tages forbehold for ændringer af kravet på ejendomsbidrag som følge af reguleringer. Det bemærkes, at ejendomsbidraget er stiftet den 1. januar 2026, hvorfor auktionskøber hæfter for hele året.

Der tages forbehold for, at der er yderligere ejendomsskatterestancer, der hæfter på ejendommen, og som skal betales af auktionskøber. Der henvises foreløbigt til bilaget med gældsopgørelsen fra Gældsstyrelsen.

I 2024 bliver ejendomsskatten for erhvervsejendomme opkrævet på baggrund af foreløbige 2023-vurderinger, idet de endelige vurderinger for 2023 ikke er klar. Grundskylden er derfor beregnet foreløbigt, og grundskylden er genstand for efterregulering, når den endelige vurdering foreligger Det bemærkes, at der fremadrettet alene fastsættes en grundværdi, men ikke en ejendomsværdi, for erhvervsejendomme, idet både grundskyld og dækningsafgift beregnes på baggrund af grundværdien.

Den foreløbige grundværdi for ejendommen 2025 udgør 2.909.000 kr.

Der henvises til https://www.vurderingsportalen.dk/erhverv/foreloebige-vurderinger-for-erhvervsejendomme/

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

I henhold til ny praksis pr. 1. januar 2024 opkræves grundskyld/ejendomsskat over ejerens skattekonto. Beløbet kan således ikke oplyses, men vi henviser til ovenstående foreløbige ejendomsværdi. Der henvises desuden til:

https://www.vurderingsportalen.dk/erhverv/foreloebige-vurderinger-for-erhvervsejendomme/opkraevning-saadan-betaler-du-dine-ejendomsskatter/

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

Indefrosset grundskyld

For så vidt angår indefrosset grundskyld henviser rekvirenten til det i ejendomsdatarapporten oplyste herom. Det er foreløbigt oplyst, at der ikke er indefrosset grundskyld, men Randers Kommune har taget forbehold herfor.

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

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

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

Øvrige oplysninger

Lov om fortrydelsesret ved køb af fast ejendom gælder ikke på tvangsauktion, og en køber på tvangsauktion er således bundet af sit bud.

Der er ikke udarbejdet tilstandsrapport for ejendommen, og besigtigelsen af ejendommen foretaget af rekvirenten har ikke karakter af en byggeteknisk gennemgang, ligesom

besigtigelsen er foretaget uden deltagelse fra en byggesagkyndig. Derfor må en køber acceptere at overtage ejendommen, som den er og forefindes, uden at kunne gøre krav på fejl og mangler over for fogeden, rekvirenten eller dennes repræsentant. Hvorvidt der kan gøres ansvar gældende overfor andre, beror sig på lovgivningens almindelige regler.

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









Tingbogsattest

Udskrevet: 04.03.2026 11:11:08

Ejendom:

Adresse: Niels Ebbesens Gade 12A
8900 Randers C

BFE-nummer: 5607432

Dato: 08.01.2024
Landsejerlav: Randers Bygrunde
Matrikelnummer: 0173b
Areal: 663 m2
Heraf vej: 0 m2
Matr.nr. notering: 4d53a141-e62f-4d94-a234-ae45d8401a94

Hovednotering:

Hovednotering: Samlet ejendom

Adkomster

Dokument:

Dokumenttype: Ægtepagt
Dato/løbenummer: 07.02.2008-5196-67

Adkomsthavere:

Navn: Bjørn Robert Edvard Henrik Heilbut
Cpr-nr.: 170245-****

Dokument:

Dokumenttype: Skifteretsattest
Dato/løbenummer: 03.06.2009-14407-67

Adkomsthavere:

Navn: Bjørn Robert Edvard Henrik Heilbut
Cpr-nr.: 170245-****
Ejerandel: 1 / 1

Hæftelser

Dokument:

Dato/løbenummer:	07.03.2015-1006155671
Prioritet:	4
Dokumenttype:	Realkreditpantebrev
Hovedstol:	1.570.000 DKK
Rentesats:	2 %
Låntype:	Obligationslån

Kreditorer:

Navn:	REALKREDIT DANMARK A/S
Cvr-nr.:	13399174

Debitorer:

Navn:	Bjørn Robert Edvard Henrik Heilbut
Cpr-nr.:	170245-****

Dokument:

Dato/løbenummer:	02.02.2017-1008348912
Prioritet:	5
Dokumenttype:	Realkreditpantebrev
Hovedstol:	3.810.000 DKK
Rentesats:	0,2344 %
Låntype:	Kontantlån
Særlige lånevilkår:	Refinansiering Kontantlån Stående lån Inkonvertibel Rentetilpasning

Kreditorer:

Navn:	REALKREDIT DANMARK A/S
Cvr-nr.:	13399174

Debitorer:

Navn:	Bjørn Robert Edvard Henrik Heilbut
Cpr-nr.:	170245-****

Dokument:

Dato/løbenummer:	09.02.2018-1009556589

Prioritet:	6
Dokumenttype:	Realkreditpantebrev
Hovedstol:	2.178.000 DKK
Rentesats:	0,2256 %
Låntype:	Kontantlån
Særlige lånevilkår:	Refinansiering Kontantlån Stående lån Inkonvertibel Rentetilpasning

Kreditorer:

Navn:	REALKREDIT DANMARK A/S
Cvr-nr.:	13399174

Debitorer:

Navn:	Bjørn Robert Edvard Henrik Heilbut
Cpr-nr.:	170245-****

Dokument:

Dato/løbenummer:	08.06.2022-1013956721
Prioritet:	7
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	1.500.000 DKK
Særlige lånevilkår:	Rentetilpasning

Kreditorer:

Navn:	Bjørn Robert Edvard Henrik Heilbut
Cpr-nr.:	170245-****

Debitorer:

Navn:	Bjørn Robert Edvard Henrik Heilbut
Cpr-nr.:	170245-****

Fuldmagtsbestemmelser:

Fuldmagtshaver:

Navn:	AL Sydbank A/S
Cvr-nr.:	12626509

Underpant:

Dato/løbenummer:	08.06.2022-1013956722
Prioritet:	1
Underpantsbeløb:	1.500.000 DKK
Underpanthavere:	AL Sydbank A/S 12626509

Servitutter

Dokument:

Dato/løbenummer: 09.12.1889-930356-67
Prioritet: 1
Dokumenttype: Servitut

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

(39/150), Se akt

Dokument:

Dato/løbenummer: 16.12.1907-930357-67
Prioritet: 2
Dokumenttype: Servitut

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om fælles mur eller plankeværk,

(52/L761), Se akt

Dokument:

Dato/løbenummer: 10.02.1908-930358-67
Prioritet: 3
Dokumenttype: Servitut

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om fælles brandmur/gavl mv (52/143), Se

akt

Øvrige oplysninger

Ejendomsvurdering:

Ejendomsværdi:	6.300.000 DKK
Grundværdi:	614.200 DKK
Vurderingsdato:	01.10.2020
Kommunekode:	0730
Ejendomsnummer (BBR-nr.):	015506

Indskannet akt:

Akt nr:	67_A-B_502

Oftest anvendte informationer

Print

Adresse: Niels Ebbesens Gade 12A, 8900 Randers C

BFE: 5607432

Kommune: Randers (0730)

Matrikel-ejerlav: 173b - Randers Bygrunde

Grund-areal: 663 m²

Gældende vurdering

Print

Gældende vurdering

Vurderingsdato:	2020-10-01
Ejendomsværdi:	6.300.000
Grundværdi:	614.200
Anvendt skattegrundlag:	
Ejendommens benyttelse ved vurdering:	
Vurderet grundareal:	663
Antal lejligheder:	8
PP4 eller PP4A vurdering:	
Ophøjet PP4 eller PP4A vurdering:	
Vurderingskreds:	4
Vurderingskreds navn:	Randers indre
Vurderingsændring:	2007- : Overspringsvurdering, kun bærer af skattefelter.
Juridisk kategori:	
Juridisk underkategori:	
Datakilde:	Ejendomsvurdering (VUR)

Se kort

Niels Ebbesens Gade 12A

8900 Randers C

Foreløbig ejendomsværdi

Der er ikke en værdi for denne ejendom

Foreløbig grundværdi

2.909.000 kr.

Se den foreløbige 2023-vurdering

Dette er den foreløbige vurdering, som ejendomsskatterne for 2024 og 2025 blev beregnet ud fra. Skatten er foreløbig, indtil den endelige vurdering kommer – så bliver ejendomsskatterne genberegnet og efterreguleret.

Foreløbig 2023-ejendomsværdi

Der er ikke en værdi for denne ejendom

Foreløbig 2023-grundværdi

2.915.000 kr.

Foreløbig vurdering for 2025

Den foreløbige 2025-vurdering bruges til at beregne ejendomsskatterne for 2026. Når den endelige vurdering er klar, bliver skatterne genberegnet og efterreguleret.

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

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

Chat med os

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

Databasen er senest opdateret den 3. marts 2026.

Ejendommens id-oplysninger

Vurderingsportalen er din indgang til de offentlige ejendomsvurderinger

Om Vurderingsstyrelsen

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

Gå til vurderingsstyrelsen.dk

Information og sikkerhed

Offentliggørelse af ejendomsvurderinger
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

Kontakt Vurderingsstyrelsen

Følg os på

Facebook LinkedIn

Chat med os

Chat med os

Afsender
Randers Kommune,, Byggesag og BBR
Odinsgade 7, 8900 Randers C

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 5607432
Udskriftsdato: 04.03.2026

Denne BBR-meddelelse er hentet via selvbetjening.

Tilføjelser eller rettelser bedes oplyst til kommunen på: .
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.): 5607432
BBR-adresse: Niels Ebbesens Gade 12A (vejkode 1455), 8900 Randers C
Ejendommen består af: 1 grund
Ejendommen har tidligere haft eller været en del af kommunalt ejendomsnummer: 730-15506

Oplysninger om grund

Adresse: Niels Ebbesens Gade 12A, 8900 Randers C

Grundens areal: 663 m²
Matrikelnummer: 173b, Ejerlavsnavn: Randers Bygrunde (ejerlavskode 2006151)

Vandforsyning og afløbsforhold

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

Bygninger tilknyttet grund

Bygning 1

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

Opførelsesår: 1906	Antal helårsboliger med køkken:	8
Om-/tilbygningsår: Ingen oplysning registreret	Antal helårsboliger uden køkken:	0

Antal etager: 4

Beliggenhed

Adresse: Niels Ebbesens Gade 12A, 8900 Randers C
Matrikelnummer: 173b, Ejerlavsnavn: Randers Bygrunde (ejerlavskode 2006151)
Kvalitet af koordinatsæt: Sikker geokodning (kode 1)

Materialer

Ydervægsmateriale: Mursten (kode 1)
Tagdækningsmateriale: Tegl (kode 5)

Varmeforsyning

Bygningens varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme (kode 1)

Bolig- og erhvervsareal

Bygningens samlede boligareal:	1255 m²
heraf Areal af lovlig beboelse i kælder:	0 m²
Bygningens samlede erhvervsareal:	76 m²
heraf Areal af erhverv i kælder:	0 m²

Etagernes areal

Samlet bygningsareal:	1120 m²
Kælderens areal:	280 m²
heraf Kælderens udnyttede areal:	0 m²
heraf Areal af dyb kælder:	0 m²
heraf Areal af garage i kælder:	0 m²
Tagetagens areal:	280 m²
heraf Tagetagens udnyttede areal:	135 m²

Arealer i grundplan

Bebygget areal:	280 m²
Overdækket areal:	0 m²

Andre arealer

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

Bemærkninger om bygning

BEVARINGSVÆRDI 3, I HENHOLD TIL KOMMUNEATLAS
VASKEHUS, CYKELKÆLDER OG PULTERUM I KÆLDEREN

Enheder tilknyttet Bygning 1

Opgang/indgang: Niels Ebbesens Gade 12A, 8900 Randers C

Enhed: Niels Ebbesens Gade 12A, kl. tv

Enhedens anvendelse: Enhed til detailhandel (kode 322)

Enhedens samlede areal:	51 m²
heraf Enhedens boligareal:	0 m²
heraf Enhedens erhvervsareal:	51 m²

Enhed: Niels Ebbesens Gade 12A, kl. th

Enhedens anvendelse: Enhed til detailhandel (kode 322)

Enhedens samlede areal:	25 m²
heraf Enhedens boligareal:	0 m²
heraf Enhedens erhvervsareal:	25 m²

Enhed: Niels Ebbesens Gade 12A, st. tv

Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)
Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	180 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	180 m²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	5

Enhed: Niels Ebbesens Gade 12A, st. th

Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)
Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	100 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	100 m²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	3

Enhed: Niels Ebbesens Gade 12A, 1. tv

Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)
Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	180 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	180 m²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	5

Enhed: Niels Ebbesens Gade 12A, 1. th

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

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	100 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	100 m²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	3

Enhed: Niels Ebbesens Gade 12A, 2. tv

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

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	180 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	180 m²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	5

Enhed: Niels Ebbesens Gade 12A, 2. th

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

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	100 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	100 m²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	3

Enhed: Niels Ebbesens Gade 12A, 3. tv

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

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	315 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	315 m²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	9

Bemærkninger om enhed

135 m² af enheden ligger i tagetagen

Enhed: Niels Ebbesens Gade 12A, 3. th

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

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	100 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	100 m²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	3

Kort til BBR-meddelelsen

Dette kort viser beliggenheden af ejendommens bygninger og tekniske anlæg.

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

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

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

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



Forkortelser

B#	Bygning #
T#	Teknisk anlæg #
NY	Nybyggeri

Prikker på kortet

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

Streger i kortet

- Ejendom
- Matrikelskel
- Bygningsomrids

Om BBR-meddelelsen

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

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

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

Ejers oplysningspligt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Særlige oplysninger

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

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

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

Opførelsesår

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

Antal etager

Alle etager i bygningen – bortset fra kælder og tagetage.

Varmeinstallation og opvarmningsmiddel

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

Antal badeværelser

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

Antal vandskyllende toiletter

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

Registrering i BBR

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

Grund

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

Bygning

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

Enhed

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

Tekniske anlæg

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

Arealer i BBR

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

Boligareal

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

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

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

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

Bebygget areal

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

Samlet bygningsareal

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

Tagetagens areal

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

Tagetagens udnyttede areal

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

Kælderens areal

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

Randers Kommune
Byggesag og BBR
Odinsgade 7

8900 Randers C

Kontaktoplysninger:
se bagsiden

Modtager 7306501868113
Bjørn Robert Edvard Henrik Heilbut

Niels Ebbesens Gade 012A, 03. tv

8900 Randers C

Udskrevet den:	Moms-nr.:	Sorteringsnummer:
01/12-2025	29189668	13 00000 020798

Debitornummer:	Kommunenr.:	Ejendomsnr.:
056 26 015506 08 06	730	015506

Ejendommens beliggenhed:
Niels Ebbesens Gade 012A

Bfe. nummer:
0005607432

Matrikelbetegnelse:
RANDERS BYGRUNDE 173b

Bebygget areal:	BBR-status pr.
280	01/01-2025

Øvrige Bfe. numre:

Kommunale ejendomsbidrag af fast ejendom 2026

Specifikation	Beløb	Heraf moms
BEMÆRK: Ejendomsskat vedr. skatteåret 2024 og frem administreres/opkræves af SKAT		
ROTTEBEKÆMPELSE	253,96	
*		
SKORSTENSFEJNING TLF. 40889030	667,39	133,48
*		
400L REST 1 GANG PR. UGE 2 stk	7048,00	
GENBRUG M/TAKST:		
140L MADAFFALD 14 DAGS 1 stk	935,00	
INDSAMLING AF GENBRUG M.M. 8 stk	7192,00	
GEBYR FOR GENBRUGSPLADSER 8 stk	5520,00	
DIVERSE.		
SKELORDNING MERE END 20 M (REST/ORG) 1 stk	50,00	
SKELORDNING MERE END 20 M (GENBRUG) 1 stk	50,00	
*		
*		
HVIS DU IKKE ER TILMELDT		
BETALINGSSERVICE (BS)		
SENDES OPKRÆVNINGEN FRA BETALINGS-		
KONTORET MED BETALINGS-ID		
(DIGITALT ELLER PR. POST)		
1. RATE SENDES CA. 22. JANUAR 2026		
2. RATE SENDES CA. 22. JULI 2026		

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

I ALT 21716,35 133,48

Rate	Forfaldsdato	Sidste rettidige indb.dag	Ratebeløb	Fakturadato	Moms beløb
01	01/02-2026	02/02-2026	10858,18	01/02-2026	66,74
02	01/08-2026	03/08-2026	10858,17	01/08-2026	66,74

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 restgæld for lån vil blive videregivet til SKAT.

KMD OGCN0001 1. udg. 06. 2023

Sidste frist for indbetaling er den 2. februar og 3. august 2026

Ejendomsskat – nye regler fra 2024:
Vurderingsstyrelsen under Skatteministeriet varetager fra 1. januar 2024 opkrævningen af grundskyld og dækningsafgift.
Spørgsmål og klager vedrør. ejendomsvurdering skal ske til Vurderingsstyrelsen tlf.nr. 7222 1616
Se mere på www.vurdst.dk/om-styrelsen/kontakt

Indbetaling
Via Betalingsservice: Du er selv ansvarlig for at til- og afmelde Betalingsservice.
Hvis du ikke er tilmeldt Betalingsservice, modtager du en opkrævning for ejendomsbidrag omkring den 20. januar og 20. juli 2026. Disse kan du betale via opkrævningernes Betalings-id eller via Mit Betalingsoverblik på www.Randers.dk/Betalnu
Selvom du tidligere har betalt via Betalingsservice, kan denne blive stoppet på grund af de nye regler omkring hele ejendomsskatteområdet. Så hvis du modtager en opkrævning med Betalings-id, skal du selv sørge for indbetalingen, og tilmelde til Betalingsservice igen.

Har du spørgsmål vedrørende de enkelte punkter, skal du bruge vores henvendelsesformular, som du finder på kommunens hjemmeside: Ejendomsbidrag - Randers Kommune

Du kan også kontakte afdelingerne:

Affald & Genbrug
Tlf.nr. 8915 1617 e-mail: affald@randers.dk

Pumpe- og vandløbsbidrag
Natur & Miljø
Tlf.nr. 2031 3285 e-mail: natur@randers.dk

Spørgsmål angående betaling
Betalingskontoret
Tlf.nr. 8915 1188 e-mail: betalingskontoret@randers.dk
Skylder du noget? – se
https://www.randers.dk/borger/personligt/betaling-gaeld-og-skat/betaling-og-gaeld/

Rottebekæmpelse
Rottebekæmpelse opkræves til dækning af omkostninger ved den kommunale rottebekæmpelse. Gebyret pålægges samtlige faste ejendomme i kommunen og opkræves på baggrund af et fast bidrag og det bebyggede areal som oplyst i Bygnings- og boligregistret (BBR) den 1. januar i året forud for det år, som opkrævningen dækker. Gebyret for den enkelte ejendom består af tre dele; det faste bidrag, et bidrag for antal bebyggede kvadratmeter op til 250 kvadratmeter (sats 1), og et bidrag for antal over 250 kvadratmeter (sats 2).
Anmeldelse af rotter: randers.dk/borger/bolig/skadedyr/rottebekaempelse/rotter

Opkrævning af skorstensfejergebyr
Ønsker du at af- eller tilmelde skorstensfejning, skal du kontakte skorstensfejeren.
Du skal selv kontakte skorstensfejeren, der fejer hos dig, hvis der er uoverensstemmelse mellem opkrævning og fejning.
Randers Kommune opkræver gebyr for skorstensfejning på vegne af skorstensfejeren. Den skorstensfejer, du har, fremgår af telefonnummer ved teksten skorstensfejning på forsiden.

Navn	Tlf.nr.	e-mail
Claus Christensen	4088 9030	randers@skorstensfejeren.dk
I/S Skorstensfejerne	8647 4440	isskf@skorstensfejeren.dk
Henrik Hviid Hjorth-Jensen	6021 6821	hjorth@skorstensfejeren.dk

EJENDOMS DATA RAPPORT

Niels Ebbesens Gade 12A, 8900 Randers C

Rapport købt 04/03 2026
Rapport færdig 04/03 2026

Den ved rapportbestillingen oplyste tvangsauktionsdato: 22/04 2026

For ejendommen Niels Ebbesens Gade 12A, 8900 Randers C

Ejendommens adresse	Niels Ebbesens Gade 12A, 8900 Randers C
Kommune	Randers
Ejendomstype	Beboelse.
Ejerforhold	Privatpersoner eller interessentskab
Antal bestemte fast ejendomme	1
Antal matrikelnumre	1
Samlet grundareal	663 m²
Samlet bebygget areal	280 m²
Samlet boligareal	1255 m²
Samlet erhvervsareal	76 m²

Omfattede bestemt fast ejendomme

5607432

Omfattede matrikelnumre

Matr.nr.: 173b, Randers Bygrunde

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

Kortet kan tilgås under Mine ejendomsdatarapporter på Boligejer.dk.

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

EJENDOMS DATA RAPPORT

Niels Ebbesens Gade 12A, 8900 Randers C

Rapport købt 04/03 2026
Rapport færdig 04/03 2026

Den ved rapportbestillingen oplyste tvangsauktionsdato: 22/04 2026

Indhold

Resumé ... 4
Dette afsnit indeholder alle svar i ejendomsrapporten.

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

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

Planer ... 20
Zonestatus ... 20
Lokalplaner ... 20
Landzonetilladelser ... 21
Kommuneplaner ... 21
Spildevandsplaner ... 24
Varmeplaner ... 26
Varmeforsyning ... 26
Vejforsyning ... 27
Vejdirektoratets projekter ... 28
Hovedstadsområdets transportkorridorer ... 28
Landsplandirektiv "Baltic Pipe" ... 29
Landsplandirektiv "Udviklingsområder" ... 30
Råstofplaner ... 31

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

Jordforurening ... 36
Jordforureningsattest ... 36
Kortlagt jordforurening ... 36
Områdeklassificering ... 37

Påbud iht. jordforureningsloven....37

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

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

Om ejendomsdatarapporten....48

Følgende bilag kan hentes:

- Energimaerkning_5607432_311799018
- BBR-meddelelse - 5607432 - Randers
- Raastofplanskort
- Vejforsyningskort
- Jordforureningsattest_5607432

EJENDOMS DATA RAPPORT

Niels Ebbesens Gade 12A, 8900 Randers C

Rapport købt 04/03 2026

Rapport færdig 04/03 2026

Den ved rapportbestillingen oplyste tvangsauktionsdato: 22/04 2026

Resumé

Bygninger

BBR-meddelelsen

Findes der en BBR-meddelelse for ejendommen?..... Ja, se bilag
Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026

Energimærkning

Hvad er ejendommens energimærke?..... Se detaljeret besvarelse
Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026

Tilstandsrapport

Findes der en tilstandsrapport for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026
Bemærk: Tilstandsrapporten er kun tilgængelig for ejer og/eller fuldmagtshaver.

Elinstallationsrapport

Findes der en elinstallationsrapport for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026
Bemærk: Elinstallationsrapport er kun tilgængelig for ejer og/eller fuldmagtshaver.

Byggesag

Er der igangværende byggesag for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026
Bemærk: Visse byggesagstyper ikke registreres i BBR. Det kan f.eks. gælde byggesager vedr. tekniske anlæg (master, gylletanke m.v.) eller byggesager vedr. konstruktionsændringer i etageejendomme (gennembrydning af bærende vægge, udvendige altaner m.v.). Man skal også være opmærksom på, at byggesager, der ikke kræver ibrugtagningstilladelse, godt kan være afsluttet i BBR, selvom der stadig udestår nogle afsluttende dokumenter i sagen. Sådanne forhold vil ikke blive vist som verserende byggesag, men vil ofte være noteret på BBR-meddelelsen.

Byggeskadeforsikring

Er der bygninger på ejendommen, som er dækket af byggeskadeforsikring?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026
Bemærk: Oplysninger vedr. byggeskadeforsikring er opdelt i oplysninger fra hhv. BBR og BSFS. Eventuelle eftersyns-, skades-, og bearbejdet eftersynsrapporter er kun tilgængelige for ejer og/eller fuldmagtshaver.

Olietanke

Er der registreret oplysninger om olietanke på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026
Bemærkning: Olietankens registrering i BBR er ikke i sig selv en garanti for at tanken er lovlig. Der vises ikke oplysninger om tanke, der er fjernet fra ejendommen

Fredede bygninger

Er der registreret fredede bygninger på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026

Bevaringsværdi

Er der angivet en bevaringsværdi for ejendommen?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026
Bemærk: Hvis en bygning har en "Bevaringsværdi", er det ikke automatisk ensbetydende med, at den er udpeget som "Bevaringsværdig". Kontakt kommunen for at finde ud af om bygningen er udpeget som bevaringsværdig

Flexboligtilladelse

Er der registreret flexboliger på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026

Økonomi

Ejendoms- og grundværdi

Hvad er ejendommens værdi ifølge den offentlige vurdering?.... Ejendommen er endnu ikke vurderet efter den seneste Ejendomsvurderingslov
Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026
Bemærk: I Ejendomsdatarapporten vises kun de endelige vurderinger, være derfor opmærksom på, at dette kan afvige fra boligbeskatningsgrundlaget, som kan være på grundlag af foreløbige vurderinger. Fejl eller mangler i BBR-oplysninger har en stor betydning for beregning af ejendomsvurdering. Det er boligejerens ansvar at opdatere oplysningerne via. https://ret.bbr.dk/. Ydermere, skal man være opmærksom på ejendomsvurdering og kompensation i dødsbo. Hvis der findes en ny ejendomsvurdering af afdødes ejendom, kan den bruges i dødsboet. Læs mere på https://www.vurderingsportalen.dk/ejerbolig/ejendomsvurdering/emner-vejledninger-og-frister/ejendomsvurdering-og-kompensation-i-doedsbo.

Ejendomsskat

Hvad er ejendomsskatten?..... Se detaljeret beskrivelse
Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026
Bemærk: Indefrosne grundskyldstigninger og efterreguleringer vedr. grundskyld for årene indtil 2024, forfalden gæld til kommunen før 2024 og oplysninger om ejendomsbidrag kan pt. kun erhverves via https://www.borger.dk/ eller ved henvendelse til kommunen. Beskatningsgrundlagene for ejendomsskatter kan både være på baggrund af en endelig og en foreløbig vurdering. Stigningsbegrænsning for grundskyld for 2024 og fremadrettet fremgår ikke af i Ejendomsdatarapporten.

Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat

Er der statslig indefrysningslån på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026
Bemærk: Ejendomsdatarapporten indeholder kun statslige indefrysningslån, som har panteret på ejendommen. Eventuelle tillægslån bliver først en del af indefrysningsbeløbet i Ejendomsdatarapporten, når disse har fået panteret på ejendommen.

Huslejenævnssager

Er der registreret én eller flere huslejenævnsager eller ankenævnsager for ejendommen?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026
Bemærk: Databasen for Huslejenævnssager er pt. ikke fuldt opdateret for alle kommuners vedkommende. Se https://www.huslejenaevn.dk/kommuneerklaeringer for en liste over kommuner, der har erklæret at have overført alle sager fra og med en angivet dato. Hvis kommunen fremgår af listen, er svaret i Ejendomsrapporten retvisende, jf. kommunens svar. Ellers anbefales det at kontakte kommunen for at få opdateret information.

Planer

Zonestatus

Hvilken zonestatus er registreret for ejendommen?..... Byzone
Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026

Lokalplaner

Foreligger der lokalplaner eller lokalplanforslag for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026
Bemærk: Anvendelses- og delområdespecifikke oplysninger for lokalplaner kan læses i plandokumentet for lokalplanen.

Landzonetilladelser

Er der givet en landzonetilladelse til ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026

Kommuneplaner

Foreligger der kommuneplaner eller kommuneplanforslag for ejendommen?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026
Bemærk: Anvendelsesspecifikke oplysninger for kommuneplanrammer kan læses i plandokumentet for kommuneplanrammen.

Spildevandsplaner

Er ejendommen beliggende indenfor en spildevandsplan?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026
Bemærk: Kloaktyper omtalt i planer er ikke nødvendigvis den samme som de aktuelle afløbsforhold på ejendommen.

Varmeplaner

Foreligger der varmeplaner for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026

Varmeforsyning

Er der mulighed for kollektiv varmeforsyning eller er der forsyningsforbud?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026
Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. Forsyningsområde, Område med forsyningsforbud samt Område med tilslutningspligt. Aktuel varmeforsyning kan ses af BBR meddelelsen.

Vejforsyning

Hvad er vejstatus for vejene i området omkring ejendommen?..... Se bilag
Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026

Vejdirektoratets projekter

Er ejendommen beliggende nær Vejdirektoratets projekter?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026

Hovedstadsområdets transportkorridorer

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor hovedstadsområdets transportkorridorer?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026

Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor arealreservationen for Baltic Pipe?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026

Landsplandirektiv "Udviklingsområder"

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor et udviklingsområde?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026

Råstofplaner

Er ejendommen beliggende i et råstofområde?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026
Bemærk: Graveområder, interesseområder og arealer med anmeldte rettigheder skal som udgangspunkt friholdes for aktiviteter, som varigt kan forhindre eller besværliggøre senere råstofindvinding.

Spildevand og drikkevand

Aktuelle afløbsforhold

Er der aktuelle afløbsforhold registreret for ejendommen?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026

Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Er der registreret tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026

Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Er der registreret påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026

Medlemskab af spildevandsforsyning

Er der registreret medlemskab af spildevandsforsyningsselskab på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026

Aktuel vandforsyning

Er der aktuel vandforsyning registreret for ejendommen?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026

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

Findes der på ejendommen vandindvindingsanlæg/-boringer, hvortil der er udstedt påbud eller givet kogeanbefaling?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Er ejendommen beliggende i et område med drikkevandsinteresser?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Er ejendommen beliggende i et følsomt indvindingsområde?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026

Jordforurening

Jordforureningsattest

Findes der jordforureningsattest for ejendommen?..... Ja, se bilag
Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026

Kortlagt jordforurening

Er der kortlagt jordforurening for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026

Områdeklassificering

Er ejendommen beliggende i et område klassificeret som er lettere forurenet?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026

Påbud iht. jordforureningsloven

Er der på ejendommen registreret påbud iht. jordforureningsloven i arealinformationssystemet (DAI)?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026

Natur, skov og landbrug

Fredskov

Er ejendommen pålagt fredskovspligt?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026

Majoratsskov

Er der noteret majoratsskov på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026

Beskyttet natur

Er der beskyttede naturtyper eller beskyttede vandløb på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026
Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. "Beskyttede naturtyper" og "Beskyttede vandløb".

Internationale naturbeskyttelsesområder

Er der arealer, der er udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026
Internationale naturbeskyttelsesområder består af hhv. Fuglebeskyttelsesområder, Habitatområder samt Ramsarområder.

Landbrugspligt

Er ejendommen pålagt landbrugspligt?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026

Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer

Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer

Er der registreret fredede fortidsminder/fortidsmindebeskyttelseslinjer på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026

Beskyttede sten- og jorddiger

Er der beskyttede sten- eller jorddiger på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026
Bemærk: Oplysningen er vejledende og må derfor ikke anvendes til at afgøre, om der er beskyttede diger i et område.

Skovbyggelinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en skovbyggelinje?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026
Bemærk: Byggelinjen kan enten være registreret som gældende eller ophævet.

Sø- og åbeskyttelseslinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en sø- eller åbeskyttelseslinje?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026
Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. Søbeskyttelseslinjer og Åbeskyttelseslinjer.

Kirkebyggelinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en kirkebyggelinje?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026

Klitfredningslinje

Er ejendommen beliggende indenfor en klitfredningslinje?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026

Strandbeskyttelseslinje

Er ejendommen beliggende indenfor en strandbeskyttelseslinje?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026

Bygninger

BBR-meddelelsen

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

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

BBR-meddelelsen

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

Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026

BBR meddelelse..... Se bilag BBR-meddelelse - 5607432 - Randers

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5607432

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. 4. marts 2026

Dato for indberetning af energimærke..... 22-11-2024

Husnummer..... 12A

Bygningsnummer..... 1

Energiklasse..... E

Energimærkerapport..... Se bilag Energimaerkning_5607432_311799018

Energimærket er gyldigt indtil..... 22-11-2034

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5607432

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Energistyrelsen

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

Telefonnummer..... 33926700

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

Web..... https://ens.dk/ansvarsomraader/energimaerkning-af-bygninger

Tilstandsrapport

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

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

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

Tilstandsrapport

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Erhvervsstyrelsen

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

Telefonnummer..... 33732000

Email..... mo@erst.dk

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

Elinstallationsrapport

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

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

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

Elinstallationsrapport

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Erhvervsstyrelsen

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

Telefonnummer..... 33732000

Email..... mo@erst.dk

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

Byggesag

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

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

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

Byggesag

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Byggeskadeforsikring

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

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

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

Byggeskadeforsikring BBR

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

Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026

Bygning 1

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5607432

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Byggeskadeforsikring BSFS

Her kan der ses eventuelle eftersynsrapporter for eftersyn, som er udført efter hhv. 1 år og 5 år, hvis der er byggeskadeforsikring for ejendommen. Eftersynsrapporterne vises dog kun for ejer eller fuldmagtshaver. Under "Byggeskadeforsikring BBR" kan der ses yderligere oplysninger vedr. forsikringen.

Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026

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

Status..... Ingen byggeskadeforsikring registreret.

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5607432

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Olietanke

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

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

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

Olietanke

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Fredede bygninger

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

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

Fredede bygninger

Der er ca. 7.100 fredede bygninger i Danmark. Størstedelen af dem er privatejede.
Ejeren af en fredet ejendom har pligt til at holde bygningen i forsvarlig stand. Det betyder, at fredningsværdierne skal opretholdes, og at taget, ydervæggene, dørene og vinduerne som minimum skal være tætte og i orden.

Alle fredede bygninger er fredet både ind- og udvendigt. Når en bygning er fredet skal der søges om tilladelse hos Slots- og Kulturstyrelsen til alle bygningsarbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse. Både små og store ændringer kræver tilladelse. Lige fra en tagomlægning eller flytning af en skillevæg, til opsætning af et skilt på facaden.
Undtaget er dog de typer af bygningsarbejder, som fremgår af "Underretningsbekendtgørelsen" nr. 1588 af 28. juni 2021.
Der ydes ikke erstatning i forbindelse med bygningsfredning, men fredede bygninger er omfattet af flere direkte og indirekte støtteordninger.
Registreringen af de fredede bygninger er Slots- og Kulturstyrelsens ansvar, og den finder sted i henhold til lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger samt bymiljøer.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Slots- og Kulturstyrelsen

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

Telefonnummer..... 33954200

Email..... post@slks.dk

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

Bevaringsværdi

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

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

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

---

Bevaringsværdi

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

Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026

Bygning 730-5607432-1

Bevaringsværdi..... 3

Bygningsadresse..... Niels Ebbesens Gade 12A

Bygningens nummer i BBR..... 730-5607432-1

Link til bygningen i FBB..... https://www.kulturarv.dk/fbb/bygningvis.pub?bygning=18789954

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5607432

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Flexboligtilladelse

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

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

Flexboligtilladelse

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

Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5607432

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Økonomi

Ejendoms- og grundværdi

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

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

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

Ejendomsskat

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

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

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

Ejendomsskat

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

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

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

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

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

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

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

Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026

Vurderingsejendom - Randers

BFE-nr. 5607432

VurderingsejendomID. 1647276

Vurderingsår. 2025

Vurderingsoprettelsesdato. 02-01-2025

Vurderingskategori. Erhvervsejendom eller oevrig ejendom

Vurderingstype. Foreløbig

Indkomstår. 2026

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5607432

Ejendomsværdiskat

Kan på nuværende tidspunkt kun fremsøges via forskudsopgørelsen.

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5607432

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

Beskatningsgrundlag. 2.327.200 kr.

Kommunepromille. 13,9 ‰

Beløb. 32.348,08 kr.

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5607432

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

Grundskyldsbeløb for sidste indkomstår (kan være foreløbigt). 19.174,7 kr.

Reguleringssats. 4,75 %

Reguleret grundskyldsbeløb. 20.711,23 kr.

Regulerings beløb. 1.536,53 kr.

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5607432

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed. Vurderingsstyrelsen

Adresse. Ny Østergade 9-11, 4000 Roskilde

Telefonnummer. 72221616

Email. vurdst@vurdst.dk

Web. https://www.vurdst.dk

Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat

Er der statslig indefrysningslån på ejendommen? Nej

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

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

Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat

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

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

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

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

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

Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026

BFE-nr. 5607432

Samlet indefrysningsbeløb. ..... 0 kr

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5607432

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed. ..... Vurderingsstyrelsen

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

Telefonnummer. 72221616

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

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

Huslejenævnssager

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

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

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

Huslejenævnssager

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

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

Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026

Sagerne er registeret på..... Samlet fast ejendom
Sagsstatus..... Igangværende.
Afslutningsårsag..... Ikke sat.
Indbringer..... Ikke sat.
Indbringelses år..... 2024
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5607432

Sagerne er registeret på..... Samlet fast ejendom
Sagsstatus..... Afsluttet.
Afslutningsårsag..... Ikke sat.
Indbringer..... Ikke sat.
Indbringelses år..... 2019
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5607432

Sagerne er registeret på..... Samlet fast ejendom
Sagsstatus..... Afsluttet.
Afslutningsårsag..... Ikke sat.
Indbringer..... Ikke sat.
Indbringelses år..... 2020
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5607432

Sagerne er registeret på..... Samlet fast ejendom
Sagsstatus..... Afsluttet.
Afslutningsårsag..... Afsluttet med afgørelse om medhold.
Indbringer..... Udlejer.
Indbringelses år..... 2025
Afgørelses år..... 2025
Publiceringsår..... 2025
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5607432

Sagerne er registeret på..... Samlet fast ejendom
Sagsstatus..... Afsluttet.
Afslutningsårsag..... Afsluttet med afgørelse om afvisning.
Indbringer..... Ikke sat.
Indbringelses år..... 2018
Afgørelses år..... 2018
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5607432

Sagerne er registeret på..... Samlet fast ejendom
Sagsstatus..... Afsluttet.
Afslutningsårsag..... Afsluttet med afgørelse om medhold.
Indbringer..... Ikke sat.
Indbringelses år..... 2024

Afgørelses år..... 2024

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5607432

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

Sagsstatus..... Afsluttet.

Afslutningsårsag..... Afsluttet med afgørelse om afvisning.

Indbringer..... Ikke sat.

Indbringelses år..... 2022

Afgørelses år..... 2022

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5607432

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

Sagsstatus..... Afsluttet.

Afslutningsårsag..... Afsluttet med afgørelse om afvisning.

Indbringer..... Ikke sat.

Indbringelses år..... 2024

Afgørelses år..... 2024

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5607432

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

Sagsstatus..... Afsluttet.

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

Indbringer..... Ikke sat.

Indbringelses år..... 2023

Afgørelses år..... 2023

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5607432

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

Sagsstatus..... Afsluttet.

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

Indbringer..... Lejer.

Indbringelses år..... 2025

Afgørelses år..... 2025

Publiceringsår..... 2025

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5607432

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

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

Planer

Zonestatus

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

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

Zonestatus

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

Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026

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

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

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 173b Randers Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Lokalplaner

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

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Lokalplaner, forslag

Se forklaring under "Lokalplaner, vedtagne"

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Landzonetilladelser

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

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

Landzonetilladelse

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplaner

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

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

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

Kommuneplaner, vedtagne

Kommunerne skal efter planloven opretholde og vedligeholde kommuneplanen.
Kommuneplanen omfatter en periode på 12 år og fastlægger de overordnede mål og retningslinjer for den enkelte kommunes udvikling, både i byerne og i det åbne land. Kommunalbestyrelsen skal løbende revidere kommuneplanen.
Kommuneplanen udgør rammen for udarbejdelse af lokalplaner og er grundlag for behandling af en række sager, herunder den konkrete administration i det åbne land og ansøgninger om byggetilladelse.
Kommuneplaner har delvis retsvirkning. idet de fastsætter rammebestemmelserne for delområderne og som hovedregel angiver:
arealets overordnede anvendelse
bebyggelsesprocent
bebyggelsens største højde
og andre særlige hensyn -fx bygningsbevaringshensyn

Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026

Plan - Kommuneplan 2025

Planens navn..... Kommuneplan 2025

Kommune..... Randers

Planstatus..... Vedtaget

Dato for vedtagelse af plan..... 28-10-2025

Dato for ikrafttrædelse af plan..... 06-11-2025

Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/11_11300795_1762417860531.pdf

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 173b Randers Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplaner, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplanramme, vedtaget

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026

Plan - Tøjhushavevej

Planens navn..... Tøjhushavevej

Plannummer..... 1.02.B.23

Kommuneplanid på den kommuneplan, rammen vedrører..... 11300795

Planstatus..... Vedtaget

Dato for vedtagelse af plan..... 28-10-2025

Dato for ikrafttrædelse af plan..... 06-11-2025

Generel anvendelse..... Boligområde

Fremtidig planzone..... Byzone

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

Maksimal bebyggelsesprocent..... 115 %

Maksimalt antal etager..... 3,5

Mindst tilladte miljøklasse..... 1

Maksimalt tilladte miljøklasse..... 2

Notat, andet..... Her gælder også kommuneplanens generelle rammebestemmelser

Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/11_11300795_1762417860531.pdf

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 173b Randers Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplanramme, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplanstrategi, vedtaget

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026

Plan - Planstrategi 2022 - Randers Kommune i vækst

Planens navn..... Planstrategi 2022 - Randers Kommune i vækst

Kommune..... Randers

Planstatus..... Vedtaget

Omfang af revision..... Fuld revison

Dato for vedtagelse af plan..... 30-01-2023

Dato for ikrafttrædelse af plan..... 07-02-2023

Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/70_11173764_1675760989180.pdf

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 173b Randers Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplanstrategi, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplantillæg, vedtaget

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplantillæg, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplantillæg, vvm, vedtaget

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplantillæg, vvm, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Konsekvensområder for produktionserhverv

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

Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 173b Randers Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Konsekvensområder for tekniske anlæg

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

Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 173b Randers Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Transformationsområder

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

Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 173b Randers Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Spildevandsplaner

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

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

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

Kloakopland, vedtaget

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

Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026

Kloakopland - B60.2

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

Navn på område med kloakopland..... B60.2

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

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 173b Randers Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kloakopland, forslag

Se forklaring under "Kloakopland, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 173b Randers Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Udtræden af spildevandsforsyning, vedtaget

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

Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 173b Randers Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Udtræden af spildevandsforsyning, forslag

Se forklaring under "Udtræden af spildevandsforsyning, vedtagne".

Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 173b Randers Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Renseklasse

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

Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 173b Randers Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Varmeplaner

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

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

Varmeplaner

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Varmeforsyning

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

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

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

Forsyningsområde, vedtaget

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

Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026

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

Navn på forsyningsområde..... Randers

Forsyningsform..... Fjernvarme

Forsyningsselskab..... VERDO VARME A/S

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 173b Randers Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Område med forsyningsforbud, vedtaget

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

Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026

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

Navn på område med forsyningsforbud..... Randers

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 173b Randers Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Område med tilslutningspligt, vedtaget

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

Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 173b Randers Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Vejforsyning

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

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

Vejforsyning

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

Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026

Kort over vejforsyning..... Se bilag Vejforsyningskort

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 173b Randers Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Vejdirektoratet

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

Telefonnummer..... 72443333

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

Vejdirektoratets projekter

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

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

Vejdirektoratets projekter

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Vejdirektoratet

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

Telefonnummer..... 72443333

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

Hovedstadsområdets transportkorridorer

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

Transportkorridorerne i hovedstadsområdet er arealer, der er reserveret til fremtidige motorveje og baner m.m. De er en del af den overordnede fysiske planlægning og har hjemmel i planloven. Det betyder, at de respektive grundejere ikke får erstatning for de begrænsninger, de får pålagt i denne sammenhæng. Hovedstadsområdet

omfatter i denne forbindelse kommunerne i Region Hovedstaden, bortset fra Bornholms Regionskommune, samt Greve, Køge, Lejre, Roskilde, Solrød og Stevns kommuner.

Hovedstadsområdets transportkorridorer

Transportkorridorerne i hovedstadsområdet er arealreservationer, der skal sikre, at fremtidige motorveje og baner m.m. kan placeres i mindst mulig konflikt med bymæssig bebyggelse. Transportkorridorerne betjener hele fingerbystrukturen trafikalt og energimæssigt, da de ligger strategisk nord-syd og øst-vest midt gennem hovedstadsområdet.
Hovedstadsområdet omfatter i denne forbindelse kommunerne i Region Hovedstaden, bortset fra Bornholms Regionskommune, samt Greve, Køge, Lejre, Roskilde, Solrød og Stevns kommuner.
Arealreservationerne er først og fremmest tænkt som reservationer til fremtidige strækningsanlæg, som ikke er kendt eller besluttet detaljeret endnu.
Arealreservationerne rummer imidlertid også eksisterende motorvejsstrækninger, hvor de fungerer som en støjdæmpende afstandszone til støjfølsom bebyggelse, samt naturgas- og højspændingsledninger med sikkerhedszone omkring.
Transportkorridorerne er en del af den overordnede fysiske planlægning og har hjemmel i planloven.
Det betyder, at de respektive grundejere ikke får erstatning for de begrænsninger, de får pålagt i denne sammenhæng.
Kommunerne er forpligtet til at lade transportkorridorerne indgå som en landsplanmæssig interesse i kommune- og lokalplanlægning samt landzoneadministration.

Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 173b Randers Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Erhvervsstyrelsen

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

Telefonnummer..... 35291000

Email..... planloven@erst.dk

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

Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

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

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

Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

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

Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 173b Randers Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Plan- og Landdistriktsstyrelsen

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

Telefonnummer..... 33307010

Email..... plst@plst.dk

Web..... https://plst.dk

Landsplandirektiv "Udviklingsområder"

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

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

Landsplandirektiv "Udviklingsområder 2019"

Den moderniserede planlov giver kommunalbestyrelsen mulighed for at udpege udviklingsområder inden for kystnærhedszonen uden særlige landskabs-, natur- eller miljøinteresser.
I udviklingsområderne får kommunerne større adgang til at planlægge for udvikling af byer og landsbyer samt give tilladelse til anlæg svarende til de generelle regler i landzone.
Udpegningen af udviklingsområder i kystnærhedszonen er en ny mulighed for kommunalbestyrelserne til at fremme vækst og udvikling i de kystnære områder samtidig med at rammen for at sikre udvikling af sammenhængende naturområder styrkes.
Udviklingsområder er områder inden for kystnærhedszonen uden særlige landskabs-, natur- eller miljøinteresser. Udviklingsområder vil som udgangspunkt ikke ligge helt ude ved kysten, men lidt inde i landet. Dog kan udviklingsområder åbne mulighed for udvikling af områder tæt ved kysten, hvor der ikke er særlige landskabs-, natur- og miljøinteresser, fx omkring byer og på små og mellemstore øer.

Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 173b Randers Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Landsplandirektiv "Udviklingsområder 2021"

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

Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 173b Randers Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Råstofplaner

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

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

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

Råstofplaner

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Regionen

Spildevand og drikkevand

Aktuelle afløbsforhold

Er der aktuelle afløbsforhold registreret for ejendommen?.....Ja

Her oplyses hvordan spildevand og regnvand bortledes fra ejendommen.

Aktuelle afløbsforhold

For alle bebyggede ejendomme skal det oplyses, hvordan spildevand og regnvand bortledes. Der skelnes overordnet mellem om ejendommen er beliggende i eller udenfor et kloakeret område. Bebyggede ejendomme, der er beliggende i et kloakeret område kan inddeles efter om ejendommen ligger i et område, hvor regnvand (overfladevandet fra tage og befæstede arealer) og spildevand (køkken, toilet og bad mv.) ledes til to separate rørsystemer eller om alt bortledes i ét og samme rørsystem. Bebyggede ejendomme, der er beliggende udenfor et kloakeret område eller er udtrådt af kloakfællesskab, kan inddeles efter den måde spildevandet behandles. Du kan læse mere om registrering af afløbsforhold i BBR på https://ki.bbr.dk/bbr-vejledning.

Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026

Matr. nr.: 173b, Randers Bygrunde

Afløbsforhold..... Afløb til offentligt kloaksystem

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5607432

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

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

-

Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

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

-

Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Medlemskab af spildevandsforsyning

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

-

Medlemskab af spildevandsforsyning

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Aktuel vandforsyning

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

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

Aktuel vandforsyning

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

Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026

Matr. nr.: 173b, Randers Bygrunde

Vandforsyning..... Alment vandforsyningsanlæg

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5607432

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

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

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

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

Påbud/dispensationer/anbefalinger vedr. vandindvindingsanlæg/-boringer

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

Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 173b Randers Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

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

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026

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

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 173b Randers Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... kommunen

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

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

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

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

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

Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 173b Randers Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Jordforurening

Jordforureningsattest

Findes der jordforureningsattest for ejendommen?..... Ja, se bilag

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

Jordforureningsattest

Danmarks Miljøportals jordforureningsattest viser oplysninger om jordforurening for matriklen. Attesterne dannes ud fra regionernes og kommunernes data om forureningskortlagte ejendomme og arealer omfattet af områdeklassificering.

Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026

Jordforureningsattest..... Se bilag Jordforureningsattest_5607432

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5607432

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen og regionen

Kortlagt jordforurening

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

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

Kortlagt jordforurening - V1

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

Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 173b Randers Bygrunde

Kontaktoplysninger

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

Kortlagt jordforurening - V2

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

Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 173b Randers Bygrunde

Kontaktoplysninger

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

Områdeklassificering

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

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

Områdeklassificering

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

Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026

Områdeklassificering: Område med krav om analyser

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

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

Klasse..... Område med krav om analyser

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 173b Randers Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Påbud iht. jordforureningsloven

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

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

Påbud iht. jordforureningsloven

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

Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Natur, skov og landbrug

Fredskov

Er ejendommen pålagt fredskovspligt?..... Nej

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

Fredskov

Når en skov er fredskovspligtig, betyder det, at den, der ejer skovarealet, til enhver tid har pligt til at drive arealet efter skovlovens regler om bæredygtig drift. Med fredskovspligten følger desuden en række regler, der tilsammen sikrer den langsigtede skovdyrkning.

Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026

Er matrikelnummeret pålagt fredskovpligt?..... Nej

Matrikelnummer..... 173b

Ejerlav..... Randers Bygrunde

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5607432

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. 4. marts 2026

173b, Randers Bygrunde

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

Matrikelnummer..... 173b

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5607432

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. 4. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 173b Randers Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Beskyttede vandløb

Oplysningen indeholder registreringer af de vandløb, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3.
Et vandløb er kun beskyttet, hvis det er udpeget som beskyttet.
Tilstandsændring af beskyttet natur kræver kommunens dispensation.

Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 173b Randers Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Internationale naturbeskyttelsesområder

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

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

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

Fuglebeskyttelsesområder

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

Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 173b Randers Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Miljøministeriet

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

Telefonnummer..... 38142142

Email..... mim@mim.dk

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

Habitatområder

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

Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 173b Randers Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Miljøministeriet

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

Telefonnummer..... 38142142

Email..... mim@mim.dk

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

Ramsarområder

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

Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 173b Randers Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Miljøministeriet

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

Telefonnummer..... 38142142

Email..... mim@min.dk

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

Landbrugspligt

Er ejendommen pålagt landbrugspligt?..... Nej

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

Landbrugspligt

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

Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5607432

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Landbrugsstyrelsen

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

Telefonnummer..... 33958000

Email..... landbrugsloven@lbst.dk

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

EJENDOMS DATA RAPPORT

Niels Ebbesens Gade 12A, 8900 Randers C

Rapport købt 04/03 2026

Rapport færdig 04/03 2026

Den ved rapportbestillingen oplyste tvangsauktionsdato: 22/04 2026

Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer

Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer

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

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

Fredede fortidsminder

Der findes mere end 33.000 fredede fortidsminder i Danmark. Langt størstedelen af dem er gravhøje, men der eksisterer også fortidsminder, som ikke umiddelbart er synlige for det blotte øje: Køkkenmøddinger, vigtige oldtidsbopladser, jorddækkede ruiner af bygninger og veje m.m.
Ifølge museumsloven må man ikke foretage ændringer af fredede fortidsminder. En ændring kan beskrives som alle fysiske indgreb i selve fortidsmindet. Det vil sige, at ingen tiltag, der indebærer en påvirkning af fortidsmindets indhold og overflade, er tilladt.
Mange fredede fortidsminder er tinglyst på en given ejendom og vil derfor fremgå af ejendommens papirer. Et fortidsminde skal dog ikke være tinglyst for at være fredet. En del fortidsminder er alene pga. deres synlighed i landskabet fredet, uanset om de er registreret af Slots- og Kulturstyrelsen. Andre typer af fortidsminder vil først være fredet, når ejer har fået meddelelse herom fra Slots- og Kulturstyrelsen.
Lovgivningen er i udgangspunktet restriktiv, og for at opnå dispensation skal ændringen kunne betragtes som et særligt tilfælde. I disse tilfælde er det Fortidsmindeenheden i Center for Kulturarv, Slots- og Kulturstyrelsen, der har bemyndigelse til at dispensere fra beskyttelsen og give tilladelse til ændringer.

Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 173b Randers Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Slots- og Kulturstyrelsen

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

Telefonnummer..... 33954200

Email..... post@slks.dk

Web..... https://slks.dk/

Fortidsmindebeskyttelseslinjer

Der findes mere end 33.000 fredede fortidsminder i Danmark. Fortidsminder kan være mere end tusinde år gamle og udgøres typisk af gravhøje, men også vigtige oldtidsbopladser, mindesmærker samt sten- og jorddiger kan være fredet. Ifølge Naturbeskyttelsesloven er der fastlagt en beskyttelseslinje på 100 meter omkring flere synlige fredede fortidsminder. Denne beskyttelseslinje indebærer, at der ikke må foretages ændringer fra fortidsmindets ydergrænse og 100 m ud uden tilladelse. Det er derfor ikke er tilladt at lave ændringer i terrænet eller at placere bebyggelse såsom bygninger, campingvogne, skure, eller lignende indenfor beskyttelseszonen. Forbuddet omfatter også midlertidige ændringerne. Undtaget er dog landbrugsmæssig drift, bortset fra tilplantning af eksempelvis juletræer, frugttræer og lign.
Linjens placering fremgår af et vejledende kort, der er offentligt tilgængelige på Miljøportalen www.miljoeportalen.dk
Fortidsmindebeskyttelseslinjen forvaltes af landets 98 kommuner og de kan i særlige tilfælde give dispensation til ændringer indenfor beskyttelseslinjen. Slots- og Kulturstyrelsen, de kulturhistoriske museer, interesseorganisationer m.fl. er klageberettiget og kan indbringe afgørelsen for Miljø- og Fødevareklagenævnet.

Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 173b Randers Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Beskyttede sten- og jorddiger

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

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

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

Beskyttede sten- og jorddiger

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

Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 173b Randers Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Skovbyggelinjer

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

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

Bemærk: Byggelinjen kan enten være registreret som gældende eller ophævet.

Skovbyggelinje

Skovbyggelinjen er en bufferzone på 300 m omkring skove. Skovbyggelinjen gælder for alle offentlige skove og for private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha. Indenfor byggelinjen er der forbud mod at bygge.
Byggelinjen kan enten være registreret som gældende eller ophævet.

Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026

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

Type..... Gældende

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 173b Randers Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... kommunen

Sø- og åbeskyttelseslinjer

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

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

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

Søbeskyttelseslinje

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

Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 173b Randers Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Åbeskyttelseslinje

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

Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 173b Randers Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kirkebyggelinjer

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

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

Kirkebyggelinjer

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

Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 173b Randers Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Klitfredningslinje

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

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

Klitfredningslinje

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

Oplysninger er indhentet d. 4. marts 2026

173b, Randers Bygrunde

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

Ejerlav..... Randers Bygrunde

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5607432

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. 4. marts 2026

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

Matrikelnummer..... 173b

Ejerlav..... Randers Bygrunde

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5607432

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

Niels Ebbesens Gade
12A, 8900 Randers C

Rapport købt 04/03 2026

Rapport færdig 04/03 2026

Den ved rapportbestillingen oplyste tvangsauktionsdato: 22/04 2026

Om ejendomsdatarapporten

Generelt om ejendomsdatarapporten

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

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

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

Link til Appendix

Om resuméet

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

- Energimaerkning_5607432_311799018
- BBR-meddelelse - 5607432 - Randers
- Raastofplanskort
- Vejforsyningskort
- Jordforureningsattest_5607432

Ordforklaring - ejendomsoplysninger

Aktuel vandforsyning

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

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

-

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

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

Aktuelle afløbsforhold

Her oplyses hvordan spildevand og regnvand bortledes fra ejendommen.

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

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

Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

-

Medlemskab af spildevandsforsyning

-

Tilstandsrapport

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

Energimærkning

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

Fredede bygninger

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

Flexboligtilladelse

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

BBR-meddelelsen

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

Elinstallationsrapport

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

Olietanke

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

Byggesag

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

Byggeskadeforsikring

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

Bevaringsværdi

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

Huslejenævnssager

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

Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat

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

Ejendomsskat

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

Ejendoms- og grundværdi

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

Majoratsskov

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

Internationale naturbeskyttelsesområder

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

Beskyttet natur

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

Landbrugspligt

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

Fredskov

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

Skovbyggelinjer

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

Sø- og åbeskyttelseslinjer

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

Klitfredningslinje

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

Beskyttede sten- og jorddiger

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

Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer

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

Strandbeskyttelseslinje

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

Kirkebyggelinjer

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

Landzonetilladelser

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

Varmeforsyning

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

Vejdirektoratets projekter

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

Hovedstadsområdets transportkorridorer

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

Råstofplaner

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

Spildevandsplaner

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

Landsplandirektiv "Udviklingsområder"

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

Varmeplaner

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

Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

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

Vejforsyning

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

Kommuneplaner

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

Zonestatus

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

Lokalplaner

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

Jordforureningsattest

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

Kortlagt jordforurening

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

Påbud iht. jordforureningsloven

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

Områdeklassificering

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

EJENDOMS
DATA
RAPPORT

Oversigt over vejforsyning

Berørende matr. 173b Randers Bygrunde
Oplysninger om vejforsyning er indhentet d. 04-03-2026.



Signaturforklaring:

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

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

Forureningsattester

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

BFE-nummer: 5607432

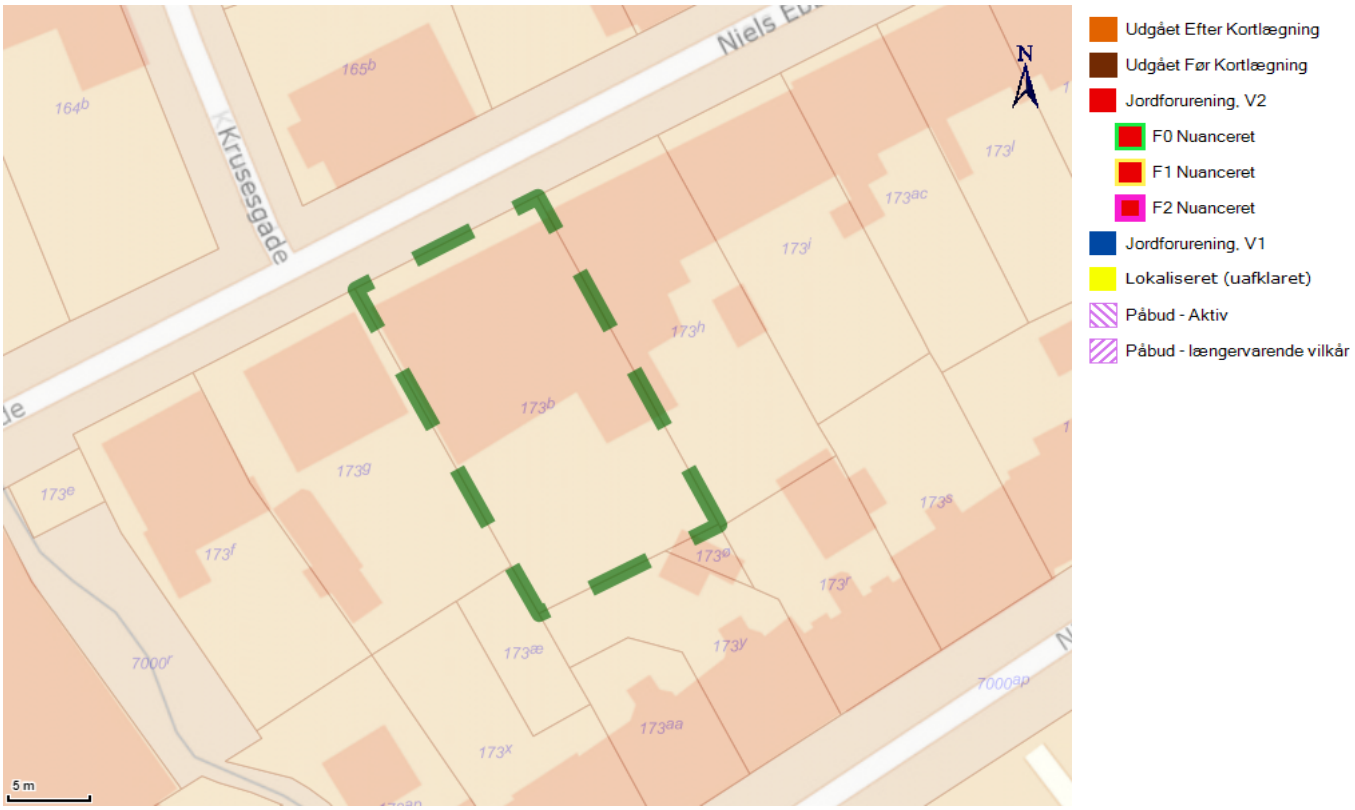
Ejerlav og matrikelnumre: (2006151,173b)

Der er søgt på følgende matrikel:

Ejerlavsnavn	Randers Bygrunde
Matrikelnummer	173b
Region	Region Midtjylland
Kommune	Randers Kommune
Beregningsdato	[Manglende Beregningsdato]

Kort

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



Forureningsstatus

Matrikel status: Matriklen er ikke kortlagt.
Region Midtjylland 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 Midtjylland	
Adresse	Regionshuset Viborg, Skottenborg 26, 8800 Viborg.
Mail	Miljoe@ru.rm.dk
Web	www.rm.dk/jordforurening
Bemærkning	Man bør tillige danne en attest fra Region Midtjyllands hjemmeside da der her findes oplysninger om lokaliteter, der er under sagsbehandling i forbindelse med kortlægning. Disse lokaliteter kan først findes på Danmarks Miljøportal når der er truffet afgørelse om kortlægning.

Randers Kommune	
Adresse	Laksetorvet | 8900 Randers
Mail	randers.kommune@randers.dk
Web	http://www.randers.dk/FrontEnd.aspx?id=5784
Bemærkning	Hvis din grund ikke er omfattet af områdeklassificering i denne attest, kan det skyldes at din kommune endnu ikke har gjort data tilgængelige på Danmarks Miljøportal eller at data ikke er opdateret.

Bilag

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

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

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

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

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

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

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

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

EJENDOMS
DATA
RAPPORT

Oversigt over råstofområder

Berørende matr. 173b Randers Bygrunde
Oplysninger om råstofområder er indhentet d. 04-03-2026.



Signaturforklaring:

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

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

Energistyrelsen

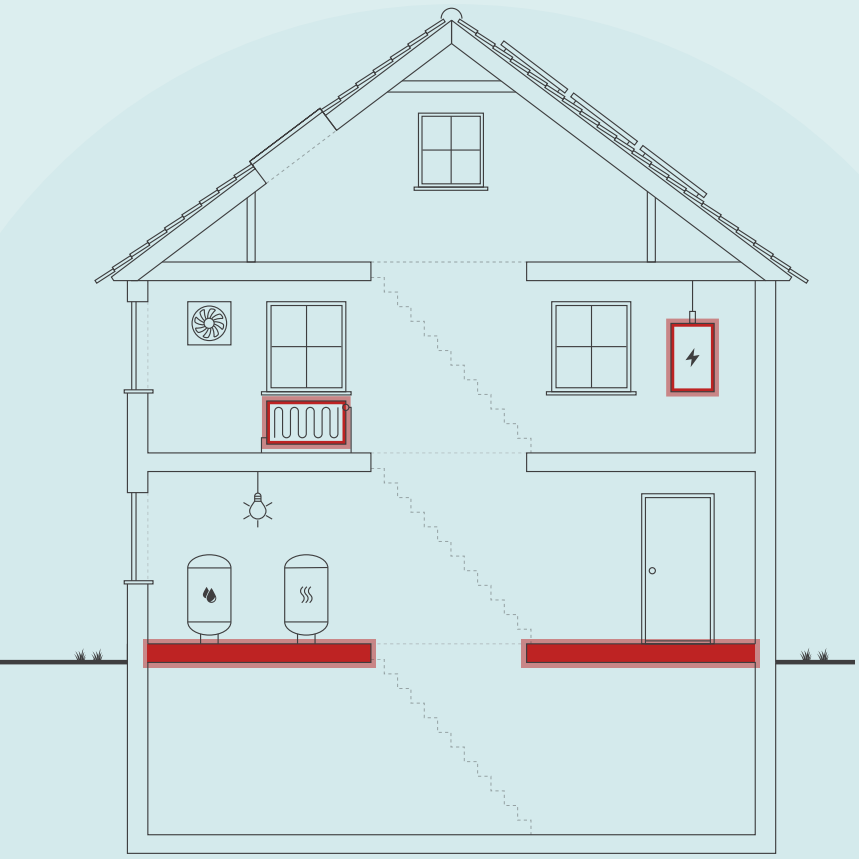
ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT

ENERGIMÆRKE OG FORSLAG TIL ENERGIFORBEDRINGER

Niels Ebbesens Gade 12A
8900 Randers C

DIN BYGNING HAR ENERGIMÆRKE **E**

Du betaler hvert år 16.500 kr. mere, end du behøver i energiudgifter*



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

ENERGIKONSULENTENS BEDSTE ANBEFALINGER

1 Installation af et vejrkompenseringsanlæg inkl. ur-styring

Årlig besparelse:	10.200 kr.
Investering:	10.000 kr.

2 Efterisolering af bjælkelag mod kælder

Årlig besparelse:	4.600 kr.
Investering:	127.800 kr.

3 Installation af ny fordelingspumpe

Årlig besparelse:	700 kr.
Investering:	5.000 kr.

BYGNINGENS ENERGIFORBRUG*

	I DAG	EFTER RENTABLE TILTAG	DU SPARER ÅRLIGT
Fjernvarme	122.900 kr.	110.900 kr.	12.000 kr.
El til opvarmning	31.400 kr.	27.600 kr.	3.800 kr.
El til andet	94.500 kr.	93.800 kr.	700 kr.
Samlet energiudgift	248.800 kr.	232.300 kr.	16.500 kr.
Samlet CO2-udledning	23,95 ton	22,11 ton	1,85 ton

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

FORBEDRING AF ENERGIMÆRKET VED GENNEMFØRSEL AF ALLE RENTABLE FORSLAG:



Adresse
Niels Ebbesens Gade 12A
8900 Randers C

Energimærkningsnummer
311799018

Gyldighedsperiode
22. november 2024 - 22. november 2034

Udarbejdet af
Energihuset Danmark ApS
CVR-nr.: 33510934

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

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

INSTALLATION AF ET VEJRKOMPENSERINGSANLÆG INKL. UR-STYRING

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

Besparelse
10.200 kr./årligt

CO2-reduktion
1.155 kg./årligt

Investering
10.000 kr.

Renoveringstid
Op til 2 dage

EFTERISOLERING AF BJÆLKELAG MOD KÆLDER

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

Besparelse
4.600 kr./årligt

CO2-reduktion
519 kg./årligt

Investering
127.800 kr.

Renoveringstid
Fra 1 uge til 2 uger

INSTALLATION AF NY FORDELINGSPUMPE

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

Besparelse
700 kr./årligt

CO2-reduktion
50 kg./årligt

Investering
5.000 kr.

Renoveringstid
Op til 2 dage

RÅD OM FINANSIERING

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

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

HJÆLP TIL GENNEMFØRELSE AF ENERGIBESPARELSER

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

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

ALLE RAPPORTENS ANBEFALINGER

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

RENTABLE RENOVERINGSFORSLAG			
RENOVERINGSFORSLAG	ÅRLIG BESPARELSE*	INVESTERING	REDUKTION I ÅRLIGT UDLEDT CO2
YDERDØRE Udskiftning af yderdør m. vindue	600 kr.	15.200 kr.	64 kg CO_2
ETAGEADSKILLELSE Efterisolering af bjælkelag mod kælder	4.600 kr.	127.800 kr.	519 kg CO_2
VARMEFORDELINGSPUMPER Installation af ny fordelingspumpe	700 kr.	5.000 kr.	50 kg CO_2
AUTOMATIK Installation af et vejrkompenseringsanlæg inkl. ur-styring	10.200 kr.	10.000 kr.	1.155 kg CO_2
VARMTVANDSRØR Isolering af tilslutningsrør med 20 mm rørskåle	700 kr.	1.800 kr.	89 kg CO_2
ANDRE FORSLAG DER KAN VÆRE RENTABLE, HVIS DE UDFØRES SAMMEN MED ANDRE RENOVERINGER			
LOFTRUM Efterisolering af loftkonstruktionen iht. krav jævnfør kap. 11 (§279) i bygningsreglementet.	300 kr.		23 kg CO_2
MASSIVE YDERVÆGGE Indvendig efterisolering af ydervæg med 100 mm mineraluld	65.500 kr.		7.427 kg CO_2
LETTE YDERVÆGGE Efterisolering af lette ydervægge iht. krav jævnfør kap. 11 (§279) i Bygningsreglementet.	100 kr.		5 kg CO_2
FACADEVINDUER Udskiftning af vinduer med nye energivinduer (BR18 krav) og Udskiftning af 1-lags vinduer med nye energivinduer (BR18 krav)	5.800 kr.		652 kg CO_2
YDERDØRE Udskiftning af dør	100 kr.		11 kg CO_2
VARMEANLÆG Udskiftning af elvarme	0 kr.		0 kg CO_2

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

FORMÅLET MED ENERGIMÆRKNINGEN

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

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

DERFOR SKAL DU GENNEMFØRE ENERGIFORBEDRINGER:

BEDRE INDEKLIMA
Energiforbedringer kan have en positiv betydning for indeklimaet.

VARMERE OVERFLADER
Bygningen bliver bedre til at holde på varmen, så det er muligt at udnytte flere områder i bygningen, der før var for kolde.

ØGET KOMFORT
Det bliver nemmere at opretholde den rette temperatur i bygning, så den bliver rarere at være i.

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

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

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

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

BRUG AF BYGNINGEN
Der antages en gennemsnitlig anvendelse af bygningen ift. brugere, drift og apparater. Det faktiske varmeforbrug kan afvige, hvis bygningen har et andet brugsmønster.

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

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

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

BAGGRUNDSINFORMATION



BYGNINGSBESKRIVELSE / Niels Ebbesens Gade 12A, 8900 Randers C

ADRESSE
Niels Ebbesens Gade 12A, 8900 Randers C

BYGNINGENS ANVENDELSE I FØLGE BBR
Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-familiehus (140)

KOMMUNE NR.	BFE NR.	BYGNINGS NR.	BOLIGAREAL I BBR	ERHVERVSAREAL I BBR
730	5607432	1	1255 m²	0 m²
OPFØRELSESÅR	**OPVARMET BYGNINGSAREAL**	**HERAF TAGETAGE OPVARMET**	**HERAF KÆLDERETAGE OPVARMET**	**UOPVARMET KÆLDERETAGE**
1906	1255 m²	135 m²	0 m²	280 m²
ÅR FOR VÆSENTLIG RENOVERING	**VARMEFORSYNING**		**SUPPLERENDE VARME**	
Ikke angivet	Fjernvarme		Elvarme	

E — ENERGIMÆRKE

D — ENERGIMÆRKE EFTER RENTABLE BESPARELSESFORSLAG

B — ENERGIMÆRKE EFTER ALLE BESPARELSESFORSLAG

BYGNINGENS BEREGNEDE ENERGIBEHOV

Opvarmning

FORSYNINGSFORM	VARMEBEHOV I kWh	OMREGNET TIL ENERGIENHED FOR FORSYNINGSFORM
Fjernvarme	210.230	210.230 kWh fjernvarme
Elektricitet	13.014	13.014 kWh elektricitet

Andre energibehov

EL TIL ANDET*	kWh
El til bygningsdrift	516
El til forbrug	38.688

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

ANVENDTE ENERGIPRISER INKL. AFGIFTER VED BEREGNING AF BESPARELSER

Anvendte energipriser ved beregning af energibesparelserne i denne rapport:

Fjernvarme
0,52 kr. pr. kWh
Fast afgift: 13.050 kr. pr. år

Elektricitet til opvarmning
2,41 kr. pr. kWh

Elektricitet til andet end opvarmning
2,41 kr. pr. kWh

Den anvendte pris for afregning af fjernvarme er bestemt ud fra fjernvarmeværkets gældende takster og betingelser.

Til beregning af rapportens forbedringsforslag er der anvendt estimerede priser, der kan variere en del fra aktuelle tilbudspriser, afhængig af både regionale forhold og valg af leverandør.
Overslagspriserne i denne beregning indeholder både materialepris, timeløn, moms og afgifter.
Eventuelle udgifter til løbende drift og vedligehold er ikke indeholdt.

I forhold til energimærkets gyldighedsperiode, vil prisgrundlaget for rapportens forbedringsforslag kunne ændre sig en del, år for år.
I den anledning anbefales det til en hver tid at indhente dagsaktuelle tilbud fra håndværkere/leverandører, før renoveringsarbejder igangsættes.

OPLYST FORBRUG INKL. MOMS OG AFGIFTER

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

FORBEHOLD FOR PRISER PÅ INVESTERING I ENERGIBESPARELSE

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

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

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

FIRMA

Firmanummer: 600242
CVR-nummer: 33510934

Energihuset Danmark ApS
Tørringvej 7
2610 Rødovre

info@energihuset-danmark.dk
tlf. 82303222

Ved energikonsulent
Jan Ravn

RAPPORTENS GYLDIGHED

Gyldig fra 22. november 2024 til den 22. november 2034

KLAGEMULIGHEDER

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

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

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

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

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

DESTRUKTIVE UNDERSØGELSER

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

BEHANDLING AF OPLYSNINGER

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

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

ENERGIKONSULENTENS SUPPLERENDE KOMMENTARER

Energimærkningen har til formål at afspejle bygningens energimæssige stand, og viser bygningens energimæssige ydeevne via et energimærke og et beregnet energiforbrug. Dette forbrug og tilhørende energimærke beregnes ud fra nogle standardbetingelser og retningslinjer, som er bestemt af Energistyrelsen.

Facade-, plan- og snittegning dateret 1905 er indhentet på kommunens digitale byggesagsarkiv, disse var mangelfulde hvorfor der er foretaget skøn. Der findes ingen tegninger over den renoverede tagetage, ejer oplyser denne er renoveret i år 2004.

Arealet, hvor der er mulighed for opvarmning i bygningen er opmålt ved besigtigelsen. Energimærket er udarbejdet efter disse opmålinger.

Der er ikke modtaget oplysninger om konstruktions- og isoleringsforhold fra bygningsejer eller dennes repræsentant.

Der er ikke udført destruktive undersøgelser af konstruktionerne i bygningen.

Indvendige trapperum, gange og entréer regnes som opvarmede arealer, selvom der ikke er en varmekilde iht. Energistyrelsens retningslinjer.

KOMMENTARER TIL BYGNINGSBESKRIVELSEN

Det registrerede areal i bygningen stemmer overens med oplysningerne, som er registreret i Bygnings- og Boligregisteret (BBR) hos kommunen.
Der er foretaget en vejledende opmåling af bygningen, kun til brug for energimærkningen.

GENNEMGANG AF BYGNINGENS ENERGITILSTAND

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

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

De rentable forslag fremgår med en investeringspris.

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

TAG OG LOFT

LOFTRUM

STATUS

Loftkonstruktionen mod uopvarmet tagrum der ikke er opvarmet består af et træbjælkelag, som er udført med lerindskud, men er uden isolering.
Isoleringsforholdet i konstruktionen er skønnet ud fra den byggeskik, som var gældende ved opførelsestidspunktet i år 1906.

Loftkonstruktionens opbygning i opvarmede del af tagrummet er ukendt.
Isoleringsforholdet i konstruktionen er skønnet ud fra krav i bygningsreglementet, som var gældende ved renoveringstidspunktet i år 2004, oplyst af bygningsejeren.

RENOVERINGSFORSLAG	ÅRLIG BESPARELSE	INVESTERING
Efterisolering af loftkonstruktionen således at u-værdi kravet på 0,12 W/m²K opnås. Dette svarer til en isoleringsmængde på mindst 300 mm. Efterisoleringen kan udføres på mange måder, og byggetekniske forhold kan indebære, at u-værdi kravet ikke kan opfyldes på grund af fare for fugt i konstruktionen. Arkitektoniske hensyn kan medføre, at krav om efterisolering ikke kan efterleves, men dette kræver dispensation fra byggemyndigheden. Det anbefales at benytte de energiløsninger og guides, som er udgivet af Videncenter for energibesparelser i bygninger (www.byggeriogenergi.dk). For rentable forslag i energimærkningsrapporten er der anvendt et konservativt skøn ved angivelsen af investering. For en konkret beskrivelse af arbejdet og dertilhørende pris skal der tages kontakt til entreprenør.	300 kr.	

UDNYTTET TAGRUM

STATUS

Etageadskillelsen mod det uopvarmede skunkrum i tagetagen består af et træbjælkelag, og er isoleret med 200 mm mineraluld.
Isoleringsforholdet i konstruktionen er skønnet ud fra krav i bygningsreglementet, som var gældende ved renoveringstidspunktet i år 2004.

Skråvægge opbygning i opvarmede det af agkonstruktionen er ukendt.
Isoleringsforholdet i konstruktionen er skønnet ud fra krav i bygningsreglementet, som var gældende ved renoveringstidspunktet i år 2004, oplyst af bygningsejeren.

YDERVÆGGE

MASSIVE YDERVÆGGE

STATUS

Ydervægge (facader) stue og 1. sal består af en 42 cm massiv tegl-/murstensvæg, som er uden isolering.
Isoleringsforholdet i konstruktionen baseres på oplysninger jf. tegningsmateriale.

Ydervægge i (Gavle) stue og 1. sal består af en 42 cm massiv tegl-/murstensvæg med en indvendig forsatsvæg, som er isoleret med 25 mm mineraluld.
Isoleringsforholdet i konstruktionen er oplyst af bygningsejeren.

Ydervægge (Gavle) stue og 1. sal består af en 36 cm massiv tegl-/murstensvæg med en indvendig forsatsvæg, som er isoleret med 25 mm mineraluld.
Isoleringsforholdet i konstruktionen er oplyst af bygningsejeren.

Ydervægge (facader) 2. og 3. sal består af en 36 cm massiv tegl-/murstensvæg, som er uden isolering.

Isoleringsforholdet i konstruktionen baseres på oplysninger jf. tegningsmateriale.

Ydervægge i gavle på 4 sal det udnyttede tagrum består af en massiv af tegl/mursten med en indvendig forsatsvæg, som er isoleret med 100 mm mineraluld.
Isoleringsforholdet i konstruktionen er skønnet ud fra krav i bygningsreglementet, som var gældende ved renoveringstidspunktet i år 2004.

RENOVERINGSFORSLAG	ÅRLIG BESPARELSE	INVESTERING
Indvendig efterisolering af ydervæg med 100 mm mineraluld. Der foreslås en indvendig efterisolering, eftersom en udvendig efterisolering ikke er mulig på grund af bygningens arkitektur. Ved indvendig isolering er det vigtigt, at konstruktionen udføres damp- og lufttæt på den varme side af isoleringen. En anden vigtig forudsætning for at udføre indvendig efterisolering er, at den eksisterende ydervæg er tør og tæt over for slagregn. Derfor skal facaden eftergås og eventuelt repareres inden en indvendig efterisolering udføres. Det kan som udgangspunkt kun anbefales at efterisolere massive ydervægge indvendigt med op til 150 mm. Det vil ikke være hensigtsmæssigt at efterisolere op til nugældende standarder eller lavenerginiveau på grund af pladshensyn og fugttekniske årsager. Med den nævnte isoleringstykkelse vil væggen ikke opfylde kravene i bygningsreglementet, men tiltaget er stadig attraktivt i forhold til at nedbringe energiforbrug og modvirke kuldestråling og kuldenedfald fra kolde vægoverflader. Eventuelle radiatorer på væggen og rør for disse flyttes med ind på indersiden af den nye væg. Vær opmærksom på, at der ikke må forekomme skjulte samlinger på rørene.	65.500 kr.	

LETTE YDERVÆGGE

STATUS

Konstruktionsopbygningen af de lette ydervægge i lodrette skunke er ukendt. Isoleringsforholdet i konstruktionen er skønnet ud fra krav i bygningsreglementet, som var gældende ved opførelsestidspunktet i år 1906.
Isoleringsforholdet i konstruktionen er skønnet ud fra krav i bygningsreglementet, som var gældende ved renoveringstidspunktet i år 2004.

RENOVERINGSFORSLAG	ÅRLIG BESPARELSE	INVESTERING
Efterisolering af lette ydervægge således at u-værdi kravet på 0,18 W/m²K opnås. Dette svarer til en isoleringsmængde på mindst 250 mm. Efterisoleringen kan udføres på mange måder, og byggetekniske forhold kan indebære, at u-værdi kravet ikke kan opfyldes på grund af fare for fugt i konstruktionen. Arkitektoniske hensyn kan medføre, at krav om efterisolering ikke kan efterleves, men dette kræver dispensation fra byggemyndigheden. Det anbefales at benytte de energiløsninger og guides, som er udgivet af Videncenter for energibesparelser i bygninger (www.byggeriogenergi.dk). For rentable forslag i energimærkningsrapporten er der anvendt et konservativt skøn ved angivelsen af investering. For en konkret beskrivelse af arbejdet og dertilhørende pris skal der tages kontakt til entreprenør.	100 kr.	

LETTE VÆGGE MOD UOPVARMEDE RUM

STATUS

Væg mod uopvarmet tagrum består af en let konstruktion med en tykkelse på ca. 15 cm, som er isoleret med 100 mm mineraluld.
Bygningsdelen er ombygget siden opførelsen, og renoveringstidspunktet er ukendt. Isoleringsmængden i bygningsdelen er derfor skønnet.

LINJETAB VED VÆG MOD VÆG OG LOFT

STATUS

Vinduer/døre skønnes fastgjort direkte til de massive ydervægge.

VINDUER, OVENLYS OG DØRE

FACADEVINDUER

STATUS

Vinduer er monteret med en 1-lags glasrude samt en forsatsrude.

Vinduer er monteret med en 1-lags glasrude.

Vinduer er monteret med 2-lags energi-termorude.

RENOVERINGSFORSLAG	ÅRLIG BESPARELSE	INVESTERING
Vinduer med 1-lags glasrude og fortstatsvindue udskiftes, og der monteres nye energivinduer (A-mærket). Vinduer med 1-lags glasrude udskiftes, og der monteres et nyt energivindue (A-mærket).	5.800 kr.	

OVENLYS

STATUS

Tagvinduer er monteret med 2-lags energi-termorude.

YDERDØRE

STATUS

Mod uopvarmet tagrum er monteret en dør med massive fyldninger.

Yderdør fortrappe er monteret med en 1-lags glasrude.

Yderdøre er monteret med 2-lags energi-termorude.

RENOVERINGSFORSLAG	ÅRLIG BESPARELSE	INVESTERING
Yderdøre monteret med 1-lags glasrude udskiftes, og der monteres en ny dør med energirude.	600 kr.	15.200 kr.

RENOVERINGSFORSLAG	ÅRLIG BESPARELSE	INVESTERING
Døre udskiftes, og der monteres en ny dør med isolerede fyldninger.	100 kr.	

LINJETAB VED VINDUER/DØRE MOD VÆG OG OVENLYS MOD TAG

STATUS

Samlingen mellem tagkonstruktion og vindue (sidekarme) skønnes isoleret med 25 mm mineraluld.

GULVE

ETAGEADSKILLELSE

STATUS

Gulv mod kælder (etageadskillelsen) skønnes at bestå af et træbjælkelag med gulvbelægning, hvor der er anbragt et lerlag på brædder mellem bjælkerne. (lerindskud)

RENOVERINGSFORSLAG	ÅRLIG BESPARELSE	INVESTERING
	4.600 kr.	127.800 kr.

Efterisolering af etageadskillelsen til en samlet isoleringstykkelse på 100 mm. Eksisterende loftbeklædning fjernes, og der opsættes isoleringsbatts mellem bjælkerne, indtil efterisoleringen har samme niveau som underside bjælker. Herunder opsættes et eller flere lag isolering med forskudte samlinger, til den ønskede isoleringstykkelse er opnået. Isoleringen fastgøres til bjælkelaget og afsluttes med en loftpladebeklædning for at beskytte isoleringen. Det er en forudsætning for udførelsen af efterisoleringen, at kælderen ikke har tegn på fugt eller skimmelsvamp. Desuden kan den eksisterende el- og vvs-installation medvirke at efterisoleringen ikke kan realiseres, og disse forhold skal undersøges nærmere inden arbejdet påbegyndes.		

VENTILATION

VENTILATION

STATUS

Bygningen tilføres frisk luft ved naturlig ventilation, og luftudskiftningen sker via bygningsåbninger som døre og vinduer. Der er mekanisk udsugning i køkken og badeværelse. Ved beregning af energiforbruget anvendes normtal i henhold til Energistyrelsens tekniske anvisninger.

VARMEANLÆG

VARMEANLÆG

STATUS

Der er registreret elvarme som eneste opvarmningsform i køkkener. Elvarmens bidrag til rumopvarmningen, er vægtet ud fra hvor stor en andel som den dækker i forhold til bygningens samlede opvarmede etageareal.

RENOVERINGSFORSLAG	ÅRLIG BESPARELSE	INVESTERING
Elopvarmningen i køkkener sløjfes og der installeres nye vandbårne radiatorer, som kobles til det eksisterende centralvarmeanlæg. Inden arbejdet udføres bør det eksisterende anlæg og især varmeforsyningen gennemgås af en VVS-installatør. Det er vigtigt, at varmeforsyningen har den nødvendige effekt (varmeydelse) til at levere den fornødne varme i de nævnte arealer.	0 kr.	

FJERNVARME

STATUS

Bygningen opvarmes med fjernvarme, og anlægget er placeret i varmerum i kælder. Installationen er udført som et indirekte anlæg med en varmeveksler fra APV Heat Exhanger, som er uisoleret. Det varme vand fra fjernvarmeværket afgiver sin varme via varmeveksleren til fordelingsanlægget og brugsvandsproduktionen, og sendes herefter retur til varmeværket.

VARMEPUMPER

STATUS

Der er ikke installeret en varmepumpe til opvarmning af bygningen. På grund af den eksisterende fjernvarmeinstallation, er forslag til montering af varmepumpe undladt fra rapporten. Etablering af en varmepumpe vil ikke være rentabelt og derfor ikke relevant at installere i bygningen.

SOLVARME

STATUS

Der er ikke installeret et solvarmeanlæg på bygningen. På grund af bygningens arkitektur vurderes det at bygningen er bevaringsværdig, og at der sandsynligvis ikke må etableres solvarme på tagfladen iht. lokalplanen. Forslag til montering af solvarmeanlæg er derfor undladt fra rapporten.

VARMEFORDELING

VARMEFORDELING

STATUS

Den primære opvarmning af bygningen sker via et centralvarmeanlæg. Det opvarmede vand fra varmeforsyningen føres rundt i et 2-strenget lukket rørsystem til radiatorer i de opvarmede rum i bygningen. Ved beregning af energiforbruget benyttes det dimensionerende temperatursæt, som er bestemt ud fra anlægstypen i henhold til Energistyrelsens retningslinjer.

VARMERØR

STATUS

Varmerørene i kælder er ført utilgængeligt. Ud fra bygningens alder skønnes varmerør, at være isoleret med ca. 20 mm mineraluld i henhold til DIF/DS tekniske normer og anvisninger.

VARMEFORDELINGSPUMPER

STATUS

På varmefordelingsanlægget er der monteret en pumpe fra Grundfos med modelnummer: UPS 25-40. Pumpen har en maksimal effekt på 60 W.

RENOVERINGSFORSLAG	ÅRLIG BESPARELSE	INVESTERING
Den eksisterende fordelingspumpe kan ifølge Grundfos udskiftningstabel erstattes med en Alpha2 25-40 pumpe. Denne pumpe er automatisk reguleret, og har en maksimal effekt på 22 W.	700 kr.	5.000 kr.

AUTOMATIK

STATUS

På varmeanlægget er der ingen central styring med vejrkompenseringsautomatik. Den manglende reguleringsmulighed medvirker til et øget energiforbrug iht. Energistyrelsens beregningsregler.

Ved beregning af energiforbruget forudsættes det, at cirkulationen af varme i centralvarmeanlægget stoppes om sommeren, dvs. udenfor opvarmningssæsonen. Sommerstoppet kan f.eks. sikres ved at slukke fordelingspumpe(r).

Rumtemperaturen i bygningen reguleres via ventiler på de enkelte varmeafgivere på centralvarmeanlægget, og dette er beskrevet nærmere under "varmefordeling" i rapporten. Der er rumtemperaturstyring på varmeafgiverne, som minimum dækker 90% af det opvarmede areal. Derved reguleres den ønskede rumtemperatur i bygningen overvejende automatisk via de termostatiske styringer.

RENOVERINGSFORSLAG	ÅRLIG BESPARELSE	INVESTERING
Montering af et vejrkompenseringsanlæg med mulighed for natsænkning (ur-styring) på varmeanlægget. Relevant installatørfirma bør tages med på råd inden arbejdet udføres, da en ombygning af varmesystemet kan være nødvendig.	10.200 kr.	10.000 kr.

VARMT BRUGSVAND

VARMT BRUGSVAND

STATUS

Ved beregning af energiforbruget i bolig benyttes et varmtvandsforbrug på 250 liter pr. m² opvarmet etageareal pr. år.

VARMTVANDSRØR

STATUS

Tilslutningsrør fra varmeforsyningen til enheden hvori der produceres varmt brugsvand er uden isolering.

Tilslutningsrør fra varmeforsyningen til enheden hvori der produceres varmt brugsvand er isoleret med ca. 10 mm mineraluld.

RENOVERINGSFORSLAG	ÅRLIG BESPARELSE	INVESTERING
Isolering af tilslutningsrør med formfaste rørskåle med en isoleringstykkelse på 20 mm. Det er ikke muligt at isolere med en større mængde, og rørene skal muligvis flyttes lidt for at give plads til efterisoleringen.	700 kr.	1.800 kr.

VARMTVANDSPUMPER

STATUS

Der er installeret en Grundfos - Alpha 2 pumpe til cirkulation af varmt brugsvand i bygningen. Pumpen har en maksimal effekt på 18 W.

VARMTVANDSBEHOLDER

STATUS

Varmt brugsvand produceres i en skønnet størrelse på 110 L varmtvandsbeholder, som er sammenbygget med varmeforsyningen (Unit).

EL

BELYSNING

STATUS

Belysningen i trappeopgang består af armaturer skønnet med 10 Watt pære, og lyset tændes manuelt. Belysning slukkes automatisk via ur-styring.

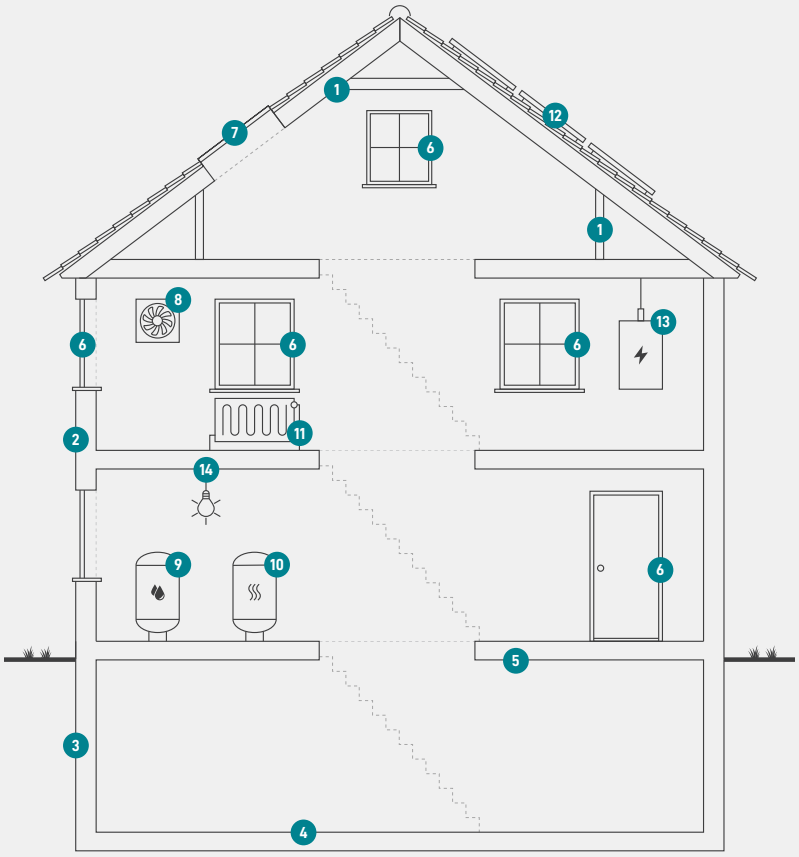
SOLCELLER

STATUS

Der er ikke installeret et solcelleanlæg til egen el-produktion på bygningen. På grund af bygningens arkitektur vurderes det, at bygningen er bevaringsværdig, og at der sandsynligvis ikke må etableres solceller på tagfladen iht. lokalplanen. Forslag til montering af solcelleanlæg er derfor undladt fra rapporten.

IKONFORKLARING

En bygning består af mange dele, der har betydning for bygningens energibehov. Figuren herunder giver en forklaring af de væsentligste dele på tværs af konstruktioner og installationer.



1
Tag og loft
Bygningens øverste del af klimaskærmen, f.eks. et loftrum, et fladt tag eller et udnyttet tagrum.

2
Ydervægge
Bygningens vægge ud mod det fri eller mod uopvarmede områder. Væggen kan være hule, massive eller lette ydervægge.

3
Kælderydervægge
Bygningens kældervægge, som vender mod jorden.

4
Kældergulv
Bygningens nederste del af klimaskærmen i bygninger med opvarmet kælder.

5
Etageadskillelse og gulv
Bygningens nederste del af klimaskærmen, f.eks. terrændæk, gulv mod krybekælder eller etageadskillelse mod uopvarmet kælder.

6
Vinduer/døre
Bygningens facadevinduer og yderdøre.

7
Ovenlys
Bygningens ovenlysvinduer.

8
Ventilation
Bygningens ventilationsanlæg og ventilationskanaler.

9
Varmt brugsvand
Bygningens komponenter til varmt brugsvand, bl.a. varmtvandsrør og varmtvandsbeholder.

10
Varmeanlæg
Bygningens varmeanlæg, f.eks. kedler, fjernvarme, ovne og varmepumper.

11
Varmefordeling
Bygningens varmefordelingsanlæg, bl.a. varmeanlægget, varmerør og automatik.

12
Solenergi
Bygningens solenergi, f.eks. solvarme og solceller.

13
El og teknik
Bygningens driftsrelaterede el og teknik, f.eks. varmefordelingspumper, varmtvandspumper og vindmøller.

14
Belysning
Bygningens belysning. Kun relevant ved energimærkning af store bygninger, som f.eks. etagebyggeri og erhverv.

ENERGIMÆRKE

FOR BYGNINGEN

Niels Ebbesens Gade 12A
8900 Randers C

Større bygninger over 600 m2, der ofte besøges af offentligheden, er pålagt til enhver tid, at synliggøre energimærkningscertifikatet for brugerne af bygningen.

Energimærkningen er baseret på beregnet forbrug



Energistyrelsen

Gyldig fra den 22. november 2024 til den 22. november 2034
Energimærkningsnummer: 311799018

Bygning: HASSELHUS

Niels Ebbesens Gade 12A, bygning 1, Randers

BBR-nummer:	730-5607432-1
Fredningsstatus:	**Bevaringsværdi 3**
Opførelsesår:	1906
Ejerforhold:	Privatpersoner, incl. I/S
Bygningstype:	Bygning
Bebygget areal:	1120
Anvendelse:	Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-familiehus



Klik på kortet for at se et større udsnit.



Fotografier (0)

BBR-oplysninger

BBR-nummer:	730-5607432-1
Kommune:	Randers
Adresse:	Niels Ebbesens Gade 12 A, 8900 Randers C
Bygningsnummer:	1
Ejendomsnummer:	5607432
Bygningstype:	Bygning
Antal etager:	4
Bebygget areal:	280
Totalt bygningsareal:	1120
Opførelsesår:	1906
Arealkilde:	Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant)
Tagdækning:	Tegl
Ydervæg:	Mursten (tegl, kalksandsten, cementsten)
Materialekilde:	Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant)
Matrikel og ejerlav:	173B, Randers Bygrunde
Zone:	Ingen
Ejerforhold:	Privatpersoner, incl. I/S

SAVE-undersøgelse

Betegnelse:	HASSELHUS
Sag:	Kommuneatlas for Randers Kommune
Notat:	skema nr. 4356 Arkitektonisk: Jugendinspireret pudset bygning med høje blændinger, gennemgåen- de karnapper fra 2. etage.
Aktuel status:	Aktiv
Antal bygninger:	1
Antal andre objekter:	0

Administrative oplysninger

Fotoarkiv:	2-086-24

Vurdering

Arkitektonisk værdi:	3
Arkitektonisk vurdering:	Se notater
Kulturhistorisk værdi:	4
Miljømæssig værdi:	4
Miljømæssig vurdering:	Bygningen høj i forhold til de omliggende
Originalitetsværdi:	3
Tilstandsværdi:	3
Bevaringsmæssig værdi:	3
Bevaringsmæssig vurdering:	Høj arkitektonisk bearbejdningsgrad
Registreringsdato:	04-11-1999

Bygningskonstruktion

Bygningsdel:	Karnap
Dør/Port:	Fyldingsdør
Gavlkonstruktion:	Grundmuret gavl
Gesims:	Muret med puds/stuk
Hovedplan:	Enfløjet bygning
Kvist:	Facade-/frontkvist
Sokkel:	Pudset sokkel (materialet kan ikke erkendes)
Tagkonstruktion:	Saddeltag/heltag
Udsmykning:	Lodrette skulpturelle elementer (søjler); Vindues-, dør- eller portindfatning; Detaljer i natursten, puds, cement eller metal
Vindue:	Retkantet; Runde og ovale
Ydermur:	Puds, overfladebehandling

Bygningsomgivelser

Bebyggelsesmiljø:	Købstad

Slots- og Kulturstyrelsen
Hammerichsgade 14,
1611 København V
telefon 33 95 42 00
post@slks.dk

Fredede Bygninger: **cfk@slks.dk**

Kommune og plan:

Bevaringsværdige Bygninger: Henvendelse skal ske til den lokale kommune.

Teknisk bistand/password til kommunerne: **fbb-support@slks.dk**

Monica Bengtsen

Fra: Tine Lisberg <til@gi.dk>
Sendt: 25. marts 2026 09:47
Til: Monica Bengtsen
Emne: SV: I967051-0221 - Tvangsauktion over Niels Ebbesens Gade 12 A, 8900 Randers.
Vedhæftede filer: Opgoerelse-45-04392.pdf

Kære Monica

Tak for din mail.

Ejendommen er bindingspligtig og har GI Bindingskonto nr. 45-04392.
Jeg vedlægger opgørelse af bindingskontoen frem til 30. april 2026.
Som det fremgår af opgørelsen, er der en negativ saldo og GI har derfor ikke noget krav gældende.

Venlig hilsen

Tine Lisberg
Administrativ rådgiver
Kontrol & Administration

Direkte +45 82 32 23 16

BEDRE BOLIGER BEDRE LIV

Fra: Monica Bengtsen <mbg@bechbruun.com>
Sendt: 20. marts 2026 08:14
Til: Grundejernes Investeringsfond <gi@gi.dk>; sn@gi.dk
Emne: I967051-0221 - Tvangsauktion over Niels Ebbesens Gade 12 A, 8900 Randers

Som advokat for Realkredit Danmark kan jeg herved oplyse, at der nu er berammet tvangsauktion over ovennævnte ejendom til den 22. april 2026 kl. 10:30.

Til brug for sagens behandling skal jeg beder jer oplyse, om ejendommen i Grundejernes Investeringsfond er noteret som bindingspligtig. I givet fald bedes I venligst opgøre saldoen, jf. boligreguleringslovens §§ 18 og 18b.

Med venlig hilsen

Bech-Bruun

Monica Bengtsen
Bobehandler

T +45 72 27 30 74
Værkmestergade 2
8000 Aarhus C
Advokatpartnerselskab
CVR-nr. 38538071
Flere kontaktoplysninger
København Aarhus

Vores forretningsbetingelser og privatlivspolitik fremgår af vores hjemmeside. Yderligere info kan findes her

GRUNDEJERNES INVESTERINGSFOND

NY KONGENSGADE 15
1472 KØBENHAVN K
TLF: 82 32 23 00
CVR. NR26 09 25 15
GI@GI.DK
GI.DK

Bjørn Robert Edvard Henrik Heilbut
Niels Ebbesens Gade 12A, 3 tv
8900 Randers C

Opgørelse - Lov om leje § 119 og § 120

Dato	Kontonummer	Regnskabsperiode
25. marts 2026	45-04392	1.1.2026 - 30.4.2026
Ejendommens adresse		
Niels Ebbesens Gade 12A, 8900 Randers C		
Reference	EAN-nr.	PO-nr.

Beregning af bindingspligt

Lov om leje § 119

Saldo pr. 31. december 2025	-19.316,62 kr.
Hensat i perioden	40.817,33 kr.
Udgifter	0,00 kr.
Overført til §120	40.817,33 kr.
Saldo pr. 30. april 2026	-19.316,62 kr.

Lov om leje § 120

Saldo pr. 31. december 2025	-406.485,26 kr.
Hensat i perioden	36.824,33 kr.
Overført fra §119	40.817,33 kr.
Saldo pr. 30. april 2026	-328.843,60 kr.
Indestående i dag	0,00 kr.

Venlig hilsen

GI-Konto

GI har ny praksis for forfaldsdato for indbetaling af hensættelser – læs mere på gi.dk/forfaldsdato
Betalinger til GI Konto kan ikke tilmeldes til betalingsservice

Udregning af hensættelser

§ 119 hensættelser

Tekst	Formel	Beløb
1.1.2026 - 30.4.2026		
Erhverv (før 1964)	(92 kr. * 76,00 kvm / 12 mdr.) x 4 mdr.	2.330,67 kr.
Beboelse (før 1964)	(92 kr. * 1.255,00 kvm / 12 mdr.) x 4 mdr.	38.486,67 kr.
I alt		40.817,33 kr.

§ 120 hensættelser

Tekst	Formel	Beløb
1.1.2026 - 30.4.2026		
Erhverv (Høj)	(83 kr. * 76,00 kvm / 12 mdr.) x 4 mdr.	2.102,67 kr.
Beboelse (Høj)	(83 kr. * 1.255,00 kvm / 12 mdr.) x 4 mdr.	34.721,67 kr.
I alt		36.824,33 kr.

Monica Bengtsen

Fra: Karina Winther Jørgensen <Karina.Winther.Jorgensen@randers.dk>
Sendt: 19. marts 2026 10:24
Til: Monica Bengtsen
Emne: Jeres sags nr. I967051-0221 - Tvangsauktion over udlejningsejendommen Niels Ebbesens Gade 12 A, 8900 Randers C - vores sagsnr. 50042852
Vedhæftede filer: opkrævning 90183044 af 18.3.26.pdf; bidragsbillet 2026.pdf; opkrævning 90183045 af 18.3.26.pdf

Tak for din mail af den 5. marts 2026 vedrørende ovennævnte tvangsauktion.

Herved sendes auktionsopgørelse til brug for auktionen den 22. april 2026 over ejendommen Niels Ebbesens Gade 12A, 8900 Randers C tilhørende Bjørn Robert Edvard Henrik Heilbut.

*Restgæld 2. rate ejendomsbidrag 2025 4.268,35	kr.		
*Rykkergebyrer 2.rate ejendomsbidrag 2025	kr.		500,00
1.rate ejendomsbidrag 2026	kr.	10.858,18	
Rykkergebyr 1. rate ejendomsbidrag 2026	kr.		500,00
**Opkrævning nr. 90183045 af 18.3.26, vand og varme	kr.		55.467,89
Renter pr. 22. april 2026	kr.		841,26
Gebyr udlejer (lov om boligforhold §19, stk.2)	kr.		1.266,32
**Opkrævning nr. 90183044 af 18.3.26 el	kr.		4.387,93
Renter pr. 22. april 2026	kr.		66,55
Gebyr udlejer (lov om boligforhold §19,stk.2)	kr.		244,72
I alt	Kr.		78.401,12

Kravene markeret med * er overdraget til Gældsstyrelsen for inddrivelse, hvorfor der kan være påløbet

inddrivelsesomkostninger og renter på kravet hos Gældsstyrelsen.
Jeg er ikke bekendt med om dette er tilfældet. Gældsstyrelsen bedes derfor kontaktes herom, evt. tlf.nr. 7015 7304.

Kravene markeret med ** omfatter fordringer vedrørende sikring af en privat udlejet ejendoms forsyning med vand, varme og/eller el, jf. § 19, stk. 1, under kapitel 3 om kommunal sikring af forsyning med vand, varme og el i private udlejningsejendomme, i lov nr. 342 af 22. marts 2022 om boligforhold med senere ændringer (herefter "lov om boligforhold").
Kravene forrentes fra forfaldsdato (fordringshavers betaling af beløbet) til betaling sker jfr. rentelovens § 5, stk.1.

Kopi af opkrævningerne af 18. marts 2026 til udlejer vedhæftes til orientering.

Til orientering gøres opmærksomme på, at ejendomsbidrag 2026 er stiftet den 1. januar 2026 og følger ejendommen.
Når ejendommen købes efter 1. januar 2026, kan auktionskøber derfor ikke overtage en gældfri ejendom, før ejendomsbidraget for hele året er betalt. Det har ingen betydning, hvornår ejendommen evt. sælges.
Ejendomsbidrag 2026 forfalder til betaling 1. februar og 1. august 2026.

Kopi af ejendomsbidragsbillet for 2026 vedhæftes til orientering.

Evt. indefrysningslån (lån til betaling af stigning i grundskyld) pr. 31. december 2023 forfalder ved ejerskifte og følger ejendommen.
Der ses dog ikke tilknyttet indefrysningslån ejendommen, men Randers kommune tager forbehold for dette.

Beregning og opkrævning af lån til grundskyld for år 2024 og fremad sker hos SKAT, hvorfra I bedes rekvirere beløbet til brug for salgsopstillingen.

Der tages forbehold for, at kravene vil kunne blive ændret som følge af reguleringer for både tidligere og indeværende år.

Venlig hilsen

Karina Winther Jørgensen
Sagsbehandler

Randers Kommune
Betalingskontoret
Laksetorvet 1
8900 Randers C

24277891
Karina.Winther.Jorgensen@randers.dk

www.Randers.dk



Beskyttelse af dine personlige oplysninger er vigtig.
På https://www.randers.dk/databeskyttelse kan du læse, hvordan Randers Kommune behandler dine personoplysninger.

GÆLDS STYRELSEN

Afsender: Skatteforvaltningen, Nykøbingvej 76, 4990 Sakskøbing

Bech-Bruun Advokatpartnerselskab
Gdanskgade 18
2150 Nordhavn

Postboks 49
4930 Maribo

+45 70 15 73 04
www.gaeldst.dk

J.nr. 22418342
Sagsnr. 5100040492

17. marts 2026

I dette brev kan der være vigtige oplysninger og frister, der skal overholdes.

Venlig hilsen

Gældsstyrelsen

GÆLDS STYRELSEN

Virksomheder 7

Teglgårdsparken 99
5500 Middelfart

Telefon 70 15 73 04
gaeldst.dk

17. marts 2026

Vores sagsnr. 5100040492

Reference I967051-0221

Bech-Bruun
Att.: Monica Bengtsen
Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Gældsopgørelse i forbindelse med tvangsauktion

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

Matrikelnummer	173 B RANDERS BYGRUNDE
Adresse	Niels Ebbesens Gade 12A, 8900 Randers C
BFE-nummer	5607432

Flere fordringer kan have fortrinsret

I bedes kontakte Randers kommune og forsyningsselskabet, hvis I mangler oplysninger om andre fordringer med fortrinsret, der ikke er til inddrivelse hos Gældsstyrelsen.

Opkrævning via forskud

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

Opkrævning via skattekontoen

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

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

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

Indefrysningslån
For oplysninger om evt. indefrysningslån i stigning i grundskyld på ejerboliger for 2023 eller tidligere henvises der til kommunen og fra 2024 og frem vil det fremgå af forskudsopgørelsen, hvis ejendommen ikke er erhvervet før den 1. september 2023.

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

Gæld til inddrivelse med fortrinsret (DMI)

Fordringstype	Fordrings ID	Periode fra	Periode til	Forfald dato	Beløb
Grundskyld	110078273500	01.01.2025	30.06.2025	01.05.2025	9.587,35 kr.
Grundskyld	110084991947	01.07.2025	31.12.2025	01.10.2025	9.587,35 kr.
				I alt:	**19.174,70 kr.**

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

Kortart: +73
Kreditornummer: 81954852

Oplys venligt ved indbetaling:
- 110078273500
- Niels Ebbesens Gade 12A, 8900 Randers C

Gæld til inddrivelse med fortrinsret (PSRM)

Eksternt fordrings ID	Fordringstype	Fordringshaverbeskrivelse	Hovedstol	Renter	Samlet beløb	Periode fra	Periode til	Forfaldsdato
110082347290	Ejendomsbidrag, fortrinsret, fast ejendom	730-0015506 INDSAMLING AF GENBRUG M.M.	923,61 kr.	7,86 kr.	931,47 kr.	01-07-2025	31-12-2025	01-08-2025
110082347291	Kommunale gebyrer - erindringsskrivelser		250,00 kr.	6,81 kr.	256,81 kr.	29-08-2025	29-08-2025	29-08-2025
110082347292	Kommunale gebyrer - erindringsskrivelser		250,00 kr.	6,81 kr.	256,81 kr.	15-08-2025	15-08-2025	15-08-2025
110082347293	Ejendomsbidrag, fortrinsret, fast ejendom	730-0015506 GEBYR FOR GENBRUGSPLADSER	2.780,00 kr.	75,76 kr.	2.855,76 kr.	01-07-2025	31-12-2025	01-08-2025
110082347294	Ejendomsbidrag, fortrinsret, fast ejendom	730-0015506 SKELORDNING MERE END 20 M (REST/ORG)	75,00 kr.	2,04 kr.	77,04 kr.	01-07-2025	31-12-2025	01-08-2025
110082347295	Ejendomsbidrag, fortrinsret, fast ejendom	730-0015506 SKELORDNING MERE END 20 M (GENBRUG)	50,00 kr.	1,36 kr.	51,36 kr.	01-07-2025	31-12-2025	01-08-2025
110082347296	Ejendomsbidrag, fortrinsret, fast ejendom	730-0015506 SKORSTENSFEJNING TLF. 40889030	320,22 kr.	8,73 kr.	328,95 kr.	01-07-2025	31-12-2025	01-08-2025
110082347297	Ejendomsbidrag, fortrinsret, fast ejendom	730-0015506 ROTTEBEKÆMPELSE	119,52 kr.	3,26 kr.	122,78 kr.	01-07-2025	31-12-2025	01-08-2025
				i alt	**4.880,98 kr.**			

Vi har beregnet rente på gælden frem til 22. april 2026. Inddrivelsesrenten og hvordan gæld forælder, kan I læse om på gaeldst.dk/renter-og-fradrag.

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

Kortart: +73
Kreditornummer: 86938758

Oplys venligt ved indbetaling:

- 7209193546
- Niels Ebbesens Gade 12A, 8900 Randers C

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

Venlig hilsen

Camilla Skovbo Gjerlufsen

Overassistent

Monica Bengtsen

Fra: Forsikringsinkasso <forsikring.inkasso@almbrand.dk>
Sendt: 18. marts 2026 15:03
Til: Monica Bengtsen
Emne: SV: Tvangsauktion over Niels Ebbesens Gade 12 A, 8900 Randers C - vores sagsnr. I967051-0221

Hej Monica

Vedrørende tvangsauktion vedrørende ejendommen beliggende Niels Ebbesens Gade 12 A, 8900 Randers C policenummer 53386660 så bliver der trukket kr. 389,81 via PBD den 07.04.2026 for perioden 01.04.2026 til 30.04.2026. Hvis beløbet bliver afvist på PBS så kan de indbetales til vores konto i Sydbank reg.nr 7681 Kontonummer 0711002 med angivelse af policenummer 53386660.

Der skyldes ikke for den lovpligtige branddækning, kun for de frivillige dækninger.

God dag.

Venlig hilsen
Lotte

Forsikringsinkasso
forsikring.inkasso@almbrand.dk

almbrand.dk

Alm. Brand Forsikring A/S | CVR 10526949 | Hovedkontor: Midtermolen 7 | DK-2100 København Ø | T +45 35 47 47 47

Fra: Monica Bengtsen <mbg@bechbruun.com>
Sendt: 9. marts 2026 12:22
Til: Forsikringsinkasso <forsikring.inkasso@almbrand.dk>
Emne: Tvangsauktion over Niels Ebbesens Gade 12 A, 8900 Randers C - vores sagsnr. I967051-0221

På vegne af panthaver, Realkredit Danmark, har vi fået berammet tvangsauktion over ovennævnte ejendom til afholdelse den 22. april 2026 kl. 10.30 i fogedretten i Randers.

Ejeren, Bjørn Heilbut, har oplyst mig, at han har tegnet husforsikring gennem Alm. Brand Forsikring.

Jeg skal derfor bede jer oplyse policenr., samt opgøre eventuelle fortrinsberettigede krav i form af brandforsikring. Opgørelsen bedes lavet pr. auktionsdagen den 22. april 2026.

Jeg skal bede jer besvare denne henvendelse hurtigst muligt og gerne senest den 16. marts 2026.

Med venlig hilsen

Bech-Bruun

Monica Bengtsen
Bobehandler

T +45 72 27 30 74

Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Advokatpartnerselskab
CVR-nr. 38538071

Flere kontaktoplysninger
København Aarhus

Vores forretningsbetingelser og privatlivspolitik fremgår af vores hjemmeside. Yderligere info kan findes her

Er du ikke den tiltænkte modtager af denne mail, beder vi dig venligst informere os, slette mailen og ikke videredistribuere indholdet og evt. vedhæftede filer.

Du kan læse mere om, hvordan vi behandler dine personoplysninger, og hvilke rettigheder du har i vores privatlivspolitik ved at klikke her. Denne mail er scannet for virus.

For information about how we process your personal data, please click here.

Randers Kommune
Stab, Jura og Fast ejendom
Laksetorvet 1
Randers C DK-8900

Faktura

Fakturanr./-dato	90183045/ 18.03.2026
Ordrenr./-dato	200055415/ 18.03.2026
Kunde	1702450167
Fakturabeløb	DKK 56.734,21
Kontakt person	Betina Bak Christiansen
Kontakt Telefon	89151626
Betaling senest	22.04.2026
EAN lok.nr.	5790000379927
CVR-nr.	DK29189668
Telefon	89151515

Bjørn Robert Edvard Henrik Heilbut
Niels Ebbesens Gade 12A, 3 tv
8900 Randers C

Specifikation

Ejd.nr. 730-15506 Niels Ebbesens Gade 12A
Sikring af forsyning jf. Lov om boligforhold §19

Betegnelse	Antal	Enhedspris	I alt
109611 Niels Ebbesen Gade 12A, varme og vand	1 STK	55.467,89	55.467,89 *
Kravet forrentes fra datoen for kommunens betaling den 25/2-2026 jf. rentelovens § 5 stk. 1 og 2			
Forfaldsdato 25.02.2026			
109044 Niels Ebbesen Gade 12A, gebyr	1 STK	1.266,32	1.266,32 *
Jf. Lov om boligforhold § 19 stk. 2			
Forfaldsdato 25.02.2026			
Subtotal			**56.734,21**
Moms			**0,00**
Fakturabeløb			**56.734,21**

*** Markerede linier er momsfrie ydelser og udgør 56.734,21**

Reg.nr. Kontonr.

INDBETALINGSKORT

Kan betales i pengeinstitut og på posthuse

KVITTERING KA71

Checks og lignende accepteres under forbehold af at pengeinstituttet modtager betalingen. Ved kontant betaling i pengeinstitut med terminal er det udelukkende pengeinstituttets kvitteringstryk der er bevis for hvilket beløb der er indbetalt.

Bjørn Robert Edvard Henrik Heilbut
Niels Ebbesens Gade 12A, 3 tv
DK-8900 RANDERS C

Kreditornummer og beløbsmodtager
84788767
Randers Kommune
Stab, Jura og Fast ejendom
Laksetorvet 1
8900 Randers C

Kreditornummer og beløbsmodtager
84788767
Randers Kommune
Stab, Jura og Fast ejendom
Laksetorvet 1
8900 Randers C

Underskrift ved overførsel fra konto

Kvittering

Tilmelding til BetalingsService

PBS-nr: Deb.grp.nr:

Kundenr:

Kroner Øre

56.734 21

Betalingsdato

22 04 26

Dag Måned År

Kroner Øre

56.734 21

Til maskinel aflæsning - Undgå venligst at skrive i nedenstående felt

FIK 752 (06-01)

KMD OGFIKSAP 1. udg. 04.2008

+71< 006190183045007+84788767<

Randers Kommune
Stab, Jura og Fast ejendom
Laksetorvet 1
8900 Randers C
Telefon 89151515
EAN lok.nr. 5790000379927

Faktura

Bilagsnr./dato
90183045 / 18.03.2026

Du kan betale dine regninger via selvbetjeningsløsning - Mit Betalingsoverblik på www.randers.dk/betalnu

Her har du mulighed for at betale med MobilePay eller betalingskort.

Betaling kan også ske via netbank/bank - hvis du bruger BetalingsID - læselinjen på denne opkrævning.

Det er meget vigtigt, at du bruger betalingslinjen, når du betaler - og at du skriver det nøjagtigt, som det står, da det sikrer korrekt placering af din indbetaling.

Bliver det nødvendigt at udsende en rykkerskrivelse, opkræves et gebyr jf. lov om morarenter og gebyrer.

Monica Bengtsen

Fra: BBR <bbr@randers.dk>
Sendt: 4. marts 2026 13:23
Til: Monica Bengtsen
Emne: SV: Tvangsauktion over udlejningsejendommen Niels Ebbesens Gade 12 A, 8900 Randers C - vores sagsnr. I967051-0221

Hej Monica,

Jeg har sendt ejendomsbidragsbilletten for 2026 til dig via jeres cvr.nr e-boks.

Der er ingen indefrysningslån på ejendommen.

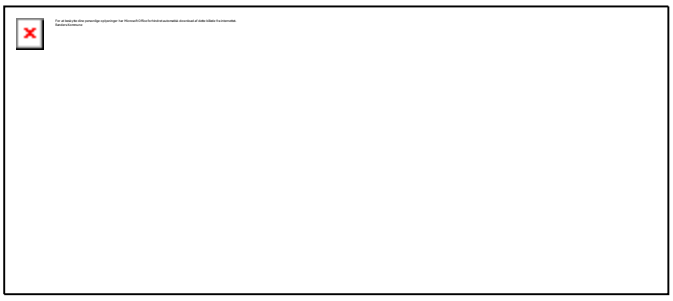
Venlig hilsen

Sofie Skovgaard
Kontorelev

Randers Kommune
Byggesag og BBR
Odinsgade 7
8900 Randers C

89151514
bbr@randers.dk

www.randers.dk



Beskyttelse af dine personlige oplysninger er vigtig.
På https://www.randers.dk/databeskyttelse kan du læse, hvordan Randers Kommune behandler dine personoplysninger.

Fra: mbg@bechbruun.com <mbg@bechbruun.com>
Sendt: 4. marts 2026 11:07
Til: Betalingskontor <betalingskontor.betalingskontor@randers.dk>; BBR <bbr@randers.dk>
Emne: Tvangsauktion over udlejningsejendommen Niels Ebbesens Gade 12 A, 8900 Randers C - vores sagsnr. I967051-0221

Denne mail er fra en afsender uden for Randers Kommune. Vær opmærksom på, at den kan indeholde links og vedhæftede filer, som ikke er sikre.

På vegne af Realkredit Danmark A/S har vi begæret ovenstående ejendom solgt på tvangsauktion. Ejendommen er ejet af Bjørn Robert Edvard Henrik Heilbut.

Tvangsauktionen er berammet til den 22. april 2026 kl. 10.30 i Fogedretten i Randers.

@BBR Jeg skal venligst bede jer sende mig ejendomsbidragsbillet for ejendommen til brug for salgsopstillingen.

@betalingskontoret@randers.dk Derudover skal jeg bede jer opgøre eventuelle ejendomsskatterestancer pr. auktionsdagen samt eventuelle andre fortrinsberettigede krav, herunder renovation. Jeg er bekendt med, at kommunen evt. har hjulpet med forsyning, idet ejeren ikke har kunnet betale for dette, hvorfor der evt. ligger et fortrinsberettiget krav der, som jeg skal bede jer opgøre, såfremt dette skal medtages under auktionen.

Endvidere skal vi anmode om at modtage opgørelse og oplysning om eventuel indefrysning af grundskyldsstigning.

For at kunne overholde de lovbestemte frister om bekendtgørelse af auktionen, skal jeg bede jer sende det ønskede materiale hurtigst muligt.

Ved henvendelse til vores kontor, bedes du venligst referere til vores journal nr. I967051-0221

Med venlig hilsen

Bech-Bruun

Monica Bengtsen
Bobehandler

	Værkmestergade 2	Advokatpartnerselskab	Flere kontaktoplysninger
T +45 72 27 30 74	8000 Aarhus C	CVR-nr. 38538071	København Aarhus

Vores forretningsbetingelser og privatlivspolitik fremgår af vores hjemmeside. Yderligere info kan findes her

Auktionsopgørelse

REALKREDIT Danmark

Realkredit Danmark
Corporate Debt Collection DK
Bernstorffsgade 40
1577 København V

r4982@rd.dk
Telefon 70 12 53 00
www.rd.dk

Pantnr./lånnr. 2149.7515-013 19. marts 2026
Matrikel 173 B, Randers Bygrunde
Adresse Niels Ebbesens Gade 12 A
Låntager Bjørn Robert Edvard H. Heilbut
Niels Ebbesens Gade 12 A,3 tv

Hovedstol	kr.	1.570.000,00
Restgæld pr. 01.05.2026	kr.	1.094.838,74
Lånetype: Obligationslån		
Ydelse pr. 01.05.2026	kr.	7.413,01
Rente p.a. 2,00000%		
Restløbetid 18 år 11 måneder.		

Fondskoder til indfrielse: DK0009297194

Ydelsen forfalder månedsvis forud hver den 1. i måneden,
dog i juni og december er forfald den 11. i måneden.

Opgørelse pr. 22.04.2026

Restgæld pr. 01.05.2026	kr.	1.094.838,74
Restance pr. 01.04.2026	kr.	7.413,01
Restance pr. 01.03.2026	kr.	8.049,68
Restance pr. 01.02.2026	kr.	8.057,52
Restance pr. 01.01.2026	kr.	7.984,96
Restance pr. 11.12.2025	kr.	8.041,12
Restance pr. 01.11.2025	kr.	7.927,36
Restance pr. 01.10.2025	kr.	7.957,85
Restance pr. 01.09.2025	kr.	7.899,15
Restance pr. 01.08.2025	kr.	7.848,86
Restance pr. 01.07.2025	kr.	7.798,30
Restance pr. 11.06.2025	kr.	7.607,57
Restance pr. 01.05.2025	kr.	7.818,68
Morarente opgjort pr. 02.02.2026 - 22.04.2026	kr.	1.615,51

Total for lån nr. 013 anvendes til tvangsauktionssalgsopstillingen:

Kolonne 1	kr.	1.190.858,31
Kolonne 2	kr.	1.094.838,74
Kolonne 3	kr.	96.019,57

Realkredit Danmark A/S - CVR nr. 1339.9174, København

Auktionsopgørelse

REALKREDIT Danmark

Realkredit Danmark
Corporate Debt Collection DK
Bernstorffsgade 40
1577 København V

r4982@rd.dk
Telefon 70 12 53 00
www.rd.dk

Pantnr./lånnr. 2149.7515-014 19. marts 2026
Matrikel 173 B, Randers Bygrunde
Adresse Niels Ebbesens Gade 12 A
Låntager Bjørn Robert Edvard H. Heilbut
Niels Ebbesens Gade 12 A,3 tv

Hovedstol	kr.	3.810.000,00
Restgæld pr. 01.05.2026	kr.	3.810.000,00
Obligationsrestgæld	kr.	3.804.432,85
Lånetype: FlexLån® F5K stå. 12-trm		
Ydelse pr. 01.05.2026	kr.	8.220,71
Rente p.a. 0,83920%		
Restløbetid 20 år 11 måneder.		
Refinansieringsdato: 01.04.2027		

Fondskoder til indfrielse: DK0004602570

Ydelsen forfalder månedsvis forud hver den 1. i måneden,
dog i juni og december er forfald den 11. i måneden.

Opgørelse pr. 22.04.2026

Restgæld pr. 01.05.2026	kr.	3.810.000,00
Restance pr. 01.04.2026	kr.	8.220,71
Restance pr. 01.03.2026	kr.	8.891,16
Restance pr. 01.02.2026	kr.	8.910,76
Restance pr. 01.01.2026	kr.	8.823,01
Restance pr. 11.12.2025	kr.	8.860,25
Restance pr. 01.11.2025	kr.	8.735,27
Restance pr. 01.10.2025	kr.	8.768,01
Restance pr. 01.09.2025	kr.	8.684,70
Restance pr. 01.08.2025	kr.	8.629,56
Restance pr. 01.07.2025	kr.	8.574,04
Restance pr. 11.06.2025	kr.	8.346,72
Restance pr. 01.05.2025	kr.	8.577,10
Morarente opgjort pr. 02.02.2026 - 22.04.2026	kr.	1.717,04

Total for lån nr. 014 anvendes til tvangsauktionssalgsopstillingen:

Kolonne 1	kr.	3.915.738,33
Kolonne 2	kr.	3.810.000,00
Kolonne 3	kr.	105.738,33

Auktionsopgørelse

REALKREDIT Danmark

Realkredit Danmark
Corporate Debt Collection DK
Bernstorffsgade 40
1577 København V

r4982@rd.dk
Telefon 70 12 53 00
www.rd.dk

Pantnr./lånnr. 2149.7515-015 19. marts 2026
Matrikel 173 B, Randers Bygrunde
Adresse Niels Ebbesens Gade 12 A
Låntager Bjørn Robert Edvard H. Heilbut
Niels Ebbesens Gade 12 A,3 tv

Hovedstol	kr.	2.178.000,00
Restgæld pr. 01.05.2026	kr.	1.677.145,61
Obligationsrestgæld	kr.	1.745.447,03
Lånetype: FlexLån® F5K ann. 12-trm		
Ydelse pr. 01.05.2026	kr.	11.373,42
Rente p.a. 3,22800%		
Restløbetid 21 år 11 måneder.		
Refinansieringsdato: 01.04.2028		

Fondskoder til indfrielse: DK0004602570, DK0004604196

Ydelsen forfalder månedsvis forud hver den 1. i måneden,
dog i juni og december er forfald den 11. i måneden.

Opgørelse pr. 22.04.2026

Restgæld pr. 01.05.2026	kr.	1.677.145,61
Restance pr. 01.04.2026	kr.	11.373,42
Restance pr. 01.03.2026	kr.	12.387,65
Restance pr. 01.02.2026	kr.	12.374,04
Restance pr. 01.01.2026	kr.	12.251,25
Restance pr. 11.12.2025	kr.	12.319,77
Restance pr. 01.11.2025	kr.	12.145,59
Restance pr. 01.10.2025	kr.	12.191,99
Restance pr. 01.09.2025	kr.	12.094,65
Restance pr. 01.08.2025	kr.	12.017,73
Restance pr. 01.07.2025	kr.	11.940,34
Restance pr. 11.06.2025	kr.	11.641,22
Restance pr. 01.05.2025	kr.	11.892,98
Restance pr. 01.04.2025	kr.	3.125,48
Morarente opgjort pr. 02.02.2026 - 22.04.2026	kr.	2.550,26

Total for lån nr. 015 anvendes til tvangsauktionssalgsopstillingen:

Kolonne 1	kr.	1.827.451,98
Kolonne 2	kr.	1.677.145,61
Kolonne 3	kr.	150.306,37

Auktionsopgørelse

REALKREDIT Danmark

Realkredit Danmark
Corporate Debt Collection DK
Bernstorffsgade 40
1577 København V

r4982@rd.dk
Telefon 70 12 53 00
www.rd.dk

Pantnummer 2149.7515
Matrikel 173 B, Randers Bygrunde
Adresse Niels Ebbesens Gade 12 A
Låntager Bjørn Robert Edvard H. Heilbut
Niels Ebbesens Gade 12 A,3 tv

19. marts 2026

Opgørelse pr. 22.04.2026

Rykkerbrev	af 19.02.2026	kr.	100,00

Den totale gebyrrestance skal medtages på det bedst prioriterede lån.

Total for gebyrer anvendes til tvangsauktionssalgsopstillingen:

Kolonne 1	kr.	100,00
Kolonne 3	kr.	100,00

Realkredit Danmark A/S - CVR nr. 1339.9174, København

SÆRLIGE BESTEMMELSER

Vedrørende lån i Realkredit Danmark A/S

Gældsovertagelse/indfrielse:

Auktionskøber kan ikke forvente gældsovertagelse af lån hos Realkredit Danmark. Uanset realkreditlån normalt anføres i salgsopstillingens kolonne 2 som hæftelser, der kan forventes overtaget, vil der således kunne forekomme omstændigheder, der bevirker, at gælden helt eller delvis ikke kan overtages af køber.

Hvis auktionskøber er et selskab, må der forventes krav om supplerende personlig hæftelse.

Anmodning om gældsovertagelse skal som udgangspunkt ske til Danske Bank via en filial eller ved at ringe til tlf.nr. 70 12 34 56.

Såfremt Realkredit Danmark A/S ikke bevilger gældsovertagelse, skal lånene indfries efter auktionen.

Indfrielse af lån sker i overensstemmelse med Realkredit Danmark A/S almindelig indfrielsesvilkår for de enkelte låntyper. Der kan være særlige indfrielsesvilkår får lånene – eksempelvis en særlig indfrielseskurs ved lån i fremmed valuta. Indfrielsen vil endvidere være forbundet med et indfrielsesgebyr.

Realkredit Danmark A/S udsteder IKKE samtykkeerklæring før der er taget endelig stilling til gældsovertagelse og eventuelle betingelser herfor er opfyldt eller lånene til Realkredit Danmark A/S er indfriet af auktionskøber.

Morarenter:

Auktionskøber overtager pantehæftelserne i ejendommen pr. 1. auktionsdatoen. Dette gælder også selvom bud evt. først afgives på 2. auktionen.

Realkredit Danmarks restancer, gebyrer og morarenter er opgjort pr. 1. auktionsdagen i salgsopstillingen (pkt. 6A). Der påløber yderligere morarenter fra 1. auktionsdagen og indtil betaling finder sted. Auktionskøber skal, således uanset det i auktionsvilkårenes afsnit 6A anførte, betale morarenter på terminsrestancer samt eventuelle opsagte lån, der påløber efter auktionens afholdelse. Morarenter opkræves på fremtidige terminsopkrævninger.

Auktionskøber skal betale ydelser på lånet frem til lånene indfries eller gældsovertages. Manglende rettidig betaling vil medføre morarentetilskrivning.

Morarenten (p.a) udgør Nationalbankens officielle udlånsrente + tillæg i henhold til rentelovens §5 af det skyldige beløb, jfr. i øvrigt det til enhver tid gældende prisblad.

Legitimation:

En auktionskøber skal som følge af hvidvaskreglerne altid legitimere sig overfor Realkredit Danmark A/S. Dette gælder både ved gældsovertagelse og indfrielse.

Er auktionskøber en fysisk person skal der udleveres kopi af sygesikringsbevis og billedlegitimation i form af kopi af pas eller kørekort til Realkredit Danmark A/S eller dennes repræsentant. Hvis køber er et selskab, skal der ske dokumentation af tegningsregel og ejerforhold, herunder i form af organisationsdiagram samt legitimation af de fysiske personer, som er ultimative ejere af selskabet (direkte eller indirekte). Ved udenlandske selskabsdeltagere eller ledelsesmedlemmer gælder særlige krav.

Momsreguleringsforpligtelse i relation til visse erhvervsejendomme:

Realkredit Danmark A/S vil som eventuel auktionskøber ikke overtage en eventuel momsreguleringsforpligtelse.

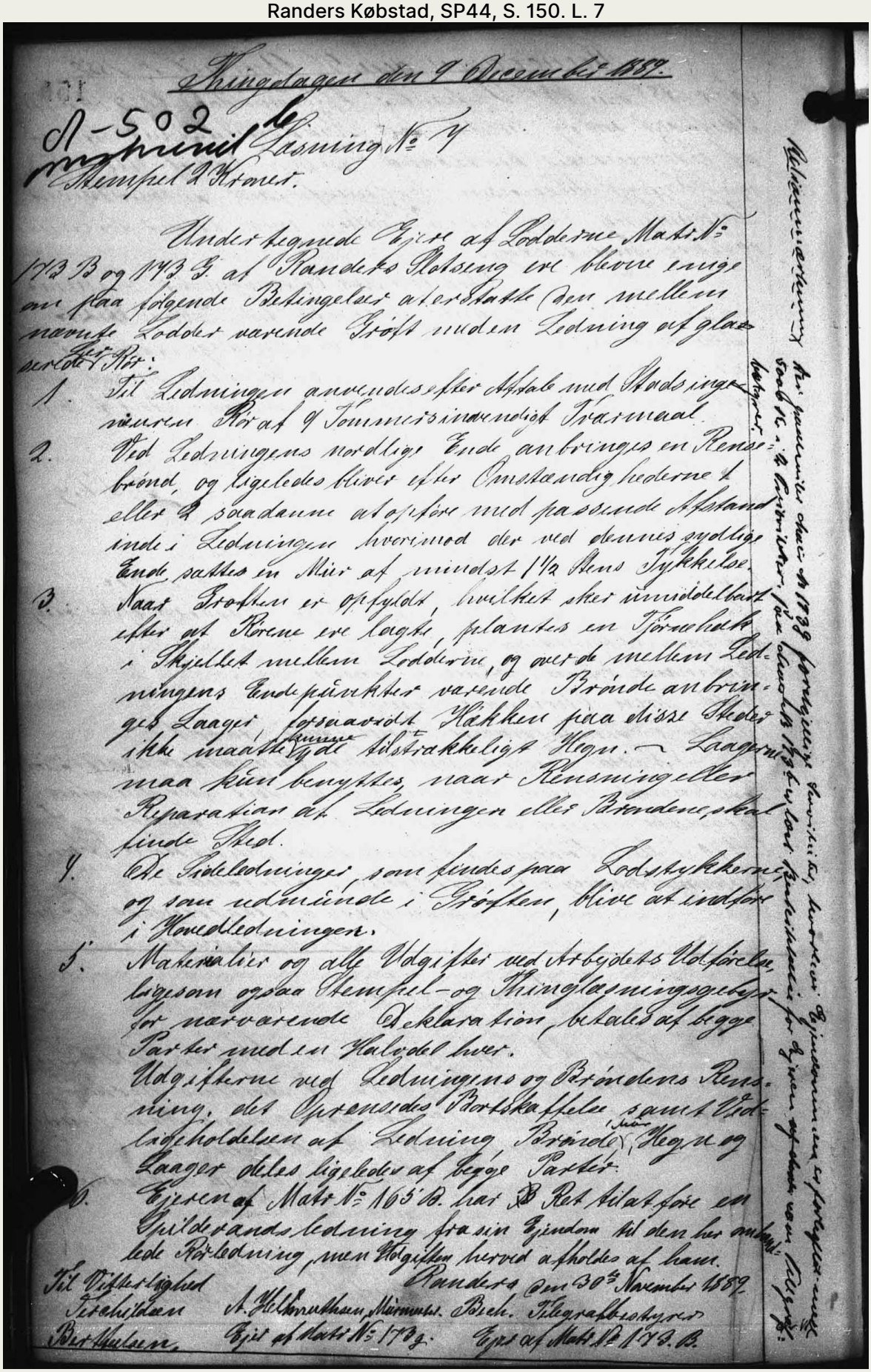
Afgiftspantebreve:

Realkredit Danmark vil så vidt muligt sikre køber adgang til at genanvende tinglysningsafgift på tinglyste pantebreve i videst mulig omfang.

Matr. nr.: 173b Randers Bygrunde

Adresse: Niels Ebbesens Gade 12A, 8900 Randers C

Særlige bemærkninger:



Thingdagen den 9 December 1889.

A-502 Læsning № 4
Stemplet 2 Kroner.

Underskrevne Ejere af Lodderne Matr.№ 173 B og 173 E af Randers Bjelsing ere blevne enige om paa følgende Betingelser at overdrage den mellem nævnte Lodder værende Grøft mueden Ledning af glaserede Rør:

1. Til Ledningen anvendes efter Aftale med Skovsingmesteren Rør af 9 Tommers indvendigt Tværmaal.
2. Ved Ledningens nordlige Ende anbringes en Rensebrønd, og ligeledes bliver efter Omstændighederne 1 eller 2 saadanne at opføre med passende Afstand inde i Ledningen hvorimod der ved dennes sydlige Ende sættes en Mur af mindst 1½ Stens Tykkelse.
3. Naar Grøften er opfyldt, hvilket sker umiddelbart efter at Rørene ere lagte, plantes en Tjørnehæk i Skjellet mellem Lodderne, og over de mellem Ledningens Endepunkter værende Brønde anbringes Laager, forsaavidt Hakken paa disse Steder ikke maatte findes tilstrækkeligt Hegn. — Laagerne maa kun benyttes, naar Rensning eller Reparation af Ledningen eller Brøndene skal finde Sted.
4. De Sideledninger, som findes paa Lodsstykkerne og som udmunde i Grøften, blive at indføre i Hovedledningen.
5. Materialier og alle Udgifter ved Arbejdets Udførelse, ligesom ogsaa Stempel- og Thinglæsningsgebyr for nærværende Deklaration, betales af begge Parter med en Halvdel hver.
   Udgifterne ved Ledningens og Brøndenes Rensning, det Grænsedes Bortskaffelse samt Vedligeholdelsen af Ledning, Brønde, Hegn og Laager deles ligeledes af begge Parter.
6. Ejeren af Matr.№ 165 B. har Ret til at føre en Spildevandsledning fra sin Ejendom til den her omhandlede Fælledning, men Udgiften herved afholdes af ham.

Randers den 30te November 1889.

Til Vitterlighed
Jens Christensen — A. Hellesmadhaven, Murermester. — Poul Poulsen, Telegrafbestyrer
Bertel Larsen — Ejer af Matr.№ 173 E. — Ejer af Matr.№ 173 B.

Matr. nr.: 173b Randers Bygrunde
Adresse: Niels Ebbesens Gade 12A, 8900 Randers C
Sidenummer: 2 / 8

Tinglæst den 16'de December 1907.

Jordlodder, hvorved jeg hjemler dem dem fri for Hæftelser og med de samme Rettigheder og Forpligtelser, hvormed de have tilhørt mig, men hvorved dog bemærkes, at der paa Ejendommen hviler en aarlig Bygafgift til Randers Købstads Kæmnerkasse stor af Matr.No.52 23.Tdr.2.Skp. 2½ Fdk. og af Matr.No.68 25 Tdr.1 Skp.1½ Fdk., hvilken Afgift, der betales efter Kapitelstaxt og som ved Salg eller Bortleje til Udenbysboende kan forhøjes med indtil 50%, hæfter med Prioritet forud for al anden Gæld, Bygafgiftens Kapitalværdi overstiger ikke 12478Kr.50Øre.

§4.

Omkostningerne ved denne Handel, ved Købekontrakten og Skødningen bæres ligelig af Sælger og Køber. De ved Udstedelsen af en eventuel Obligation til Sparekassen forbundne Omkostninger udredes af Køberen alene.-Vi undertegnede Slagtere Marinus Gjedsted og Anders Gjedsted indgaar herved paa foranstaaende Vilkaar, som vi forplig te os en for begge og begge for en samt vore Arvinger, disse ligeledes in solidum, til at opfylde prompt og skadesløst for Sælgeren. -Forinden Underskriften bemærkes, at i Handelen er indbefattet det paa Jordloddenne staaende Træskur med Straatag, hvori der er plads til 4 Heste.- Endelig tilføjes, at den i Skellet mellem M.No.68 og 64 værende Brønd er fælles for Ejerne af disse Lodder.- Saaledes underskrive vi vidnefast.- Randers, d.27' April 1907. A.J.Brask. M.Gjedsted. Anders Gjedsted. Til Vitterlighed om alle 3 Underskrifter: H.R.Jacoby. Paul Buhl.

Skøde.

Da foranskrevne Købekontrakt nu er opfyldt og Købesummen berigtiget paa den deri nævnte Maade, saa skøder og lendelig overdrager undertegnede Proprietær A.J.Brask til d'Herrer Slagtermester Marinus og Anders Gjedsted i Forening den solgte Jordlodder Matr.No.52, Randers Mk Markjorder af Hartk. 1 Td. 1 Skp. 0 Fd. 1¾Alb. og Matr No.68.ibidem af Hartk.1Td.1Skp.0Fdk.1½Alb., og skal den disse Lodder saaledes herefter tilhøre de nævnte Herrer i Forening som deres Ejendom i alle Maader og med de samme Rettigheder og Forpligtelser, hvormed de har tilhørt mig og iøvrigt i Overensstemmelse med Købekontrakten, hvis §3 herved særlig gentages.-Randers, den 13'December 1907 A.J.Brask. Til Vitterlighed: H.R.Jacoby. Kiørboe. - ¼ af det stemplede Papirs Værdi 136Kr. 50Øre er indbetalt her til Kontoret med 34Kr.13Øre.-Af den solgte Ejendom resterer ingen Afgifter til Kæmnerkassen Randers Kæmnerkontor, den 14 December 1907. Rasmussen. Noteret. Kroer. -Læst inden Randers Byting den 16'December 1907 og indført i Panteboge No.52 Fol.43. Holsøe.

L. 761. Stempel. 43Kr.

Imellem undertegnede Fabrikant Robert Møller og Murmester I.C.Hansen begge af Randers indgaar herved saalydende Købekontrakt

Underskrevne Robert Møller sælger og overdrager herved til Murmester J.C.Hansen den mig tilhørende Byggegrund Mat.NO.173y af Randers Bygrund af Hartk.½ Alb. med rette Tilliggende paa følgende nærmere Vilkaar:

1.

Overtagelsen er sket og Købereb svarer alle Skatter og Afgifter af Ejendommen fra og med 1'April d.A.

2.

Købesummen er 6000 Kr., skriver Seks Tusinde Kroner der betales kontant i 11'December Termin 1907.-Købesummen forrentes med 4% p.a. fra 11'Juni Termin 1907 til Betaling sker.

3.

Det er Køberens Agt at bebygge Ejendommen. I denne Anledning tillades det ham at optage Byggelaan af indtil 50% af Bygningernes til enhver Tid værende Brand-

taxationsværdi fastsat af Kjøbstædernes alm. Brandforsikrings Taxatorer.-

4.

Kjøberen forbinder sig til paa egen Bekostning at lade opføre Hegnsmur eller Plankeværk 2½Alen højt tværs over Ejendommen i Skjellet mellem denne og Sælgerens Ejendom Matr.No.173b.Det saaledes anbragte Hegn bliver fremtidig fælles for Ejendommene og skal være anbragt inden den solgte Ejendom tages i Brug .-

5.

Køberen forbinder ~~sig~~ sig og herved til at lade Sælgeren udføre al Smedearbejdet saavel til den eller de paa den solgte Grund paatænkte Bygninger eller Bygninger,som til den Bygning,Køberen opfører paa den ham tilhørende Nabogrund,samt til at lade Sælgeren udføre al Gas og Vandledningsarbejdet ved disse og levere alt hvad der til Bygningerne skal bruges af Støbegods,derunder Vinduer,Ventiler,Kakkelovne,Komfurer og Grubekjedler.- For Gas-og Vandledningsarbejdet oppebærer Sælgerne Betaling i Henhold til den ved Betalingstiden gjældende Priskurant Netto,for Smedearbejdet betales almindelig Dagspris Netto,og Støbegodset betales efter de i Sælgerens Lokale paa de vedkommende Artikler og Gjenstande ophængte Priser med Fradrag af 10%.-Betalingen for disse Varer og Arbejder præsteres samtidig med Købesummen og forinden Tilskødningen af den solgte Ejendom foregaar,men skulde af en eller anden Grund ikke det fulde Arbejde være udført eller alle Varerne leverede,betales kun det,der er præsteret og leveret, medens der gives Henstand med Restens Betaling til 11' Juni Termin 1908 imod at der da samtidig med,at Ejendommen tilskødes Køberen,gives Sælgeren Skadesløsbrev med Pant i samme næstefter højest 50% af Ejendommens Laaneværdi for et saa stort Beløb,som det tilbageværende Arbejde og Restleverancen skjønnes at ville andrage

6.

Sælgeren er forpligtet til at taale,at Køberen lade foretage saadanne Grundmagelæg mellem den herved solgte Ejendom og Køberens andre tilgrændsende Ejendomme, som det ~~xxxxxxx~~ paatænkte Byggeri nødvendiggør,og skal om fornødent underskrive Magelægsandragendex og lignende for Sagens Ordning nødvendige Dokumenter.

7.

Omkostningerne ved denne Kontrakts Oprettelse og Stempling samt senere Skødets Oprettelse og Tinglæsning betale Sælger og Køber hver med Halvdelen.

8.

Saasnart Købesummen er betalt og denne Kontrakt iøvrigt er opfyldt,er Sælgeren pligtig at give,og Køberen pligtig at modtage Skøde paa det solgte,og dette Skøde skal kunne læses uden anden Gældsforhæftelse end hvad Køberen eventuelt selv rettelig maatte have paadraget Ejendommen.-

9.

Præsteres Købesummen ikke prompte eller Kontrakten iøvrigt misligholdes,er Sælgeren berettiget til strax at hæve Kontrakten og sætte sig i Besiddelse af den solgte Ejendom med mulig paastaande Bygninger og andre ved Køberens Foranstaltning stedfundne Forøgelser og Forbedringer,og Køberen har i saa Fald kun Krav paa at deteller de med lovlig Ret stiftede Byggeslaan dække af Sælgeren,medens han iøvrigt ingen Fordring har paa Ejendommen eller hvad der findes paa denne. - Sælgeren kan ogsaa lade Kontrakten bestaa,om han vil,og sagsøge Køberen paa sædvanlig Maade til Købesummens Betaling og Udredelse af Erstatning for Misligholdelsen,i hvilket Tilfælde Bestemmelserne i den ved Frd. 25'Januar 1828 hjemlde hurtige Retsforfølgning skal være gældende .-

Jeg Murmester J.C.Hansen Randers erkender her

17/2 1908 k/ Skøde dem af Matr.nr. 173,o anden ejendom ét Panteb. 33/150 6/7 1908 indfriet samt Pantebrev 52/1366.

ved at have indgaaet foranstaaende Handel med Fabrikant Robert Møller og forbinder mig herved til nøje at opfylde den foranstaaende herom oprettede Kontrakt i alle dens Ord og Punkter.-Til Bekræftelse med vore Underskrifter vidnesfast.-Randersden 19'April 1907. I.C.Hansen. Robert Møller. Til Vitterlighed:H.W.Langballe C.Jensen.- Af Hensyn til Stempelberegningen ansættes Leverancerne efter Post 5 til ikke at overstige 6000 Kr.-

Stempel 6Kr. Skøde.

Da Køberen Murmester I.C.Hansen nu har berigtiget den accorderede Købesum 6000-Sex Tusinde Kroner-med Renter ,samt da Kontrakten er saavidt opfyldt,at Skødet kan foregaa,idet bemærkes at Bestemmelserne i Post 5 endnu kun tildels ere opfyldte,men Køberen ved sin Underskrift forbinder sig til inden i Posten anførte Tid at sørge for at dette sker og at præstere den accorderede Betaling for de resterende Arbejder og Leverancer og herved giver Sælgeren Prioritet næstefter 10,000 Kr. til forhøjet Rente i den solgte Ejendom for indtil 4000 Kr.-saa skøder og endelig overdrager jeg Robert Møller herved ham den solgte Ejendom,der i Henhold til Landbrugsministeriets Udstykningsapprobation af 13'August 1907 er givet Matr.No.173y af Hartk.-Alb. 173ø uden Hartk.samt Matr.No.173aa af Randers Bygrund sidstnævnte af Hartk. -Alb. og denne Ejendom skal herefter tilhøre Murmester J.C.Hansen med alle de Rettigheder og Forpligtelser,hvormed jeg hidtil har eller rettelig har kunnet ejet samme,alt under mit Hjemmelsansvar efter Loven.-Det bemærkes,at Matr.No.173g har fælles Kloakledning med den solgte Ejendom og at Matr. No. 165b har Adgang til at benytte denne Rørledning.-Sluttelig begæres Skødet læst som servitutstiftende forsaavidt angaar Bestemmelserne i Kontraktens Post 4. Randers,den 12'December 1907. Robert Møller. I.C.Hansen Til Vitterlighed: Aage Ulrich. H.W.Langballe.-Af det solgte resterer intet hertil.En Fjerdedel af Stemplets Paalydende 43Kr.er indbetalt her til Kontoret med 10Kr. 75Øre. -Randers Kæmnerkontor,den 14/12 1907. Rasmussen. Noteret.Kroer. Imod dette Skødes Tinglæsning vides der herfra intet at erindre.-Randers Magistrat,d. 14'December 1907. J.C.Christensen. - Læst inden Randers Byting den 16'December 1907 og indført i Pantebogen No.52 Fol. 45.-Tillige læst som Servitutstiftende samt som Pantebrev for 4000 Kr.-Anmærkning: Den 18/11 1907 er læst Deklaration om fælles Plankeværk og Gavle mellem Matr.No.173x,173æ og 173aa.- 1 Parcelkort forevist. Holsøe.

L.762. Stempel 81Kr.55Øre.

K-ø-b-e-k-o-n-t-r-a-k-t.

Underskrevne Ejere af Ejendommen M.No.967a af Randers Købstads Bygrunde af Hartk.1Fdk.2 Alb. erkender herved ,at vi til Hr.Murermester A.Andersen har solgt en Parcel af vor nævnte Ejendom hvilken Parcel-af Areal 342o□Al.- er beliggende mellem Overlæge Lassens Ejendom og Forberedelsesskolens Grund(henholdsvis M.No.966 og 967b).Facaden-mod Hobrovej-er 61Al.Iøvrigt strækker Grændselinien sig 15 Al.fra Skolens ~~Grund~~ nordvestlige Skel op mod Nord til et Punkt,som er 25 Alen fra Overlæge Lassens østlige Skel.Parcellen er opmaalt af Landinspektør Fenger.

§1.

Den solgte Parcel er modtaget af Køberen,som udreder alle Skatter og Afgifter fra den 1'Januar o1906 at regne.

§2.

Købesummen er 3 Kr.5oØre pr.□Al. eller ialt 11970 Kr. er Elleve Tusinde Ni Hundrede Syvti Kroner,hvoraf 570Kr

Matr. nr.: 173b Randers Bygrunde
Adresse: Niels Ebbesens Gade 12A, 8900 Randers C
Sidenummer: 5 / 8

Tingdag den 10'Februar 1908. 143

gelampe med Kontravægt ,Lysarme og Prismer.1 større Billede i poleret Ramme"De sammensvorne ride fra Finnerup Lade".1 do do. i do. do."Ridder". 1 do. do. i do.do "Bøgeskov ved Vintertid".1 større Standlampe paa bronceret Fod.6 forskellige Oliemalerier i forgyldte Rammer "Landskaber".1 Billede i forgyldt Ramme med Glas" En lille Pige med Hund".1 do. i Grun do."Soldatens Hjemkomst".Ialt 61 Genstande. Randers,3'Februar 1908.J.C.J. Sørensen.Til Vitterlighed om Underskrift samt rigtig Datering:H.Ormose.P.Lindholm.-Læst inden Randers Byting den 10'Februar 1908 og indført i Pantebogen No.52 Fol. 142. Holsøe.

L. 1059. Stempel 10 Kr. PANTEOBLIGATION.

Undertegnede Mejerieier Ole M.C.Ligaard af Randers erkender ha ved at være bleven skyldig til Hr.Vogn fabrikant Jens Sørensen,smst.,den Sum 6000 Kr. hvilke Sex Tusinde Kroner jeg herved forpligter mig og mine ---- se Fol.34 ----------fra 11'Decbr. f.A.at regne af Kapitalen,saa længe denne indestaar hos mig,at svare 5 er fem p.Ct.i aarlig Rente,der stedse erlægges med Halvdelen i hver af de ovennævnte Terminer for det forløbne Halvaar,første Gang Juni Termin 1908 for det da forløbne Halvaar. Saavel Kapital som Renter erlægges stedse ---------- se Fol.86----------

pantsætter jeg herved med oprykkende Prioritets Panteret næstefter 10000 Kr. til Ny jydske Købstadkreditforening til forhøjet Rente,med hvilken Gæld er forbunden statutmæssige Forpligtelser og solidarisk Ansvarlighed den mig ifølge Skøde af Dags Dato,der tinglæses samtidig hermed,tilhørende Ejendom skyldsat under Matr. No. 790 af Randers Købstads Bygrunde af Partk. 1 Fdt. 1½ Alt med paastaaende Bygninger,disses mur-og nagelfaste Genstande,derunder Kakkelovne,Komfurer og indmurede Kedler,al af Ejendommen gaaende leje eller anden Interesse og det pantsattes Assurancesummer.-Under Pantsætningen er endvidere indbefattet de Maskiner og Driftsinventar som forefindes i Ejendommen og hvoraf særlig fremhæves.1 Stk.12 H.Dampkedel med Armatur.1 Stk.7 H. Dampkedel maskine med Fundament og Smøreapparat.1 Stk. Vandvarmer,Buaas Patent.1 Stk.Vandfiltrerkasse. 1 Stk. Buddiseringsapparat med Trækt0j og Aftapningsapparat, 1 Varmtvandsbeholder med Laag.1 Cylinderkøler med Konsol.1 Mælkepumpe.1 Flødepasturiseringsapparat,1 Cylinderkøler paa Fod.2 Centrifuger B.b.W.Favorit ~~10/00~~ 10/00,1 dobbelt Mælkepumpe.1 Forvarmer for Sødmælk.1 Mælkebeholder af Staalblik med Rør og Hane.1 Mælkekoger i Rørstativ.2 Mælkekar med Haner og Jernben,1 dobbelt Kærneværk med Træstativ.1 Smørælter.1 Kærnemælkspumpe9 1 Hovedaxelledning 2" med 7 Lager,2 Koblinger og 14 Remskiver,1 Jernkonstruktion til Axelledningen,Rørledning med Haner og Ventiler.1 Stk. Mælkekøler paa Rørstativ.Paa nærværende Obligation afbetaler jeg uden Opsigelse i Juni Termin d.A.1000 Kr.,medens Obligationen Restpaalydende,5000 Kr.,saafremt jeg nøje overholder Obligationens Bestemmelser,navnlig Renten prompte erlæges,og Pantet ikke forringes,og saalænge jeg fremdeles er Ejer af Ejendommen ,vil henstaa uopsigelig fra Kreditors Side til Juni Termin 1911-Nitten Hundrede og Elleve.-Randers den 8'Februar 1908. Ole M.C.Ligaard.Til Vitterlighed om rigtig Underskrift og Datering:J.Maltha Rasmussen. S.Svendsen. Læst inden Randers Byting d 10'Februar 1908 og indført i Pantebogen No.52 Fol.143. Holsøe.

1060. Stempel2 Kroner. DEKLARATION.

I Anledning af Byggeforetagende paa Matr.No.173h Randers Bygrunde har undertegnede Fabrikant Robert Møller overdraget Ejerne af nævnte Ejendom Skorstensfejer-

Tinglæst den 1o'Februar 1908.

mester Chr.Holleufer Retten til at benytte den østre Gavl af min Ejendom paa Matr.No.173b som Gavl for sin Ejendom,og vi deklarere og bestemme derfor herved for os og alle efterfølgende Ejere af disse Ejendomme,at denne Gavl fremtidig skal være fælles og altsaa ikke skal kunne nedbrydes saalænge nogen af de paa vore respektive Ejendomme værende til Fællesgavlen stødende Bygninger staa, uanset paa hvilken af Ejendommene det end maatte vise sig at Gavlen staar.Gavlens Vedligeholdelse bliver fremtidig fælles.-I Forbindelse hermed forpligter jeg Chr.Holleufer mig og alle efterfølgende Ejere af Matr.No.173h Randers til ingensinde at gøreopføre det nu nedbrudte Vaskehus,der laa paa min Ejendomm med Bagsiden ind mod Matr.No.173b,eller at opføre nogen anden Bygning paa dettes Plads,hvorhos jeg erkender at den Hegnsmur jeg har opført langs min Ejendoms vestre Skjel,fremtidig skal betragtes som fælles for de heromhandlede Ejendomme og vedligeholdes af disses Ejere i Fællesskab.-Med Bemærkning,at Matr.No.173b staar for Hartk. 1 Alb. og Matr.No.173h for ½ Alb. begæres denne Deklaration læst paa disse Ejendomme med Respekt af de disse nu paahvilende Hæftelser,hvorom Retsanmærkning frafaldes.-Randers d. 2o'November 19o7. Robert Møller. C.Holleufer. Til Vitterlighed:Aage Ulrich.-Læst inden Randers Byting den 1o'Februar 19o8 og indført i Pantebogen No.52.Fol.143. Holsøe.

L.1o61. Stempel 31 Kr.65øre. PANTEOBLIGATION.

Underskrevne Mejerieier O[illegible] M.C.Ligaard af Randers tilstaar herved,at jeg med de[illegible] mig tilhørende Ejendom Matr.No.79o paa Nordregrave(7[illegible] i Randers Købstad saaledes som denne nærmere nedenfor findes betegnet og er beskreven i den under 12'Novbr. 19o7 af Creditforeningens --------- se Fol.38----------7'Serie pCt.Afdl. A,for 19ooo Kr.,skriver Nitten Tusinde Kroner,som jeg af bemeldte ---- se Fol.38------med Renter 4½ pro Cent pro ------- se Fol.38------- fra 11'December Termin 19o7 at regne,saalænge indtil ------ se Fol.38------9 aarlig 5 er fem pro Cent af det ovennævnte mig ----se Fol.38---------- derunder 1½ p.Ct. af Kr.1oooo af Hovedstolen som skyldigt Rest-Indskud i Reserve- og Administrationsfonden samt -------se Fol.38---------- pantsætter jeg herved med første Prioritets Panteret den mig ifølge Skøde af Dags Dato tinglæst samtidig hermed tilhørende,paa Nordregrave [illegible] (7) i Randers Købstad beliggende Ejendom Matr.No.79o af Bygrundene,ansat til Hartk. 1 Fdk.1¾ Alb.,med paastaaende Bygninger hvorhos endvidere under Pantsætningen er indbefattet de Maskiner det Driftsmateriel og Driftsinventarium som til enhver Tid anvendes til den i Ejendommen indrettede industrielle Virksomhed,hvilket alt skal anses som Tilbehør til Ejendommen og hvoraf særlig fremhæves de paa vedhæftede Fortegnelse anførte Genstande.-Med samme Prioritet som foran nævnt pantsættes Ejendommens Leje-eller Forpagtningsafgifter og alle andre Indtægter samt mur-og sømfast Tilbehør,-hvortil henregnes Kakkelovne,Komfurer,Grukjedler o.l.-Butiksindretninger saavelsom Bygningernes og øvrige ---------se Fol.38 ---------- -i Statuterne foreskreven.-Randers den 8'Februar 19o8. O.M.C.Ligaard. Til Vitterlighed om rigtig ----- se Fol.38------- er fuldmyndig: J.Maltha Rasmussen,Sagfarer,Randers. S.Svendsen,Sagfører,Randers.-Læst inden Randers Byting den 1o'Februar 19o8 og indført i Pantebogen No.52 Fol.143 tillige med hoshæftede Fortegnelse i 1 Anmærkn.-Forudhviler paa den pantsatte Ejendom Panteobligation for 9ooo Kr. til samme Kreditor.- Holsøe.

F O R T E G N E L S E

15/12 1972

19/12 1910 [illegible] 790 [illegible] 54/173

[illegible] 54/385

Matr. nr.: 173b Randers Bygrunde
Adresse: Niels Ebbesens Gade 12A, 8900 Randers C
Sidenummer: 7 / 8
Side 141 af 284

Henvisninger

Tingbog: https://arkivalieronline.rigsarkivet.dk/da/billedviser?bsid=49273#49273,10355355

Oversigt over depositum og forudbetalt leje

Lejlighed beliggende:	Modtaget lejekontrakt	Depositum betalt	Forudbetalt husleje	Månedlig husleje	Aconto forbrug	Årlig leje
Kælder - erhverv	Ja	kr. 2.250,00		kr. 500,00	kr. -	kr. 6.000,00
st. tv.	Ja	kr. 24.825,00	kr. 24.825,00	kr. 8.275,00	kr. 1.200,00	kr. 99.300,00
st. th.	Ja	kr. 14.100,00	kr. 18.000,00	kr. 4.700,00	kr. 1.300,00	kr. 56.400,00
1. tv.	Ja	kr. 25.200,00	kr. 8.400,00	kr. 8.400,00	kr. 1.200,00	kr. 100.800,00
1. th.		kr. 15.000,00	kr. 12.000,00	kr. 5.000,00	kr. 1.600,00	kr. 60.000,00
2. tv.	ja	kr. 26.985,00	kr. -	kr. 8.995,00	kr. 1.200,00	kr. 107.940,00
2.th.	Ja	kr. 16.785,00	kr. 20.685,00	kr. 5.595,00	kr. 1.300,00	kr. 67.140,00
3. tv.	Ja	kr. 15.585,00	kr. 15.585,00	kr. 5.195,00	kr. 1.800,00	kr. 62.340,00
3. th.	NEJ - FORBEHOLDES	kr. 20.000,00	kr. 20.000,00	?	?	
FRAFLYTTET lejer	Nej	kr. 10.000,00				
		kr. 170.730,00	kr. 119.495,00			

Forudbetalt husleje og d **290.225,00 kr.**

Monica Bengtsen

Fra: Bjørn Heilbut [redacted]>
Sendt: 26. februar 2026 11:32
Til: Monica Bengtsen
Emne: SV: Tvangsauktion - I967051-0221 - Niels Ebbesens Gade 12 A, Randers

Hej Monica

Jeg har talt med den tidligere lejer 2.sal tv.
Hun fraflyttede d. 30.11.2025 og er afregnet med forudbetalt husleje + depositum, dog minus kr. 10.000,00 til dækning af eventuel efterbetaling af vand, varme og flyttegebyrer til Ista/Clorius
Hendes nye adr. er [redacted].
Hun er den eneste, der er fraflyttet fra 01.01.2025 og frem.

Mvh
Bjørn

Fra: mbg@bechbruun.com <mbg@bechbruun.com>
Sendt: 25. februar 2026 18:11
Til: bh@heilbut.dk
Emne: SV: Tvangsauktion - I967051-0221 - Niels Ebbesens Gade 12 A, Randers

Hej Bjørn

Husker du at vende retur til mig i denne uge?

Med venlig hilsen

Bech-Bruun
Monica Bengtsen
Bobehandler
T+45 72 27 30 74

Fra: Bjørn Heilbut <bh@heilbut.dk>
Sendt: 20. februar 2026 10:49
Til: Monica Bengtsen <mbg@bechbruun.com>
Emne: SV: Tvangsauktion - I967051-0221 - Niels Ebbesens Gade 12 A, Randers

Hej Monica

Jeg vender tilbage til dig med svar på dine spørgsmål i næste uge

God weekend
Bjørn

Fra: mbg@bechbruun.com <mbg@bechbruun.com>
Sendt: 19. februar 2026 08:39
Til: bh@heilbut.dk
Emne: SV: Tvangsauktion - I967051-0221 - Niels Ebbesens Gade 12 A, Randers

Typeformular A, 9. udgave

Lejemåls nr.:

LEJEKONTRAKT for beboelse

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

Autoriseret af Ministeriet for By, Bolig og landdistrikter den 1. juli 2015.

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

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

Enkelte vilkår i den fortrykte tekst er fremhævet med ***fed og kursiv***. Disse vilkår er fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler. Hvis parterne har aftalt de forhold, der er kursiveret i kontrakten, er det ikke nødvendigt at anføre de samme forhold i kontraktens § 11. Vilkår, som er anført i § 11, er tilstrækkeligt fremhævet.

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

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

§ 1. Parterne og det lejede

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

Beliggende: Niels Ebbesens Gade 12a, kæld. By: 8900, Randers C

Udlejeren: Navn: Bjørn Heilbut
CVR-nr/reg. nr.:

Adresse: Niels Ebbesens Gade 12a, 3. tv, 8900 Randers C

Lejeren: Navn: [redacted]
Adresse:

Areal: Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør 25 m², der består af 2 værelser
Erhvervslokaler m.v. udgør heraf 25 m²

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

☐ Fællesvaskeri ☐ Fælles gårdanlæg ☐ Loft-/kælderrum nr.: 1
☐ Cykelparkering ☐ Garage nr.: ☐ Andet: _____

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

§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør

Begyndelse: Lejeforholdet begynder den 01/09/2022 og fortsætter, indtil det opsiges, medmindre lejemålet er tidsbegrænset, jf. § 11.

Opsigelse: Opsigelsen skal være ***skriftlig*** fra begge parters side. Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens § 11, kan lejeren opsige en lejeaftale med 3 måneders varsel til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag. For accessoriske enkeltværelser er varslet dog 1 måned. Opsigelse fra udlejerens side kan ske efter §§ 82 og 83 i lejeloven.

§ 3. Betaling af leje

Leje: Den årlige leje er 9.000 kr.

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

Lejen pr. måned/~~kvartal~~ udgør: 750,00 kr.

Betalinger udover lejen udgør:

A conto varmebidrag	kr.
A conto vandbidrag	kr.
A conto elbidrag	kr.
A conto kølingsbidrag	kr.
Antennebidrag	kr.
Internetbidrag	kr.
Bidrag til beboerrepræsentation	kr.
Andet:	kr.
Andet:	kr.
I alt betales pr. måned/kvartal:	750,00 kr.

Skatter og afgifter:
I lejen indgår skatter og afgifter pr. 01/01/2022
Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.

Betalingssted: Lejen m.v. betales på udlejerens kontonr. 5395 - 0385435 i (pengeinstitut): AL
Betaling til et pengeinstitut anses for betaling på det anviste betalingssted.

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

§ 4. Depositum og forudbetalt leje

Depositum: Senest den 01/09/2022 betaler lejeren et depositum på 2250,00 kr.
svarende til 3 måneders leje (højst 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: Senest den betaler lejeren endvidere forudbetalt leje
svarende til måneders leje (højst 3 måneders leje).

Indbetaling: Senest den betaler lejeren i alt kr., svarende til:

Forudbetalt leje:	kr.
Leje m.v. for perioden:	
til	0 kr.
Depositum	kr.
	2250,00 kr.
	kr.
	kr.
I alt	2250,00 kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 01.09.2022

§ 5. Varme, køling, vand og el

Varme:	Udlejeren leverer varme og varmt vand? (sæt x) Hvis ja, lejemålet opvarmes ved: ☒ fjernvarme/~~naturgas~~ ☐ centralvarme med olie ☐ el til opvarmning ☐ andet: _____	◉ Ja ○ Nej
	Varmeregnskabsåret begynder den	
	Lejeren sørger selv for opvarmning af lejemålet? (sæt x)	○ Ja ◉ Nej
	Hvis ja, lejemålet opvarmes ved: ☐ el ☐ gas ☐ olie/petroleum ☐ fjernvarme/naturgas ☐ andet: _____	
Vand:	Udlejeren leverer vand til lejemålet? (sæt x)	○ Ja ◉ Nej
	Hvis ja, udgiften til vand fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere? (sæt x)	◉ Ja ○ Nej
	Vandregnskabsåret begynder den	
El:	Udlejeren leverer el til andet end varme til lejemålet? (sæt x)	○ Ja ◉ Nej
	Elregnskabsåret begynder den	
Køling:	Udlejeren leverer køling til lejemålet? (sæt x)	○ Ja ◉ Nej
	Hvis ja, udgiften til køling fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere? (sæt x)	○ Ja ○ Nej
	Kølingsregnskabsåret begynder den	

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

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

§ 7. Lejemålets stand ved indflytning

	Er/bliver lejemålets stand konstateret ved et indflytningssyn?	◉ Ja ○ Nej
Bemærk:	Pligten til at afholde indflytningssyn påhviler alle udlejere, som udlejer mere end én beboelseslejlighed.	
Bemærk:	Er det lejede mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, skal lejeren for ikke at miste retten til at påberåbe sig manglen senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse ***skriftligt*** meddele udlejeren, at lejeren vil gøre den gældende. Fristen gælder, selv om lejeren inden fristens udløb har deltaget i et indflytningssyn og har modtaget en indflytningsrapport Fristen gælder dog ikke, hvis manglen bl.a. ikke kan opdages ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed.	

§ 8. Vedligeholdelse

Pligt: *Den indvendige vedligeholdelse af lejemålet påhviler:* (sæt x)
○ Udlejeren ◉ *Lejeren*

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

Bemærk: Hvis udlejeren på fraflytningstidspunktet udlejer mere end en beboelseslejlighed, har udlejeren pligt til at afholde fraflytningssyn og udarbejde en fraflytningsrapport efter lejelovens § 98, stk. 3-5.

§ 9. Inventar

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

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

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

Beboerrepræsentation:
Der er ved kontraktens oprettelse etableret beboerrepræsentation i ejendommen? (sæt x) ○ Ja ◉ Nej

---

Husdyr: Det er tilladt at holde husdyr i lejemålet? (sæt x) ○ Ja ◉ Nej

Bemærk: Er der aftalt særlige vilkår for husdyrtilladelsen, anføres disse i kontraktens § 11.

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

Husordenen vedlægges, såfremt en sådan findes for ejendommen.

Øvrige oplysninger om det lejede:
Der må ikke her anføres vilkår, som i sin helhed allerede følger af lejelovgivningens almindelige vilkår eller fravigelser, der skal anføres under § 11.

§ 11. Særlige vilkår

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

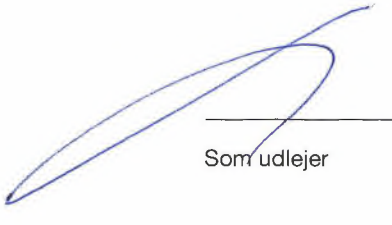
Vilkår, som i sin helhed allerede følger af lejelovgivningens almindelige vilkår eller af en husorden, må ikke anføres her. Øvrige oplysninger om det lejede anføres i kontraktens § 10.

Bemærk: I § 11 kan bl.a. anføres om der gælder særlige vilkår for lejefastsættelsen, som der skal oplyses om i lejekontrakten, herunder fx i forhold til afkast (lejelovens § 4, stk. 5), regulering efter nettoprisindeks (lejelovens § 4, stk. 8), privat byfornyelse og boligforbedring (lejelovens § 4 a), aftalt grøn byfornyelse (lejelovens § 4 b) og fri lejefastsættelse (lejelovens § 53, stk. 3-5).

Fodring af dyr på ejendommens areal er ikke tilladt
Det lejede overtages uden istandsættelse med maling og skal som følge heraf ikke males ved fraflytning. Dog skal der selvfølgelig ved længerevarende leje vedligeholdes indvendigt i fornødent omfang.
Ved fraflytning, er udlejer berettiget til at tilbageholde et passende beløb af depositum til dækning af varmeefterbetaling samt flyttegebyrer til Ista (Clorius).

§ 12. Underskrift

Dato: 15.05.2022



Som udlejer

Dato: 15.05.2022

Som lejer

Tillæg til lejekontrakt, vedrørende leje af kælderrum:

I lejekontrakt, har udlejer Bjørn Heilbut, skrevet 700,00 kr. pr. mdr. Ved overtagelse bliver lejer [redacted] og udlejer Bjørn Heilbut, enige om en ændring i lejen, så lejen ikke er 700,00 kr. pr. mdr. men 500,00 kr. pr. mdr.

Med venlig hilsen [redacted]



herunder blandede lejemål, og værelser i
domme.

Lejekontrakten indeholder en angivelse af parterne og en beskrivelse af det lejede samt lejerens betaling for lejemålet.

Herudover er udlejers og lejers rettigheder og pligter i lejeforholdet reguleret i den til enhver tid gældende lejelovgivning, medmindre parterne aftaler andet.

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

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

Enkelte vilkår i den fortrykte tekst er fremhævet med kursiv. Disse vilkår er fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler. Hvis parterne har aftalt de forhold, der er kursiveret i kontrakten, er det ikke nødvendigt tillige at anføre de samme forhold i kontraktens § 11.

Som bilag til lejekontrakten hører vejledning vedrørende lejekontrakt til anvendelse i lejeaftaler om beboelseslejligheder, herunder blandede lejemål, og værelser i private udlejningsejendomme.

§ 1. Parterne og det lejede.

Lejemålet: Det lejede er ☒ en lejlighed ☐ et enkeltværelse ☐ en ejerlejlighed ☐ andet: _____
Beliggende: Niels Ebbesens Gade 12 a,st.th By: 8900 Randers

Udlejer: Navn: Bjørn Heilbut
Adresse: Niels Ebbesens Gade 12 a, 8900 Randers
SE-nr./reg.nr.:

Lejer: Navn: [redacted]
Adresse:

Areal: Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør 100 m², der består af 3 værelser
Erhvervslokaler m.v. udgør heraf m².

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

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

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

§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør.

Begyndelse: Lejeforholdet begynder den 01.05.2014 og fortsætter, indtil det opsiges.

Opsigelse: Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens § 11, kan lejer opsige lejeaftaler om beboelseslejligheder med 3 måneders varsel til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag.

§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør - fortsat

Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens § 11, kan lejer opsige lejeaftaler om separate enkeltværelser med 3 måneders varsel til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag.
Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens § 11, kan lejer opsige lejeaftaler om accessoriske enkeltværelser med 1 måneds varsel til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag.

Opsigelse fra udlejers side kan ske efter §§ 82 og 83 i lejeloven. Hvis lejemålet er beliggende på en landbrugsejendom, kan opsigelse tillige ske efter landbrugslovens § 12, stk. 3.

Opsigelsen skal være skriftlig fra begge parters side.

§ 3. Betaling af leje m.v.

Leje: Den årlige leje er 54.600 kr.

Betaling: Lejen m.v. forfalder til betaling den 1. i hvert (sæt x): ◯ måned ◯ kvartal

Lejen m.v. udgør:

Leje	4.700 kr.
A conto varmetidrag	1.000 kr.
A conto vandbidrag	300 kr.
Antennebidrag	kr.
Udgift til beboerrepræsentation	kr.
	kr.
	kr.
I alt pr. måned/kvartal	6.000 kr.

Skatter og afgifter: I lejen indgår skatter og afgifter pr. 01.01.2014
Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.

Betalingssted: Lejen m.v. betales på udlejers kontonr. 0394736 i AL reg.nr.5395 (pengeinstitut) eller på det af udlejer anviste sted.
Betaling til et pengeinstitut anses for betaling på det anviste betalingssted.

Privat byfornyelse og aftalt boligforbedring: For lejemål, som er ombygget efter lov om privat byfornyelse eller efter kapitel 5 (aftalt boligforbedring) i lov om byfornyelse, og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter samme lov, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, at lejemålet er ombygget i henhold til lov om privat byfornyelse. Såfremt der efter samme lov ydes tilskud til nedsættelse af lejeforhøjelsen for lejemålet, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, med hvilket beløb tilskud ydes for de enkelte betalingsterminer i hele tilskudsperioden.

Bemærk: Oplysninger om privat byfornyelse skal anføres i lejekontraktens § 11.

§ 4. Depositum og forudbetalt leje.

Depositum: Senest den ~~[illegible]~~ 24/3-2014 betaler lejeren et depositum på 14.100 kr., svarende til 3 måneders leje (højst 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: Senest den ~~[illegible]~~ 26/3-2014 betaler lejeren endvidere forudbetalt leje 18.000 kr., svarende til 3 måneders leje (højst 3 måneders leje).

§ 12. Underskrift.

Dato: 26/3-2014

som udlejer
Bjørn Heilbut

Dato:

som lejer
[redacted]

Typeformular A, 9. udgave

Lejemåls nr.:

LEJEKONTRAKT for beboelse

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

Autoriseret af Ministeriet for By, Bolig og landdistrikter den 1. juli 2015.

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

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

Enkelte vilkår i den fortrykte tekst er fremhævet med ***fed og kursiv***. Disse vilkår er fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler. Hvis parterne har aftalt de forhold, der er kursiveret i kontrakten, er det ikke nødvendigt at anføre de samme forhold i kontraktens § 11. Vilkår, som er anført i § 11, er tilstrækkeligt fremhævet.

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

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

§ 1. Parterne og det lejede

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

Beliggende: Niels Ebbesens Gade 12a, st..tv By: 8900, Randers C

Udlejeren: Navn: Bjørn Heilbut
CVR-nr/reg. nr.:

Adresse: Niels Ebbesens Gade 12a, 3. tv, 8900 Randers C

Lejeren: Navn: [redacted]
Adresse:

Areal: Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør 180 m², der består af 5 1/2 værelser
Erhvervslokaler m.v. udgør heraf _____ m²

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

☒ Fællesvaskeri ☒ Fælles gårdanlæg ☒ Loft-/kælderrum nr.: 1
☒ Cykelparkering ☐ Garage nr.: ☐ Andet: Ret til haven sammen med 1.sal t

---

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

§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør

Begyndelse: Lejeforholdet begynder den 01/05/2022 og fortsætter, indtil det opsiges, medmindre lejemålet er tidsbegrænset, jf. § 11.

Opsigelse: Opsigelsen skal være ***skriftlig*** fra begge parters side. Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens § 11, kan lejeren opsige en lejeaftale med 3 måneders varsel til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag. For accessoriske enkeltværelser er varslet dog 1 måned. Opsigelse fra udlejerens side kan ske efter §§ 82 og 83 i lejeloven.

§ 3. Betaling af leje

Leje: Den årlige leje er 99.300 kr.

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

Lejen pr. måned/~~kvartal~~ udgør: 8275,00 kr.

Betalinger udover lejen udgør:

A conto varmebidrag	800,00 kr.
A conto vandbidrag	400,00 kr.
A conto elbidrag	kr.
A conto kølingsbidrag	kr.
Antennebidrag	kr.
Internetbidrag	kr.
Bidrag til beboerrepræsentation	kr.
Andet:	kr.
Andet:	kr.
I alt betales pr. måned/kvartal:	9475,00 kr. + 500

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

Betalingssted: Lejen m.v. betales på udlejerens kontonr. [redacted] i (pengeinstitut): AL
Betaling til et pengeinstitut anses for betaling på det anviste betalingssted.

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

§ 4. Depositum og forudbetalt leje

Depositum: Senest den 01/05/2022 betaler lejeren et depositum på 24.825,00 kr. svarende til 3 måneders leje (højst 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: Senest den 01/05/2022 betaler lejeren endvidere forudbetalt leje svarende til 3 måneders leje (højst 3 måneders leje).

Indbetaling: Senest den 01/05/2022 betaler lejeren i alt 49.650,00 kr., svarende til:

Forudbetalt leje:	24.825,00 kr.
Leje m.v. for perioden:	
_____ til _____	0 kr.
Depositum	kr.
	24.825,00 kr.
	kr.
	kr.
I alt	49.650.00 kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 01.06.2022

§ 5. Varme, køling, vand og el

Varme: Udlejeren leverer varme og varmt vand? (sæt x) ◉ Ja ○ Nej

Hvis ja, lejemålet opvarmes ved:

☒ fjernvarme/~~naturgas~~

☐ centralvarme med olie

☐ el til opvarmning

☐ andet: _____

Varmeregnskabsåret begynder den

Lejeren sørger selv for opvarmning af lejemålet? (sæt x) ○ Ja ◉ Nej

Hvis ja, lejemålet opvarmes ved:

☐ el

☐ gas

☐ olie/petroleum

☐ fjernvarme/naturgas

☐ andet: _____

Vand: Udlejeren leverer vand til lejemålet? (sæt x) ◉ Ja ○ Nej

Hvis ja, udgiften til vand fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere? (sæt x) ◉ Ja ○ Nej

Vandregnskabsåret begynder den 01.01

El: Udlejeren leverer el til andet end varme til lejemålet? (sæt x) ○ Ja ◉ Nej

Elregnskabsåret begynder den

Køling: Udlejeren leverer køling til lejemålet? (sæt x) ○ Ja ◉ Nej

Hvis ja, udgiften til køling fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere? (sæt x) ○ Ja ○ Nej

Kølingsregnskabsåret begynder den

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

Fællesantenne: Udlejeren leverer fælles signalforsyning, hvor til lejer skal betale bidrag (sæt x) ◉ Ja ○ Nej

Lejernes antenneforening i ejendommen leverer fælles signalforsyning (sæt x) ○ Ja ○ Nej

Internet: Udlejeren leverer adgang til internet, (elektroniske kommunikationstjenester) hvortil lejeren skal betale bidrag (sæt x) ◉ Ja ○ Nej

§ 7. Lejemålets stand ved indflytning

Er/bliver lejemålets stand konstateret ved et indflytningssyn? ◉ Ja ○ Nej

Bemærk: Pligten til at afholde indflytningssyn påhviler alle udlejere, som udlejer mere end én beboelseslejlighed.

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

§ 8. Vedligeholdelse

Pligt: *Den indvendige vedligeholdelse af lejemålet påhviler:* (sæt x)
○ Udlejeren ◉ *Lejeren*

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

Bemærk: Hvis udlejeren på fraflytningstidspunktet udlejer mere end en beboelseslejlighed, har udlejeren pligt til at afholde fraflytningssyn og udarbejde en fraflytningsrapport efter lejelovens § 98, stk. 3-5.

§ 9. Inventar

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

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

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

Beboerrepræsentation:
Der er ved kontraktens oprettelse etableret beboerrepræsentation i ejendommen? (sæt x) ○ Ja ◉ Nej

---

Husdyr: Det er tilladt at holde husdyr i lejemålet? (sæt x) ◉ Ja ○ Nej

Bemærk: Er der aftalt særlige vilkår for husdyrtilladelsen, anføres disse i kontraktens § 11.

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

Husordenen vedlægges, såfremt en sådan findes for ejendommen.

Øvrige oplysninger om det lejede:
Der må ikke her anføres vilkår, som i sin helhed allerede følger af lejelovgivningens almindelige vilkår eller fravigelser, der skal anføres under § 11.

§ 11. Særlige vilkår

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

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

Bemærk: I § 11 kan bl.a. anføres om der gælder særlige vilkår for lejefastsættelsen, som der skal oplyses om i lejekontrakten, herunder fx i forhold til afkast (lejelovens § 4, stk. 5), regulering efter nettoprisindeks (lejelovens § 4, stk. 8), privat byfornyelse og boligforbedring (lejelovens § 4 a), aftalt grøn byfornyelse (lejelovens § 4 b) og fri lejefastsættelse (lejelovens § 53, stk. 3-5).

Trappevask: Fortrappen skal vaskes 1 gang ugentligt(måske lidt oftere om vinteren og knap så ofte om sommeren)
Fodring af dyr på ejendommens areal er ikke tilladt
Der afholdes ind og udflytningssyn for at konstatere om der er sket skader på det lejede udover almindelig slitage.
Det lejede overtages uden istandsættelse med maling og skal som følge heraf ikke males ved fraflytning. Dog skal der selvfølgelig ved længerevarende leje vedligeholdes indvendigt i fornødent omfang.
Ved fraflytning, er udlejer berettiget til at tilbageholde et passende beløb af depositum til dækning af vand og varmeefterbetaling samt flyttegebyrer til Ista (Clorius).

Der er givet tilladelse til at medbringe en hund som lejeren i forvejen besidder. Dette er under forudsætning af hunden ikke er til væsentlig gene for ejendommens øvrige beboere..
Vi starter med Varme a'conto på kr. 800,00 per måned og Vand a'conto på kr. 400,00 per måned.
Efter 2022 ser vi hvordan det passer og regulerer derefter.
Det er aftalt at lejer ikke skal betale husleje for maj måned, men kun a'conto vand og varme.
Brug af haven er betinget af at lejer hjælper med at vedligeholde den sammen med lejeren på 1. sal tv og eventuelt 3 sal th.

Ved underskrift betales der kr 10.000 af depositum

§ 12. Underskrift

Dato: 27.03.2022



Som udlejer

Dato: 27.03.2022

[redacted]

Som lejer

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

VEJLEDNING for beboelse

Vejledning vedrørende lejekontrakt til anvendelse i lejeaftaler om beboelseslejligheder, herunder blandede lejemål, og værelser i private udlejningsejendomme

Denne vejledning er bilag til den autoriserede standardlejekontrakt, typeformular A, 9. udgave af 1. juli 2015 og udgør dermed en del af den autoriserede lejekontrakt.

Lejekontrakten indeholder en angivelse af parterne og en beskrivelse af det lejede samt lejerens betaling for lejemålet.

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

Ønsker parterne at aftale fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler og/eller lejekontrakten, skal det aftalte anføres i kontraktens § 11. Aftalte fravigelser må ikke anføres direkte i kontraktteksten (ved overstregning eller lign.), medmindre der i den fortrykte tekst er givet særlig adgang hertil.

Enkelte vilkår i lejekontraktens fortrykte tekst er fremhævet med fed og kursiv. Disse vilkår er fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler. Hvis parterne har aftalt de forhold, der er kursiveret i kontrakten, er det ikke nødvendigt tillige at anføre de samme forhold i kontraktens § 11.

Ønsker parterne ved lejeaftalens indgåelse at aftale fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler og/eller lejekontrakten, kan de særlige aftaler anføres i et særligt tillæg, i stedet for i kontraktens § 11. Kravene til et sådant tillæg følger af lejelovens § 5. Tillægget udgør herefter en del af lejekontrakten.

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

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

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

Denne vejledning er udarbejdet i juni 2015. Opmærksomheden henledes på, at lovgivningen kan være ændret på enkelte punkter efter dette tidspunkt.

I det følgende findes oplysninger med henvisning til de enkelte bestemmelser i lejekontrakten:

1. Til lejekontraktens § 1: Parterne og det lejede

Lejelovens beskyttelse.
De almindelige rettigheder i lejelovgivningen, som gives lejeren i lejeforholdet, er gyldige mod enhver uden tinglysning. Lejerens rettigheder er derfor sikret i de situationer, hvor ejendommen fx videresælges. En ny ejer af ejendommen må respektere de almindelige rettigheder, som lejeren har efter lejelovgivningen. Det samme gælder aftaler om forudbetaling af leje, indskud, depositum eller lign. indenfor lovens rammer.

Har en lejer derimod ved aftale erhvervet særlige rettigheder, som fx aftalt uopsigelighed, er denne ret ikke uden videre sikret over for en ny ejer af ejendommen. Denne ret kan lejeren derfor kræve tinglyst. Udgiften betales af lejeren, medmindre andet aftales.

En lejer, der er fremlejetager, nyder ikke den samme beskyttelse efter lejeloven som den almindelige lejer, da fremlejetageren i modsætning til den almindelige lejer ikke står i kontraktforhold med ejendommens ejer.

Fremleje.
Lejekontrakten kan også anvendes ved aftaler om fremleje.

Fremleje er, når den person, som efter lejeaftalen med udlejeren er lejer, videreudlejer lejligheden helt eller delvist til en anden person.

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

Lejeren af en beboelseslejlighed har dog ret til at fremleje højst halvdelen af lejlighedens beboelsesrum til beboelse (i blandede lejemål beboelsesdelen). Det samlede antal personer, der bor i lejligheden, må ikke overstige antallet af beboelsesrum.

I lejligheder, der udelukkende anvendes til beboelse (dvs. ikke i blandede lejemål jf. side 9), har lejeren endvidere ret til at fremleje hele lejligheden i op til 2 år, når lejerens fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse eller lign.

Udlejeren kan dog modsætte sig fremlejeforhold vedrørende hele lejligheden, når ejendommen omfatter færre end 13 beboelseslejligheder, når det samlede antal personer i lejligheden vil overstige antallet af beboelsesrum, eller når udlejeren i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig fremlejeforholdet

Alle aftaler om fremleje, dvs. mellem fremlejegiveren og fremlejetageren, skal indgås skriftligt, og fremlejegiveren skal inden fremlejeperiodens begyndelse give udlejeren kopi af fremlejeaftalen.

I fremlejeforhold kan lejeren ved lejeaftalens indgåelse såvel som i lejeperioden i stedet for depositum vælge at stille sikkerhed i form af bankgaranti eller indestående på særskilt deponeringskonto.

2. Tillejekontraktens § 2: Lejeforholdets begyndelse og ophør

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

Lejeren kan med 1 måneds varsel opsige en lejeaftale om et accessorisk enkeltværelse, medmindre andet er aftalt. Aftale herom anføres i kontraktens § 11. Et accessorisk enkeltværelse er et værelse, som er en del af udlejerens beboelseslejlighed, eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor.

Lejeren kan med 3 måneders varsel opsige en lejeaftale om et separat enkeltværelse (klubværelse), medmindre andet er aftalt. Aftale herom anføres i kontraktens § 11. Et separat enkeltværelse er et værelse, som ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed, eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor.

Udlejerens opsigelse.
Lejeaftalen kan af udlejeren kun opsiges i tilfælde, som er omfattet af reglerne i lejelovens §§ 82 og 83, og med det varsel, der efter reglerne i lejelovens § 86 er knyttet til den enkelte type opsigelse, hvoraf bl.a. fremgår:

- at accessoriske enkeltværelser kan opsiges med 1 måneds varsel, medmindre længere varsel er aftalt, og
- at en beboelseslejlighed i et hus, hvori der på tidspunktet for aftalens indgaelse kun findes to beboelseslejligheder, hvoraf ejeren bebor den ene, kan opsiges med 1 års varsel.

Det fremgår endvidere, at andre lejeaftaler under visse betingelser kan opsiges af udlejeren, når udlejeren ønsker selv at benytte det lejede. Opsigelsesvarslet er i disse situationer 1 år.

Loven indeholder enkelte andre opsigelsesgrunde, herunder lejerens manglende iagttagelse af god skik og orden. Opsigelsesvarslet er her 3 måneder.

Det skal i kontraktens § 1 oplyses, om det lejede er en lejlighed eller et værelse. Er der tale om en lejlighed, skal det ligeledes oplyses, om lejligheden er en ejerlejlighed eller en andelsbolig. Hvis der er tale om en anden type lejemål, angives hvilken.

En ejer eller en andelshaver, der kun udlejer en enkelt ejerlejlighed eller andelsbolig, har efter lejelovens § 82, litra c, en særlig mulighed for at opsige lejeren med 1 års varsel, hvis ejeren eller andelshaveren selv agter at benytte boligen. For ejerlejligheder gælder i øvrigt den særlige regel i lejelovens § 84, litra d, hvor der er angivet en række betingelser, som skal være opfyldt for, at udlejeren kan opsige lejeaftalen.

Uanset opsigelsesvarslets længde gælder det, at der siges op til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag.

Reglerne i lejeloven om udlejerens opsigelse kan ikke aftales fraveget til skade for lejeren, før udlejeren har opsagt lejekontrakten. Parterne kan således fx aftale, at lejeren kan flytte efter en kortere frist.

Tidsbegrænsede lejeaftaler.
Parterne kan ved aftalens indgåelse aftale, at lejeaftalen skal være tidsbegrænset, jf. lejelovens § 80, hvis tidsbegrænsningen er tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold. En særlig begrundelse for at udleje tidsbegrænset kan fx være udstationering eller midlertidig forflyttelse. Boligretten kan tilsidesætte vilkåret om tidbegrænsning, hvis det ikke anses for tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold. Der foreligger en omfattende praksis vedrørende begrundelse for tidsbegrænset udlejning.

En aftale om tidsbegrænsning af lejeaftalen skal indføjes i lejekontraktens § 11, og det kan være hensigtsmæssigt heri at oplyse begrundelsen for tidsbegrænsningen.

En lejekontrakt, der indeholder aftale om en tidsbegrænsning af lejeforholdet, stiller som udgangspunkt lejeren ringere end efter de almindelige regler i lejeloven. Tidsbegrænsningsvilkåret kan derfor i kommuner med boligregulering tilsidesættes, hvis det skønnes, at lejeaftalen efter en samlet bedømmelse er indgået på vilkår, der er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen, uanset at udlejeren har en særlig begrundelse for at udleje tidsbegrænset,

Tidsbegrænsede lejeaftaler ophører uden opsigelse, når lejeperioden efter lejeaftalen udløber. En tidsbegrænset lejeaftale kan kun bringes til ophør i lejeperioden, hvis dette er aftalt mellem parterne, eller hvis den anden part misligholder aftalen. Aftalen indføjes i kontraktens § 11. Er det mellem parterne aftalt, at lejemålet i lejeperioden skal kunne opsiges, gælder lejelovens almindelige opsigelsesregler, jf. ovenfor.

3. Til lejekontraktens § 3: Betaling af leje m.v.

Fastsættelse og regulering af lejen.
Reglerne om fastsættelse og regulering af lejen findes primært i lejeloven og boligreguleringsloven Det afhænger af lejemålets art og beliggenhed, hvilke regler i disse love lejen fastsættes og reguleres efter.

Lejefastsættelse ved aftalens indgåelse.
I kommuner, hvor boligreguleringslovens kapitel II-IV finder anvendelse - såkaldte regulerede kommuner- gælder der særlige regler om lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 1.

Hovedreglen er, at lejens størrelse ikke må overstige det beløb, som udgør den omkostningsbestemte leje for lejemålet med et beregnet tillæg for evt. forbedringer.

Der gælder særlige regler for "små-ejendomme", jf. nedenfor.

Som undtagelse herfra kan lejen dog for "gennemgribende forbedrede lejemål" aftales til et beløb, der ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi. Boligreguleringslovens § 5, stk. 2, indeholder en definition af "gennemgribende forbedrede lejemål".

Afgørelse af, hvorvidt lejen væsentligt overstiger det lejedes værdi, beror på en sammenligning med den leje, som betales for tilsvarende lejemål i kvarteret eller området med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstand.

For lejemål med omkostningsbestemt leje gælder endvidere, at der ved lejeaftalens indgåelse ikke kan aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen.

I kommuner, hvor boligreguleringslovens kap. II-IV ikke er gældende - såkaldte uregulerede kommuner - gælder ingen særlige regler om lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse, men lejeren kan efter aftalens indgåelse forlange lejen sat ned, hvis den væsentligt overstiger det lejedes værdi.

Lejeregulering i lejeperioden.
Som udgangspunkt reguleres lejen for lejemål beliggende i regulerede kommuner efter reglerne om omkostningsbestemt leje, medens lejen for lejemål beliggende i uregulerede kommuner reguleres efter reglerne om det lejedes værdi.

Småejendomme.
Som undtagelse fra de ovenfor nævnte regler om lejens fastsættelse og regulering gælder der i regulerede kommuner særlige regler for lejemål i ejendomme, som 1. januar 1995 omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder (småejendomme).

Ved fastsættelse og regulering af lejen for disse lejemål gælder reglerne om det lejedes værdi således, at lejen i disse ejendomme kan forhøjes eller nedsættes, hvis den er væsentligt lavere henholdsvis væsentligt højere end den leje, der betales for tilsvarende lejemål i større ejendomme, hvor lejen er reguleret efter reglerne om omkostningsbestemt leje.

Enkeltværelser.
For separate enkeltværelser (klubværelser) i regulerede kommuner fastsættes og reguleres lejen efter reglerne om omkostningsbestemt leje.

I enkeltværelser til beboelse, hvor værelserne er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor, og i klubværelser i uregulerede kommuner fastættes og reguleres lejen efter det lejedes værdi.

Blandede lejemål.
Lejen for blandede lejemål - dvs. lejemål, der anvendes både til beboelse og til andet end beboelse - reguleres som udgangspunkt på samme måde som rene beboelseslejemål.

Hvis de lokaler, som anvendes til beboelse, og de lokaler, som alene anvendes til andet end beboelse, er beliggende i hver sin fysiske enhed, gælder der imidlertid særlige regler for de lokaler, der alene anvendes til andet end beboelse, jf. erhvervslejeloven.

Skatter og afgifter.
Både i regulerede og uregulerede kommuner er det muligt at varsle særskilte lejeforhøjelser som følge af stigninger i ejendommens skatter og afgifter. I den omkostningsbestemte husleje kan skatter og afgifter alternativt medtages i driftsbudgettet.

Bortfalder eller nedsættes skatter og afgifter, skal udlejeren med virkning fra nedsættelsestidspunktet foretage en tilsvarende lejenedsættelse for de lejligheder og lokaler, i hvis leje udgiften har været indregnet.

Nettoprisindeksregulering.
Udlejeren kan i visse situationer vælge at regulere lejen efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Der findes 2 former for nettoprisregulering, som er undtagelser fra de almindelige regler om lejeregulering.

For lejemål i ejendomme med omkostningsbestemt leje kan udlejeren beslutte, at lejen én gang om året og i perioder på 2 år ad gangen reguleres efter nettoprisindeks i stedet for efter reglerne om omkostningsbestemt husleje.

For andre ejendomme samt for lejemål, hvor lejen er fastsat efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, kan det aftales, at lejen under lejeforholdets bestående skal reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Den nettoprisindeksregulerede leje kan kræves nedsat, hvis den væsentligt overstiger det lejedes værdi.

En aftale om regulering af lejen efter nettoprisindeks skal indføjes i lejekontraktens § 11. Det bør heraf fremgå, hvilket tidspunkt, der danner udgangspunkt for reguleringen, og hvilken værdi nettoprisindekset har på dette tidspunkt. Det skal endvidere fremgå, hvornår lejen første gang vil blive reguleret.

"Fri lejefastsættelse".
Både i regulerede og uregulerede kommuner kan aftaler om "fri lejefastsættelse", jf. lejelovens § 53, stk. 3-6, indgås i lejeaftaler om:
- beboelseslejligheder i ejendomme, der er taget i brug efter den 31. december 1991
- beboelseslejligheder, der den 31. december 1991 lovligt udelukkende benyttedes til erhvervsformål. Det samme gælder for lokaler, der senest forinden denne dato lovligt var benyttet udelukkende til eller lovligt var indrettet udelukkende til erhvervsformål og
- beboelseslejlighed eller enkeltværelse, der er nyindrettet i en tagetage, som den 1. september 2002 ikke var benyttet til eller registreret som beboelse, samt i nypåbyggede etager, hvortil der er givet byggetilladelse efter den 1. juli 2004.

Indgås en aftale om fri lejefastsættelse, kan lejen kun sættes ned i de tilfælde, hvor der er aftalt en leje, der er urimelig høj. Lejeren har således ikke som ellers mulighed for at få lejen sat ned, selvom den aftalte leje væsentligt overstiger den omkostningsbestemte leje eller det lejedes værdi.

En aftale om fri lejefastsættelse og om lejeregulering i lejeperioden skal indføres i lejekontraktens § 11.

Er der indgået en lejeaftale om fri lejefastsættelse, kan det aftales, at lejen i lejeperioden skal reguleres efter nettoprisindeks. Aftalen skal indføjes i lejekontraktens § 11.

Fremgår det ikke af lejeaftalen, at lejen kan reguleres efter nettoprisindeks, kan lejen ikke reguleres i lejeperioden. Lejen kan dog reguleres som følge af stigninger i og pålæg af nye skatter og afgifter. I lejemål i uregulerede kommuner kræves særskilt aftale herom. Aftalen skal indføjes i lejekontraktens § 11.

Indeksfinansieret boligbyggeri.
Der findes særlige regler for lejefastsættelsen i ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indekslån.

Efter disse regler kan lejen fastsættes således, at den samlede lejeindtægt kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter på tidspunktet for ejendommens opførelse med tillæg af afkastning af ejendommens værdi.

Tilsvarende regler gælder for ejendomme taget i brug efter 1. januar 1989, der er opført af og udlejes af udlejere omfattet af lov om realrenteafgift.

For begge typer af ejendomme gælder der særlige regler for regulering af lejen i lejeperioden.

Forbedringer.
Hvis udlejeren har gennemført forbedringer af det lejede, kan der efter nærmere fastsatte regler kræves lejeforhøjelse herfor.

Lejens betaling.
Udlejeren bestemmer, hvordan de nævnte beløb betales og anviser en konto i et pengeinstitut, hvor lejen og de hertil knyttede bidrag betales.

Det kan aftales, at lejen skal betales for en periode af 3 måneder ad gangen. En sådan aftale skal fremgå af § 11. En længere periode end 3 måneder kan ikke gyldigt aftales.

Pligtige pengeydelser.
For en række betalinger i lejeforholdet gælder, at de er "pligtige pengeydelser", hvilket betyder, at udlejeren kan ophæve lejeaftalen under iagttagelse af visse betingelser, hvis de pligtige pengeydelser ikke betales. Beløb, der er pligtige pengeydelser, er bl.a. leje, depositum og forudbetalt leje og regulering heraf, varmebetaling, antenne- og internetbidrag, a conto bidrag for vand, betaling for køling samt betaling af påkravsgebyr.

Forfalder lejen m.v. til betaling på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, udskydes forfaldsdagen til den efterfølgende hverdag. Rettidig betaling af husleje er betaling, som foretages senest på forfaldsdagen

Betales lejen ikke rettidigt, kan udlejeren afgive påkrav herom. Påkravet kan tidligst afgives efter 3. hverdag efter sidste rettidige betalingsdag. Udlejeren kan opkræve et gebyr herfor, som er fastsat i lejeloven.

4. Til lejekontraktens § 4: Depositum og forudbetalt leje

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

Forudbetalt leje.
Udlejeren kan endvidere betinge sig, at lejeren ved lejeaftalens indgåelse forud betaler et beløb, som højst svarer til 3 måneders leje. Sådan forudbetalt leje kan lejeren lade indgå som huslejebetaling i de sidste 3 måneder af lejeperioden.

Både depositum og forudbetalt leje kan kræves forholdsmæssigt forhøjet, når lejen forhøjes. Forhøjelsen kan opkræves med lige store månedlige beløb over samme antal måneder, som depositum og forudbetalt leje svarede til i forhold til lejen ved lejeforholdets indgåelse. Det bør fremgå specificeret af lejeopkrævningerne, hvilket beløb der udgør selve lejen, og hvilke beløb der vedrører regulering af forudbetalt leje og regulering af depositum.

5. Til lejekontraktens § 5: Varme, køling, vand og el

Felterne i lejekontrakten afkrydses, dels af hensyn til oplysning om det lejede, dels af hensyn til de oplysninger, som kommunen har brug for ved en eventuel boligstøtteberegning.

I ejendomme, hvor udlejeren leverer varme og varmt vand samt el til andet end opvarmning, og i ejendomme, hvor betaling for vand og køling sker efter forbrugsmålere, skal lejeren som hovedregel indbetale a conto beløb til dækning af udlejerens udgifter.

Udgiften til lejemålets opvarmning og forsyning med varmt vand samt el til andet end opvarmning kan ikke indeholdes i lejen. Det samme gælder for udgiften til vandforbrug og køling, hvis fordelingen af udgiften sker efter målere. Dette gælder dog ikke for enkeltværelser til beboelse, hvor udgiften til opvarmning, vand, el til andet end opvarmning og køling kan være indeholdt i lejen.

Ved vand-, varme-, el- og kølingsregnskabsårets udløb skal udlejeren fremsende særskilte regnskaber for de afholdte udgifter og indbetalte a conto beløb for regnskabsperioden.

Regnskaberne skal være kommet frem til lejerne senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb. Sker leverancen af varme, el og køling fra et kollektivt forsyningsanlæg, er regnskabet dog rettidigt aflagt, hvis det er kommet frem til lejerne senest 3 måneder efter, at udlejeren har modtaget endelig afregning fra forsyningsanlægget. Sker leverancen fra et kollektivt forsyningsanlæg, skal regnskabsåret følge forsyningsanlæggets.

Varmeleverandører skal sikre sig, at nærmere oplysninger om lejerens varmefordelingsmålere stilles til rådighed for lejeren på dennes anmodning, jf. § 9 i bekendtgørelse om varmefordelingsmålere, der anvendes som grundlag for fordeling af varmeudgifter.

Har lejeren betalt for lidt i a conto bidrag, kan udlejeren kræve tillægsbetaling ved den første lejebetaling, der skal finde sted, når der er forløbet 1 måned efter, at lejeren har modtaget de enkelte regnskaber. Overstiger tillægsbetalingen 3 måneders leje, kan lejeren beslutte at betale i 3 lige store månedlige rater.

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

Kommer de enkelte regnskaber for sent frem, kan udlejeren ikke kræve tillægsbetaling efter regnskabet. Fremsendes regnskabet ikke inden yderligere 2 måneder efter de nævnte frister, kan lejeren undlade at indbetale a conto bidrag, indtil lejeren har modtaget regnskabet og har modtaget et eventuelt for meget betalt bidrag for den afsluttede regnskabsperiode.

Det skal ved afkrydsning angives, om udlejeren leverer el til lejemålet. Hvis dette ikke er tilfældet, skal lejeren selv sørge for at indgå aftale med en el-leverandør om levering heraf.

6. Til lejekontraktens § 7: Vedligeholdelsesstand ved indflytning

I lejekontraktens § 7 skal parterne ved afkrydsning angive, om lejemåles stand er eller bliver konstateret ved et indflytningssyn.

Udlejere af beboelseslejligheder skal udarbejde en indflytningsrapport. Udarbejdelsen skal ske i samarbejde med lejeren, således at lejeren indkaldes til deltagelse i et indflytningssyn i forbindelse med indflytningen.

Udlejeren, der kun udlejer en bolig, herunder ejeren af en enkelt ejer- eller andelsbolig, har dog ikke pligt til at afholde indflytningssyn. Udlejerens forhold på tidspunktet, hvor lejeren kan disponere over lejemålet, vil være afgørende for, om udlejeren har pligt til at afholde syn. Det vil typisk være fra lejeforholdets begyndelse. Er der tvivl om, hvorvidt udlejeren alene udlejer én bolig, kan lejeren anmode udlejeren om at underskrive en tro og love-erklæring om, at denne alene udlejer en bolig.

Udlejere af enkeltværelser har heller ikke pligt til at afholde indflytningssyn.

Udlejeren skal indkalde lejeren til deltagelse i indflytningssynet. Der gælder ikke specifikke regler for, hvornår og hvordan lejeren skal indkaldes, men det forudsættes, at lejeren indkaldes med så tilpas lang frist, at lejeren har mulighed for at være til stede.

I indflytningsrapporten angives, hvordan lejemålets stand er ved indflytningen.

Indflytningsrapporten skal udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 2 uger efter synet, hvis denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten.

Lejemålet skal til sin tid afleveres i samme stand, medmindre andet aftales, jf. dog nedenstående afsnit om istandsættelse ved fraflytning - indvendig.

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

Er det lejede ikke ved overtagelsen i den stand, som lejeren ifølge aftalen kan kræve, skal lejeren overfor udlejeren gøre manglen gældende senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse. Fristen gælder, selvom lejeren inden fristens udløb har deltaget i et indflytningssyn og har modtaget en indflytningsrapport. Hvis udlejeren ikke reagerer, har lejeren mulighed for at lade væsentlige mangler udbedre for udlejerens regning, at kræve at udlejeren betaler en erstatning, eller at hæve aftalen. Lejerens mangelsbefojelser er således afhængig af, at lejeren gør brug af sin indsigelsesadgang senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse. Har lejeren gjort indsigelse uden, at manglen er udbedret, hæfter lejeren ikke for manglen i forbindelse med fraflytning.

7. Til lejekontraktens § 8: Vedligeholdelse

Indvendig vedligeholdelse.
Den indvendige vedligeholdelse omfatter maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede.

Maling omfatter maling af radiatorer og træværk i lejligheden, herunder døre, karme, gerigter, paneler, entredør på den indvendige side og indvendige vinduesrammer til rammernes kant og fals.

Hvis ikke andet aftales, påhviler den indvendige vedligeholdelse af lejemålet udlejeren.

Udlejeren skal i så fald månedsvis afsætte et beløb på en indvendig vedligeholdelseskonto for lejligheden.

Udlejeren har også pligt til at afsætte beløb til indvendig vedligeholdelse for blandede lejemål - dvs. lejemål, der anvendes til både beboelse og til andet end beboelse - og for enkeltværelser til beboelse. Er lokalerne beliggende i hver sin fysiske enhed, skal der dog kun afsættes beløb til indvendig vedligeholdelse for beboelsesdelen.

Udlejeren skal hvert år senest 3 måneder efter regnskabsårets afslutning skriftligt oplyse lejeren om, hvilket beløb der står på kontoen for indvendig vedligeholdelse.

Lejeren kan kræve, at udlejeren foretager indvendig vedligeholdelse af lejemålet så ofte, at det lejede altid er i god vedligeholdt stand, og såfremt udgiften kan afholdes af det beløb, der er til rådighed på vedligeholdelseskontoen.

Når udlejeren efter udførte vedligeholdelsesarbejder fradrager beløb på vedligeholdelseskontoen, skal lejeren samtidig have en skriftlig opgørelse over de afholdte udgifter med oplysning om, hvilket beløb der herefter er til rådighed.

Uden forudgående aftale med udlejeren kan en lejer, der selv har ladet arbejder udføre, ikke kræve betaling af indestående på den indvendige vedligeholdelseskonto. Ligeledes kan udlejeren bestemme, hvilke håndværkere der skal udføre arbejdet.

Det kan aftales, at den indvendige vedligeholdelse påhviler lejeren. Dette indebærer, at lejeren ud over lejen selv skal afholde udgifter til maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede. Aftale herom angives ved afkrydsning ved "Lejeren" i kontraktens § 8. Udlejeren kan kræve, at vedligeholdelse skal ske så ofte, at det lejede altid er i god vedligeholdt stand.

Udlejeren eller dennes stedfortræder har ret til at få eller skaffe sig adgang til det lejede, når forholdene kræver det.

Udvendig vedligeholdelse.
Al anden vedligeholdelse end maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede betragtes som udvendig vedligeholdelse.

Hvis ikke andet aftales, påhviler den udvendige vedligeholdelse af lejemålet, bortset fra låse og nøgler, udlejeren.

Udlejeren skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Alle indretninger til afløb og til forsyning med lys, gas, vand, varme og kulde skal holdes i god og brugbar stand. Udlejeren skal ligeledes sørge for renholdelse og sædvanlig belysning af ejendommen og adgangsvejene til det lejede, ligesom udlejeren skal renholde fortov, gård og andre fælles indretninger.

Er der ikke aftalt andet, skal lejeren i lejeperioden foretage vedligeholdelse og fornøden fornyelse af låse og nøgler, så disse altid er i god vedligeholdt stand.

Der kan mellem lejeren og udlejeren aftales en anden vedligeholdelsesfordeling, fx således, at lejeren påtager sig at skulle vedligeholde og eventuelt forny toiletkummer, haner, køleskabe, køkkenborde, blandingsbatterier, ruder, gulve, gulvbelægning og lign. Aftaler, hvorefter lejeren påtager sig at vedligeholde andet end låse og nøgler, skal indføjes i lejekontraktens § 11.

For lejemål, der er omfattet af boligreguleringslovens kapitel II-IV, kan det dog ikke aftales, at lejeren overtager udlejerens pligt til udvendig vedligeholdelse. Det kan dog aftales, at lejeren skal vedligeholde den have, som indgår i det lejede.

Er der mellem lejeren og udlejeren aftalt en sådan anden vedligeholdelsesfordeling, skal lejeren i lejeperioden foretage vedligeholdelse så ofte, at de pågældende indretninger altid er i god vedligeholdt stand.

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

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

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

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

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

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

Beboerrepræsentation.
Beboerrepræsentanterne kan på nogle områder indgå aftaler med udlejeren på de øvrige lejeres vegne, herunder bl.a. aftaler om gennemførelse af fælles forbedringer i ejendommen. Endvidere gælder der i forbindelse med varsling af lejeforhøjelser og varsling af fælles forbedringer særlige regler for ejendomme med beboerrepræsentation.

Husorden.
Det påhviler udlejeren at sørge for, at der i det hele hersker orden i ejendommen. Reglerne herfor kan være nedskrevet i en husorden.

Er der valgt beboerrepræsentanter, kan et beboermøde vedtage en husorden. Den er gældende, medmindre udlejeren har vægtige grunde til at modsætte sig dette.

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

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

9. Til lejekontraktens § 11: Særlige vilkår

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

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

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

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

Øvrige oplysninger om det lejede, der ikke har karakter af særlige vilkår mellem parterne, anføres under kontraktens § 10.

Aftale om digital kommunikation.
Ønsker udlejeren og lejeren at give hinanden mulighed for at bruge fx e-mail til at udveksle digitale dokumenter, hvor der i lejelovgivningen stilles krav om skriftlighed, eller hvor der foreskrives en meddelelsespligt mellem parterne, der ikke hensigtsmæssigt lader sig gennemføre på andre måder end skriftligt, skal dette aftales mellem parterne. Er der ikke indgået en sådan aftale kan skriftlighedskrav i lejelovgivningen alene opfyldes ved at fremsende papirdokumenter.

En sådan aftale kan angives i kontraktens § 11. Der stilles ikke krav til indholdet af aftalen. Aftalen kan formuleres bredt eller afgrænses til bestemte meddelelser. Aftalen bør angive, hvilke mailadresser der kan anvendes. Visse oplysninger kan dog ikke være omfattet af en sådan aftale, jf. lejelovens § 4, stk. 2. Aftalen kan til enhver tid opsiges uden varsel.

Privat byfornyelse og aftalt boligforbedring.
For lejemål, som er ombygget efter den tidligere gældende lov om privat byfornyelse, eller efter kapitel 5 i den tidligere gældende lov om byfornyelse, og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter samme love, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, at lejemålet er ombygget i henhold til lov om privat byfornyelse eller efter kapitel 5 i den tidligere gældende lov om byfornyelse. Af lejelovens § 4 a fremgår, hvilke oplysninger, der nærmere skal angives i kontrakten.

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

Aftalt grøn byfornyelse.
For lejemål, som er ombygget efter bestemmelserne om aftalt grøn byfornyelse i kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer, og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter lejelovens § 58 a, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, at lejemålet er ombygget efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Regulering efter nettoprisindeks.
For lejeaftaler, som er omfattet af udlejerens beslutning om regulering efter nettoprisindeks, jf. § 9 a i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, og som indgås, efter at udlejeren har truffet beslutning om en sådan regulering, skal det fremgå af lejeaftalen, at lejen reguleres efter nettoprisindeks. Af lejelovens § 4, stk. 8, fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

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

Vedrørende lejemålet på, Niels Ebbesens gade 12A St Tv.

Udlejer Bjørn Heilbut Giver mig, inden overtagelse tilladelse til, at renovere hele lejligheden. Det vil sige, køkken, bad, 3 stuer, 2 gang partier, 2 værelser + lille værelse. Da det for lejer var ubeboeligt. Køkkenet voldsomt ramponeret, eks. skabslåger var ved at falde af, linoleum på gulvet var hullet, og køkkenet var sammensat af tre forskellige køkkener. Det var slidt ned. Billeder er taget.

Det samme gjaldt badeværelset, hvor loftet tillige var ved at falde ned, dette grundet en gammel vandskade (ifølge udlejer). Billeder taget.

Alle hårde hvid varer der er skrevet i lejekontrakten, på nær emhætte og opvaskemaskine, er overtaget af udlejer, og [redacted] har sat sine egne hvidvarer ind.

Renovering af køkken:

Alt er pillet ned, til rummet står helt tomt.

Tapet dampet og skrabet af, med lejet maskine.

Vægge er grundet og malet x3, med stærk, afvaskelig maling.

Døre og vindue malet med træ maling.

Nyere køkken sat ind/bygget op.

Gulvet afhøvlet, grundet x2 og malet med gulvmaling x3.

Renovering af Bad:

Alt tages ned, så rummet er helt tomt.

Tapet dampet af, med lejet maskine. Alt tapet er skrabet af.

Loftet faldt stort set ned, da gammel vandskade, var behandlet forkert.

Vægge grundet, og malet x 3 med vådrums maling.

Loftet repareret, og malet x 3.

Døre og vinduer malet med træmaling.

Rummet er bygget op med nyere inventar.

Bruse niche pillet ned, og en ny er bygget op, med fliser og glasvæg.

Renovering af 3 stuer:

Tidligere lejer, havde spærret mellem de to stuer, det er pillet ned, så det nu står som originalt.

Begge stuer er malet x 3, + dørene med træmaling.

Gulvene er høvlet, pudset efter og behandlede.

Renovering af de 2 store værelser, og det lille:

Vægge malet x 3.

Lofter malet X2.

Gulve afhøvlet, og pudset efter.

Gulve malet med gulvmaling x 3.

Døre og vinduer malet, med træ maling.

Renovering af indgang og fordelingsgang:

Døre og kame malet x 3 med træmaling.

Vægge malet x 3.

I fordelingsgangen blev gulvet afhøvlet, pudset efter og behandlet.

Alt der er brugt til renovering ned til mindste detalje, samt leje af div. maskiner, alt maling, inventar og autoriseret arbejdskraft er betalt af [redacted].

Vaskemaskine står i lejekontrakten, men den er også tilbage leveret til udlejer, og er derfor ikke i lejligheden.

Før og efter billeder, er taget under hele renoveringen.

Vestre Landsrets 4. afdeling holdt den 17. december 2025 kl. 11.00 møde på tingstedet i Viborg.

Som dommer fungerede landsdommer Annette Dellgren.

V.L. B–0243–25

[redacted]

mod

Bjørn Robert Edvard Henrik Heilbut

Fremlagte bilag:

- kæreskrift
- kæresvarskrift
- mail af 10. september 2025 fra kærende
- mail af 11. september 2025 fra indkærede
- mail af 11. september 2025 fra kærende
- mail af 12. november 2025 fra indkærede
- kærendes bemærkninger af 6. oktober 2025 med bilag
- brev af 30. juni 2025 fra Fogedretten i Randers
- udskrift af retsbogen (sag nr. FS 40-1273/2025).

Ved kendelse af 21. maj 2025 har Fogedretten i Randers bestemt at fremme sagen om udsættelse af [redacted].

Kendelsen er kæret af [redacted] med påstand om, at der ikke skal ske udsættelse af lejemålet beliggende Niels Ebbesensgade 12A, st.tv., og at rekvirenten i tort skal betale 2.500 kr., jf. retsplejelovens § 505. Hun har navnlig gjort gældende, at hun var berettiget til at modregne 2.000 kr. i huslejebetalingen for september 2024, da hun ulovligt var blevet opkrævet 100 kr. om måneden for betaling af trappevask.

Bjørn Heilbut har principalt påstået sagen afvist, subsidiært stadfæstelse. Han har desuden nedlagt selvstændig påstand om forhøjelse af sagsomkostninger. Til støtte for den principale påstand har Bjørn Heilbut gjort gældende, at kærende ikke rettidigt har betalt kæreafgift.

Til støtte for den subsidiære påstand har han navnlig gjort gældende, at der er indgået aftale om betaling af 100 kr. om måneden for trappevask, og at der derfor ikke er et klart modkrav, som berettiger til modregning i huslejen. Han har derfor været berettiget til at ophæve lejemålet.

Fogedretten har tillagt kæremålet opsættende virkning.

Landsdommerne Annette Dellgren, Thomas Elholm og Lise Winther Jensen (kst.) har behandlet sagen.

Landsretten afsagde

K e n d e l s e:

Fogedrettens kendelse blev afsagt den 21. maj 2025. Advokat Bjarne Overmark kærede den 1. juni 2025 kendelsen på vegne af [redacted]. I retsbog af 13. juni 2025 anførte fogedretten, at kæreafgiften skulle være indbetalt inden 2 uger fra modtagelsen af meddelelsen, for at fogedretten kunne behandle sagen. Det fremgår af sagen, at kæreafgiften på 750 kr. herefter blev indbetalt den 2. juli 2025, og at kæreafgiften blev modtaget i fogedretten den 3. juli 2025. På denne baggrund finder landsretten ikke tilstrækkeligt grundlag for at anse kæremålet som bortfaldet.

Det fremgår af lejekontrakten, at lejeforholdet begyndte den 1. marts 2022. I lejekontraktens § 11, er der bl.a. anført:

> "Trappevask: Fortrappen skal vaskes 1 gang ugentligt(måske lidt oftere om vinteren og knap så ofte om sommeren)"

I en mail af 10. maj 2024 opsagde [redacted] trappevasken fra den 1. juni 2024. Hun modregnede herefter 2.000 kr. i huslejen svarende til det beløb, som hun var blevet opkrævet for trappevask i perioden august 2022 til maj 2024.

Bjørn Heilbut har for fogedretten forklaret, at han og [redacted] indgik en aftale om, at hun skulle betale 100 kr. for trappevask, da hun ikke ønskede at vaske trappen. Betalingen for trappevask var en indbyrdes aftale, som de aftalte kunne lægges på lejen.

[redacted] har for fogedretten forklaret, at hun blev pålagt at indgå i en ordning om trappevask, og hun ønskede ikke at få et dårligt forhold til udlejeren ved at sige nej til ordningen. Hun startede med at smide 100 kr. i en postkasse, men efterfølgende lavede hun bankoverførsler. Hun fik ikke at vide, at hun kunne undlade at betale. Lejerne kunne ikke bestemme, om de ville betale for trappevask.

Det er ikke anført i lejekontraktens § 11, hvem pligten til at udføre trappevask påhviler. Det er efter forklaringerne endvidere uklart under hvilke omstændigheder den mundtlige aftale om, at [redacted] skulle betale 100 kr. for trappevask, blev indgået.

På denne baggrund og efter sagens oplysninger i øvrigt finder landsretten det betænkeligt at fremme sagen om udsættelse af [redacted] af lejligheden ved en umiddelbar fogedforretning, jf. retsplejelovens § 597, stk. 3.

Da landsretten ikke har taget stilling til, om et krav om ophævelse består, er der ikke grundlag for at tilkende [redacted] godtgørelse for tort, jf. retsplejelovens § 505.

Thi bestemmes:

Fogedrettens kendelse ophæves, og sagen afvises fra fogedretten.

I sagsomkostninger for begge retter skal Bjørn Robert Edvard Henrik Heilbut inden 14 dage betale 3.000 kr. til [redacted].

Kæreafgiften skal tilbagebetales.

Sagen sluttet.

Annette Dellgren

/ Majbrit Overgård

Udskriften udstedes uden betaling.

Udskriftens rigtighed bekræftes.
Vestre Landsret,
Viborg den 17. december 2025

Majbrit Overgård
assisterende sektionsleder

Danmarks Lejerforeninger
www.dklf.dk DL@dklf.dk Tlf: 33 33 99 25

Typeformular A, 8. udgave

Lejemåls nr.

LEJEKONTRAKT for beboelse

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

Autoriseret af By- og Boligministeriet den 3. september 2001.

Lejekontrakten indeholder en angivelse af parterne og en beskrivelse af det lejede samt lejerens betaling for lejemålet.

Herudover er udlejers og lejers rettigheder og pligter i lejeforholdet reguleret i den til enhver tid gældende lejelovgivning, medmindre parterne aftaler andet.

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

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

Enkelte vilkår i den fortrykte tekst er fremhævet med kursiv. Disse vilkår er fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler. Hvis parterne har aftalt de forhold, der er kursiveret i kontrakten, er det ikke nødvendigt tillige at anføre de samme forhold i kontraktens § 11.

Som bilag til lejekontrakten hører vejledning vedrørende lejekontrakt til anvendelse i lejeaftaler om beboelseslejligheder, herunder blandede lejemål, og værelser i private udlejningsejendomme.

§ 1. Parterne og det lejede.

Lejemålet: Det lejede er ☒ en lejlighed ☐ et enkeltværelse ☐ en ejerlejlighed ☒ andet: _____
Beliggende: Niels Ebbesens Gade 12a,1.th By: Randers

Udlejer: Navn: Bjørn Heilbut
Adresse: Niels Ebbesens Gade 12a,3.tv SE-nr./reg.nr.:

Lejer: Navn: [redacted]
Adresse:

Areal: Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør 100 m², der består af 3 værelser
Erhvervslokaler m.v. udgør heraf m².

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

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

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

§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør.

Begyndelse: Lejeforholdet begynder den 01.06.2012 og fortsætter, indtil det opsiges.

Opsigelse: Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens § 11, kan lejer opsige lejeaftaler om beboelseslejligheder med 3 måneders varsel til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag.

§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør - fortsat

Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens § 11, kan lejer opsige lejeaftaler om separate enkeltværelser med 3 måneders varsel til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag.
Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens § 11, kan lejer opsige lejeaftaler om accessoriske enkeltværelser med 1 måneds varsel til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag.

Opsigelse fra udlejers side kan ske efter §§ 82 og 83 i lejeloven. Hvis lejemålet er beliggende på en landbrugsejendom, kan opsigelse tillige ske efter landbrugslovens § 12, stk. 3.

Opsigelsen skal være skriftlig fra begge parters side.

§ 3. Betaling af leje m.v.

Leje:	Den årlige leje er	60.000,00,- kr.
Betaling:	Lejen m.v. forfalder til betaling den 1.	i hver (sæt x) ○ måned ⊗ ***kvartal***

Lejen m.v. udgør:	Leje	5.000,00,-	kr.
	A conto varmebidrag	700,00,-	kr.
	A conto vandbidrag	300,00,-	kr.
	Antennebidrag		kr.
	Udgift til beboerrepræsentation		kr.
	_____		kr.
	_____	_____	kr.
	I alt pr. måned/kvartal	6000,00,-	kr.

Skatter og afgifter:	I lejen indgår skatter og afgifter pr. 01.01.2012 Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.

Betalingssted:	Lejen m.v. betales på udlejers kontonr. reg.nr. 7116 i konto 0002004296, Sydbank (pengeinstitut) eller på det af udlejer anviste sted. Betaling til et pengeinstitut anses for betaling på det anviste betalingssted.

Privat byfornyelse og aftalt boligforbedring:	For lejemål, som er ombygget efter lov om privat byfornyelse eller efter kapitel 5 (aftalt boligforbedring) i lov om byfornyelse, og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter samme lov, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, at lejemålet er ombygget i henhold til lov om privat byfornyelse. Såfremt der efter samme lov ydes tilskud til nedsættelse af lejeforhøjelsen for lejemålet, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, med hvilket beløb tilskud ydes for de enkelte betalingsterminer i hele tilskudsperioden.
Bemærk:	Oplysninger om privat byfornyelse skal anføres i lejekontraktens § 11.

§ 4. Depositum og forudbetalt leje.

Depositum:	Senest den 08.05.2012 betaler lejeren et depositum på	15.000,00, kr.,
	svarende til 03 måneders leje (højst 3 måneders leje).	

Forudbetalt leje:	Senest den 08.05.2012 betaler lejeren endvidere forudbetalt leje	18.000,00, kr.,
	svarende til 03 måneders leje (højst 3 måneders leje).	

§ 4. Depositum og forudbetalt leje - fortsat

Indbetaling: Senest den 01.06.2012 betaler lejeren i alt 6.000,00,- kr., svarende til:

Forudbetalt leje		kr.
Leje m.v. for perioden:		
01/06 -2012 til 30/06 -2012	6.000,00,-	kr.
Depositum		kr.
Dørskilt		kr.
_____		kr.
_____		kr.
_____	_____	kr.
I alt	6.000,00,-	kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 01.07.2012

§ 5. Varme, vand og el.

Varme: Udlejer leverer varme og varmt vand ? (sæt x) ⊗ Ja ○ Nej

Hvis ja, lejemålet opvarmes ved:
☒ - fjernvarme/naturgas
☐ - centralvarme med olie
☐ - andet: _____

Varmeregnskabsåret begynder den 01.01

Lejer sørger selv for opvarmning af lejemålet ? (sæt x) ○ Ja ⊗ Nej

Hvis ja, lejemålet opvarmes ved:
☐ - el ☐ - olie/petroleum ☐ - andet _____
☐ - gas ☐ - fjernvarme/naturgas

Vand: Udlejer leverer vand til lejemålet ? (sæt x) ⊗ Ja ○ Nej

Hvis ja, udgiften til vand fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere ? (sæt x) ⊗ Ja ○ Nej

Vandregnskabsåret begynder den 01.01

El: Udlejer leverer el til andet end varme (sæt x) ○ Ja ⊗ Nej

§ 6. Fællesantenner m.v.

Udlejer leverer fælles signalforsyning, hvortil lejer skal betale bidrag ⊗ Ja ○ Nej

Lejernes antenneforening i ejendommen leverer fælles signalforsyning ○ Ja ○ Nej

§ 7. Lejemålets stand ved ind- og fraflytning.

Indflytning: Er lejemålet nyistandsat ved indflytningen ? (sæt x) ○ Ja ○ Nej

Er det aftalt, at lejemålet ved lejeforholdets ophør ligeledes skal afleveres nyistandsat ? (sæt x) ○ ***Ja*** ○ Nej

Besigtigelse: Der vil ved lejeforholdets indgåelse efter fælles besigtigelse af det lejede blive udarbejdet en rapport, hvori lejemålets stand ved lejeforholdets begyndelse angives ? (sæt x) ○ Ja ⊗ Nej

§ 7. Lejemålets stand ved ind- og fraflytning - fortsat

Bemærk: Er det lejede mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, skal lejeren for ikke at miste retten til at påberåbe sig manglen senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse ***skriftligt*** meddele udlejeren, at lejeren vil gøre den gældende. Fristen gælder dog ikke, hvis manglen bl.a. ikke kan opdages ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed.

Fraflytning: Der skal ved lejeforholdets ophør ske fælles besigtigelse af det lejede og udarbejdes en rapport, hvori lejemålets stand ved lejers aflevering af lejemålet angives ? (sæt x) ○ Ja ⊗ Nej

Vedr. lejemålets stand ved fraflytning, se afsnittet om indflytning ovenfor.

Såfremt arbejder, som lejer har pligten til at udføre, ikke er udført inden fraflytningsdagen, sker istandsættelsen ved udlejers foranstaltning.

§ 8. Vedligeholdelse i lejeperioden.

Pligt: ***Den indvendige vedligeholdelse af lejemålet påhviler:*** (sæt x) ○ Udlejer ⊗ ***Lejer***

Konto: Ved kontraktens oprettelse den _____ står der 0,00 kr.på vedligeholdelseskontoen til maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede. Beløbet kan efter kontraktens oprettelse være ændret i forbindelse med udlejers istandsættelse af lejemålet.

Låse og nøgler: Lejer skal i lejeperioden foretage vedligeholdelse og fornøden fornyelse af låse og nøgler.

§ 9. Inventar.

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

☒ Komfur	☒ Opvaskemaskine	☐ Elpaneler - antal:	☐ _____
☒ Køleskab	☐ Vaskemaskine	☐ Kakkelovne - antal:	☐ _____
☒ Emhætte	☐ Tørretumbler	☐ Vandvarmere - antal:	☐ _____

§ 10. Beboerrepræsentation, husdyrhold og husorden.

Beboerrepræsentation: Der er ved kontraktens oprettelse etableret beboerrepræsentation i ejendommen? (sæt x) ○ Ja ⊗ Nej

---

Husdyr: Det er tilladt at holde husdyr i lejemålet? (sæt x) ○ Ja ⊗ Nej

Dog må eksisterende katte medflages

Bemærk: Er der aftalt særlige vilkår for husdyrtilladelsen, anføres disse i kontraktens § 11.

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

Husordenen vedlægges, såfremt en sådan findes for ejendommen.

§ 11. Særlige vilkår.

Fravigelser: **Her anføres aftalte fravigelser og tilføjelser i forhold til lejelovgivningens almindelige regler og standardkontraktens §§ 1-10.**

Sådanne aftaler vil kunne medføre, at lejeren opnår færre rettigheder eller pålægges større forpligtelser end efter de almindelige bestemmelser i lejelovgivningen.

Det påhviler lejer at renholde sin del af bagtrappen. Lejer skal ved fraflytning sørge for, der ikke er skader på tapet og maling efter søm o. lign.
Lejer overtager lejemålet fra d.d. og betaler vand, lys og varme fra 01.05.2012.
Der vil blive tilbageholdt et beløb fra depositum ved fraflytning til at dække eventuelle efterbetalinger af varme og vand. Huslejens størrelse vil blive taget op d. 01.06.2014. Der kan kun ske en forhøjelse af lejen, hvis begge parter er enige.
Eventuelle lejeforhøjelser p.gr.a. udefra kommende forhold såsom skatter og stigende afgifter er ikke omfattet af enighed mellem lejer og udlejer.

§ 11. Særlige vilkår - fortsat

§ 12. Underskrift.

Dato: 8/5-2012

som udlejer

Dato: 8/5-2012

som lejer

Bilag

Vejledning nr. 1 af 3. september 2001 til typeformular A, 8. udgave, af 3. september 2001.

VEJLEDNING for beboelse

Vejledning vedrørende lejekontrakt til anvendelse i lejeaftaler om beboelseslejligheder, herunder blandede lejemål, og værelser i private udlejningsejendomme.

Denne vejledning er bilag til den autoriserede standard-lejekontrakt, typeformular A, 8. udgave, af 3. september 2001 og udgør dermed en del af den autoriserede lejekontrakt.

Lejekontrakten indeholder en angivelse af parterne og en beskrivelse af det lejede samt lejerens betaling for lejemålet.

Herudover er udlejers og lejers rettigheder og pligter i lejeforholdet reguleret i den til enhver tid gældende lejelovgivning, medmindre parterne aftaler andet.

Ønsker parterne at aftale fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler og/eller lejekontrakten, skal det aftalte anføres i kontraktens § 11. Aftalte fravigelser kan ikke anføres direkte i kontraktteksten (ved overstregning eller lign.), medmindre der i den fortrykte tekst er givet særlig adgang hertil.

Enkelte vilkår i lejekontraktens fortrykte tekst er fremhævet med kursiv. Disse vilkår er fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler. Hvis parterne har aftalt de forhold, der er kursiveret i kontrakten, er det ikke nødvendigt tillige at anføre de samme forhold i kontraktens § 11.

Ønsker parterne ved lejeaftalens indgåelse at aftale fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler og/eller lejekontrakten, kan de særlige aftaler anføres i et særligt tillæg, i stedet for i kontraktens § 11. Kravene til et sådant tillæg følger af lejelovens § 5. Tillægget udgør herefter en del af lejekontrakten.

Efter lejelovens § 5 skal blanketbestemmelser, der pålægger lejeren større forpligtelser eller giver lejeren mindre rettigheder end angivet i loven, fremhæves for at være gyldige. Ved indgåelse af lejeaftaler om beboelses-lejligheder eller enkelte værelser til beboelse gælder endvidere, at blanketter kun må anvendes, hvis de er autoriserede.

Dette krav gælder også for andre skriftlige aftaler, der indeholder ensartede lejevilkår for flere lejere i samme ejendom, når de fremtræder på en sådan måde, at lejeren må opfatte dem som standardiserede.

Denne vejledning indeholder med henvisning til kontraktens bestemmelser en beskrivelse af den gældende lejelovgivning. En række bestemmelser i lejelovgivningen kan ikke fraviges til skade for lejeren, medens andre bestemmelser kan fraviges ved aftale. I vejledningen er det særligt fremhævet med skyggetekst, på hvilke områder udlejer og lejer kan aftale andet end lovgivningens almindelige bestemmelser. Sådanne aftaler vil kunne medføre, at lejeren opnår færre rettigheder eller pålægges større forpligtelser end efter de almindelige bestemmelser i lejelovgivningen. Vejledningen er ikke udtømmende.

For nærmere information henvises til den til enhver tid gældende lejelovgivning samt de af By- og Boligministeriet udarbejdede pjecer om bl.a. indflytning i ny lejlighed, nye installationer, bytte og fremleje samt opsigelse og flytning.

Denne vejledning er udarbejdet i maj 2001. Opmærksomheden henledes på, at lovgivningen kan være ændret på enkelte punkter efter dette tidspunkt.

I det følgende findes oplysninger med henvisning til de enkelte bestemmelser i lejekontrakten:

1. Til lejekontraktens § 1: Parterne og det lejede.

Lejelovens beskyttelse.
De almindelige rettigheder i lejelovgivningen, som gives lejer i lejeforholdet, er gyldige mod enhver uden tinglysning. Lejers rettigheder er derfor sikret i de situationer, hvor ejendommen f.eks. videresælges. En ny ejer af ejendommen må respektere de almindelige rettigheder, som lejeren har efter lejelovgivningen. Det samme gælder aftaler om forudbetaling af leje, indskud, depositum eller lign. indenfor lovens rammer.

Har en lejer derimod ved aftale erhvervet særlige rettigheder, som f.eks. aftalt uopsigelighed, er denne ret ikke uden videre sikret over for en ny ejer af ejendommen. Denne ret kan lejeren derfor kræve tinglyst. Udgiften betales af lejer, medmindre andet aftales.

Fremleje.
Lejekontrakten kan også anvendes ved aftaler om fremleje.

Lejeren må ikke uden udlejerens tilladelse bruge det lejede til andet formål end det i kontrakten anførte og må som udgangspunkt ikke overlade brugen af det lejede til andre, jf. dog nedenfor.

Lejeren af en beboelseslejlighed har ret til at fremleje højst halvdelen af lejlighedens beboelsesrum til beboelse (i blandede lejemål beboelsesdelen). Det samlede antal personer, der bor i lejligheden, må ikke overstige antallet af beboelsesrum.

I lejligheder, der udelukkende anvendes til beboelse (dvs. ikke i blandede lejemål), har lejeren endvidere ret til at fremleje hele lejligheden i op til 2 år, når lejers fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse eller lign.

Udlejer kan dog modsætte sig fremlejeforhold vedrørende hele lejligheden, når ejendommen omfatter færre end 13 beboelseslejligheder, når det samlede antal personer i lejligheden vil overstige antallet af beboelsesrum, eller når udlejeren i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig fremlejeforholdet.

Alle aftaler om fremleje, dvs. mellem fremlejegiver og fremlejetager, skal indgås skriftligt, og fremlejegiver skal inden fremlejeperiodens begyndelse give udlejeren kopi af fremlejeaftalen.

2. Til lejekontraktens § 2: Lejeforholdets begyndelse og ophør.

Lejers opsigelse.
Lejeaftalen kan af lejer opsiges med 3 måneders varsel, medmindre andet varsel er aftalt imellem parterne. Aftale herom anføres i kontraktens § 11.

Lejer kan med 1 måneds varsel opsige en lejeaftale om et accessorisk enkeltværelse (klubværelse), medmindre andet er aftalt. Aftale herom anføres i kontraktens § 11. Et accessorisk enkeltværelse er et værelse, som er en del af udlejerens beboelseslejlighed, eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor.

Lejer kan med 3 måneders varsel opsige en lejeaftale om et separat enkeltværelse (klubværelse), medmindre andet er aftalt. Aftale herom anføres i kontraktens § 11. Et separat enkeltværelse er et værelse, som ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed, eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor.

Udlejers opsigelse.
Lejeaftalen kan af udlejer kun opsiges i tilfælde, som er omfattet af reglerne i lejelovens §§ 82 og 83, og med det varsel, der efter reglerne i lejelovens § 86 er knyttet til den enkelte type opsigelse, hvoraf bl.a. fremgår:

- At accessoriske enkeltværelser kan opsiges med 1 måneds varsel, medmindre længere varsel er aftalt, og
- at en beboelseslejlighed i et hus, hvori der på tidspunktet for aftalens indgåelse kun findes to beboelseslejligheder, hvoraf ejeren bebor den ene, kan opsiges med 1 års varsel.

Det fremgår endvidere, at andre lejeaftaler i nogle situationer kan opsiges af udlejer, når udlejer ønsker selv at benytte det lejede. Opsigelsesvarslet er i disse situationer 1 år.

Loven indeholder enkelte andre opsigelsesgrunde, herunder lejers manglende iagttagelse af god skik og orden. Opsigelsesvarslet er her 3 måneder.

Det skal i kontraktens § 1 oplyses, om det lejede er en lejlighed eller et værelse. Er der tale om en lejlighed, skal det ligeledes oplyses, om lejligheden er en ejerlejlighed. Hvis der er tale om en anden type lejemål, angives hvilken.

Disse oplysninger har betydning i forhold til lejerens beskyttelse imod opsigelse fra udlejerens side.

For så vidt angår ejerlejligheder gælder den særlige regel i lejelovens § 84, litra d, at en lejeaftale herom kun kan opsiges under henvisning til, at udlejeren ønsker selv at benytte det lejede, hvis lejeren er gjort bekendt med, at det lejede er en ejerlejlighed, og at opsigelse kan ske efter § 83, litra a. Endelig kan en ejerlejlighed kun opsiges efter § 83, litra a, hvis lejeaftalen er indgået efter ejendommens opdeling i ejerlejligheder.

Hvis lejemålet er beliggende på en landbrugsejendom, kan opsigelse endvidere ske efter reglerne i landbrugslovens § 12, stk. 3. Efter disse regler kan lejeforholdet opsiges med 6 måneders varsel, hvis lejemålet ønskes anvendt til opfyldelse af bopælskravet ved erhvervelse af ejendommen eller som bolig for personer, der beskæftiges ved ejendommens drift.

Uanset opsigelsesvarslets længde gælder det, at der siges op til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag.

Reglerne i lejeloven om udlejers opsigelse kan ikke aftales fraveget til skade for lejeren, før udlejeren har opsagt lejekontrakten.

Tidsbegrænsede lejeaftaler.
Parterne kan ved aftalens indgåelse aftale, at lejeaftalen skal være tidsbegrænset. Boligretten kan dog tilsidesætte vilkåret om tidbegrænsning, hvis det ikke anses for tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold. En særlig begrundelse for at udleje tidsbegrænset kan f.eks. være udstationering eller midlertidig forflyttelse. En aftale om tidsbegrænsning af lejeaftalen skal indføjes i lejekontraktens § 11.

En lejekontrakt, der indeholder aftale om en tidsbegrænsning af lejeforholdet, stiller som udgangspunkt lejer ringere end efter de almindelige regler i lejeloven, og uanset at udlejer har en særlig begrundelse for at udleje tidsbegrænset, kan tidsbegrænsningsvilkåret i kommuner med boligregulering tilsidesættes, hvis det skønnes, at lejeaftalen efter en samlet bedømmelse er indgået på vilkår, der er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen.

Tidsbegrænsede lejeaftaler ophører uden opsigelse, når lejeperioden efter lejeaftalen udløber. En tidsbegrænset lejeaftale kan kun bringes til ophør i lejeperioden, hvis dette er aftalt mellem parterne, eller hvis den anden part misligholder aftalen. Aftalen indføjes i kontraktens § 11. Er det mellem parterne aftalt, at lejemålet i lejeperioden skal kunne opsiges, gælder lejelovens almindelige opsigelsesregler, jf. ovenfor.

3. Til lejekontraktens § 3: Betaling af leje m.v.

Fastsættelse og regulering af lejen.
Reglerne om fastsættelse og regulering af lejen findes primært i lejeloven og boligreguleringsloven. Det afhænger af lejemålets art og beliggenhed, hvilke regler i disse love lejen fastsættes og reguleres efter.

Der findes regler om lejefastsættelse og lejeregulering i anden lovgivning, herunder byfornyelseslovgivningen.

Lejefastsættelse ved aftalens indgåelse.
I kommuner, hvor boligreguleringslovens kapitel II-IV finder anvendelse - såkaldte regulerede kommuner - gælder der særlige regler om lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse.

Hovedreglen er, at lejens størrelse ikke må overstige det beløb, som udgør den omkostningsbestemte leje for lejemålet med et beregnet tillæg for evt. forbedringer. Som omtalt nedenfor gælder dog særlige regler for "små-ejendomme".

Som undtagelse herfra kan lejen dog for "gennemgribende forbedrede lejemål" aftales til et beløb, der ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi. Boligreguleringslovens § 5 indeholder en definition af "gennemgribende forbedrede lejemål".

Afgørelse af, hvorvidt lejen væsentligt overstiger det lejedes værdi, beror på en sammenligning med den leje, som betales for tilsvarende lejemål i kvarteret eller området med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstand.

For lejemål beliggende i regulerede kommuner gælder endvidere, at der ved lejeaftalens indgåelse ikke kan aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen.

I kommuner, hvor boligreguleringslovens kap. II-IV ikke er gældende - såkaldte uregulerede kommuner - gælder ingen særlige regler om lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse, men lejeren kan efter aftalen indgåelse forlange lejen sat ned, hvis den væsentligt overstiger det lejedes værdi.

Lejeregulering i lejeperioden.
Som udgangspunkt reguleres lejen for lejemål beliggende i uregulerede kommuner efter reglerne om det lejedes værdi, medens lejen for lejemål beliggende i regulerede kommuner reguleres efter reglerne om omkostningsbestemt leje.

Småejendomme.
Som undtagelse fra de ovenfor nævnte regler om lejens fastsættelse og regulering gælder der i regulerede kommuner særlige regler for lejemål i småejendomme, dvs. for lejemål i ejendomme, som 1. januar 1995 omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder.

Ved fastsættelse og regulering af lejen for disse lejemål gælder reglerne om det lejedes værdi således, at lejen i disse ejendomme kan forhøjes eller nedsættes, hvis den er væsentligt lavere henholdsvis væsentligt højere end den leje, der betales for tilsvarende lejemål i større ejendomme, hvor lejen er reguleret efter reglerne om omkostningsbestemt leje.

Enkeltværelser.
For enkeltværelser til beboelse i regulerede kommuner, hvor værelserne er en del af udlejers beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor (accessoriske enkeltværelser), gælder reglerne om fastsættelse og regulering af lejen efter det lejedes værdi.

For enkeltværelser i uregulerede kommuner gælder ligeledes reglerne om fastsættelse og regulering af lejen efter det lejedes værdi.

For separate enkeltværelser (klubværelser) i uregulerede kommuner fastsættes og reguleres lejen efter det lejedes værdi, mens lejen i regulerede kommuner fastsættes og reguleres efter reglerne om omkostningsbestemt leje.

Blandede lejemål.
Lejen for blandede lejemål - dvs. lejemål, der anvendes både til beboelse og til andet end beboelse - reguleres som udgangspunkt på samme måde som rene beboelseslejemål.

Betales lejen ikke rettidigt, kan udlejer afgive påkrav herom efter sidste rettidige betalingsdag og kan opkræve et gebyr herfor, som er fastsat i lejeloven.

4. Til lejekontraktens § 4: Depositum og forudbetalt leje.

Depositum.
Udlejeren kan i lejeaftalen betinge sig, at lejeren betaler et depositum til sikkerhed for lejerens forpligtelser ved fraflytning. Depositum kan højst svare til 3 måneders leje.

Forudbetalt leje.
Udlejeren kan endvidere betinge sig, at lejeren ved lejeaftalens indgåelse forud betaler et beløb, som svarer til 3 måneders leje. Sådan forudbetalt leje kan lejeren "bo op" de sidste 3 måneder af lejeperioden.

Både depositum og forudbetalt leje kan kræves forholdsmæssigt forhøjet, når lejen forhøjes. Forhøjelsen kan opkræves med lige store månedlige beløb over samme antal måneder, som depositum og forudbetalt leje svarede til i forhold til lejen ved lejeforholdets indgåelse. Det bør fremgå specificeret af lejeopkrævningerne, hvilket beløb der udgør selve lejen, og hvilke beløb der vedrører regulering af forudbetalt leje og regulering af depositum.

5. Til lejekontraktens § 5: Varme, vand og el.

Felterne i lejekontrakten afkrydses, dels af hensyn til oplysning om det lejede, dels af hensyn til de oplysninger, som kommunen har brug for ved en eventuel boligstøtteberegning.

I ejendomme, hvor udlejer leverer varme og varmt vand, og i ejendomme, hvor betaling for vand sker efter forbrugsmålere, skal lejer som hovedregel indbetale a conto beløb til dækning af udlejers udgifter.

Udgiften til ejendommens opvarmning og forsyning med varmt vand kan ikke indeholdes i lejen. Det samme gælder for udgiften til vandforbrug, hvis fordelingen af udgiften sker efter målere. Dette gælder dog ikke for enkeltværelser til beboelse, hvor udgiften til opvarmning og vand kan være indeholdt i lejen.

Ved vand-/varmeregnskabsårets udløb skal udlejer fremsende regnskaber for de afholdte udgifter og indbetalte a conto beløb for regnskabsperioden.

Regnskabet vedrørende udgifterne til ejendommens opvarmning og forsyning med varmt vand skal være kommet frem til lejerne senest 4 måneder efter varmeregnskabsårets udløb. Sker leverancen fra et kollektivt varmeforsyningsanlæg, er regnskabet dog rettidigt aflagt, hvis det er kommet frem til lejerne senest 3 måneder efter, at udlejeren har modtaget endelig afregning fra varmeforsyningsanlægget. Sker leverancen fra et kollektivt varmeforsyningsanlæg, skal varmeregnskabsåret følge varmeforsyningsanlæggets.

Regnskabet for vandforbruget skal være kommet frem til lejerne senest 3 måneder efter, at udlejeren har modtaget endelig afregning vedrørende levering af vand fra kommunen eller vandværket.

Har lejeren betalt for lidt i a conto bidrag, kan udlejeren kræve tillægsbetaling ved den første lejebetaling, der skal finde sted, når der er forløbet 1 måned efter, at lejeren har modtaget regnskabet. Ved a conto bidrag for varme gælder dog, at en tillægsbetaling, der overstiger 3 måneders leje, af lejer kan besluttes betalt i 3 lige store månedlige rater.

Har lejeren betalt for meget i a conto bidrag, gælder for både vand- og varmeregnskaber, at det for meget betalte skal tilbagebetales til lejeren, enten kontant eller ved fradrag i første lejebetaling efter, at regnskabet er udsendt.

Kommer varme- og/eller vandregnskabet for sent frem, kan udlejer ikke kræve tillægsbetaling efter regnskabet. Fremsendes varme- og/eller vandregnskabet ikke inden yderligere 2 måneder efter de nævnte frister, kan lejeren undlade at indbetale a conto bidrag, indtil lejeren har modtaget regnskabet og har modtaget et eventuelt for meget betalt varme- og/eller vandbidrag for den afsluttede regnskabsperiode.

Endelig skal det ved afkrydsning angives, om udlejeren leverer el til lejemålet. Hvis dette ikke er tilfældet, skal lejeren selv sørge for at indgå aftale med en elleverandør om levering heraf.

6. Til lejekontraktens § 7: Vedligeholdelsesstand ved ind- og fraflytning.

I lejekontraktens § 7 skal parterne ved afkrydsning angive, om lejemålet ved lejeforholdets begyndelse er nyistandsat, og om det er aftalt, at lejeforholdet ved lejemålets ophør ligeledes skal afleveres nyistandsat. Ligeledes ved afkrydsning skal parterne angive, om det er aftalt at anvende ind- og fraflytningsrapporter.

I indflytningsrapporten angives, hvordan lejemålets stand er ved indflytningen. Lejemålet skal til sin tid afleveres i samme stand, medmindre andet aftales, jf. dog nedenstående afsnit om istandsættelse ved fraflytning - indvendig.

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

Er det lejede ikke ved overtagelsen i den stand, som lejeren ifølge aftalen kan kræve, skal lejer overfor udlejer gøre manglen gældende senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse. Hvis udlejer ikke reagerer, har lejer mulighed for, alt efter manglens væsentlighed for lejeforholdet, at lade manglen udbedre for udlejers regning, at kræve at udlejer betaler en erstatning, eller lejer kan hæve aftalen. Lejers mangelsbeføjelser er således afhængig af, at lejer gør brug af sin indsigelsesadgang senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse. Lejer hæfter ikke for manglen i forbindelse med fraflytning.

7. Til lejekontraktens § 8: Vedligeholdelse i lejeperioden.

Indvendig vedligeholdelse.
Den indvendige vedligeholdelse omfatter maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede.

Maling omfatter maling af radiatorer og træværk i lejligheden, herunder døre, karme, gerigter, paneler og entredør på den indvendige side og indvendige vinduesrammer til rammernes kant og fals.

Hvis ikke andet aftales, påhviler den indvendige vedligeholdelse af lejemålet udlejer.

Udlejer skal i så fald månedsvist afsætte et beløb på en indvendig vedligeholdelseskonto for lejemålet.

Udlejer skal hvert år senest 3 måneder efter regnskabsårets afslutning skriftligt oplyse lejeren om, hvilket beløb der står på kontoen for indvendig vedligeholdelse.

Lejeren kan kræve, at udlejeren foretager indvendig vedligeholdelse af lejemålet så ofte, at det lejede altid er i god vedligeholdt stand, og såfremt udgiften kan afholdes af det beløb, der er til rådighed på vedligeholdelseskontoen.

Når udlejer efter udførte vedligeholdelsesarbejder fradrager beløb på vedligeholdelseskontoen, skal lejeren samtidig have en skriftlig opgørelse over de afholdte udgifter med oplysning om, hvilket beløb der herefter er til rådighed.

Uden forudgående aftale med udlejer kan en lejer, der selv har ladet arbejder udføre, ikke kræve betaling af indestående på den indvendige vedligeholdelseskonto. Ligeledes kan udlejer bestemme, hvilke håndværkere der skal udføre arbejdet.

Udlejer har ikke pligt til at afsætte beløb til indvendig vedligeholdelse for blandede lejemål - dvs. lejemål, der anvendes til både beboelse og til andet end beboelse - og for enkeltværelser til beboelse.

Det kan aftales, at den indvendige vedligeholdelse påhviler lejeren. Dette indebærer, at lejeren ud over lejen selv skal afholde udgifter til maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede. Aftale herom angives ved afkrydsning ved "Lejer" i kontraktens § 8. Udlejeren kan kræve, at vedligeholdelse skal ske så ofte, at det lejede altid er i god vedligeholdt stand.

Udlejeren eller dennes stedfortræder har ret til at få eller skaffe sig adgang til det lejede, når forholdene kræver det.

Udvendig vedligeholdelse.
Al anden vedligeholdelse end maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede betragtes som udvendig vedligeholdelse.

Hvis ikke andet aftales, påhviler den udvendige vedligeholdelse af lejemålet, bortset fra låse og nøgler, udlejer.

Udlejer skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt vedlige. Alle indretninger til afløb og til forsyning med lys, gas, vand, varme og kulde skal holdes i god og brugbar stand. Udlejer skal ligeledes sørge for renholdelse og sæd- vanlig belysning af ejendommen og adgangsvejene til det lejede, ligesom udlejer skal renholde fortov, gård og andre fælles indretninger.

Er der ikke aftalt andet, skal lejer i lejeperioden foretage vedligeholdelse og fornøden fornyelse af låse og nøgler, så disse altid er i god vedligeholdt stand.

Der kan mellem lejer og udlejer aftales en anden vedligeholdelsesfordeling, f.eks. således, at lejeren påtager sig at skulle vedligeholde og eventuelt forny toiletkummer, haner, køleskabe, køkkenborde, blandingsbatterier, ruder, gulve, gulvbelægning og lign. Aftaler, hvorefter lejer påtager sig at vedligeholde andet end låse og nøgler, skal indføjes i lejekontraktens § 11.

Overtager lejer ved aftalen en sådan større vedligeholdelsespligt, indebærer dette en tilsvarende nedsættelse af det beløb, udlejer kan opkræve til ejendommens udvendige vedligeholdelse.

Er der mellem lejer og udlejer aftalt en sådan anden vedligeholdelsesfordeling, skal lejer i lejeperioden foretage vedligeholdelse så ofte, at det nævnte inventar altid er i god vedligeholdt stand.

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

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

Var lejemålet nyistandsat ved indflytningen, kan det ligeledes i kontraktens § 7 være aftalt, at lejemålet skal afleveres nyistandsat ved fraflytningen.

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

Det kan aftales, at genstande, der ved lejeforholdets begyndelse var nyistandsatte, ligeledes ved lejeforholdets aflevering skal være nyistandsatte. Aftalen indføjes i kontraktens § 11.

Hvis de lokaler, som anvendes til beboelse, og de lokaler, som alene anvendes til andet end beboelse, imidlertid er beliggende i hver sin fysiske enhed, gælder der særlige regler for de lokaler, der alene anvendes til andet end beboelse, jf. erhvervslejeloven.

Skatter og afgifter.
Både i regulerede og uregulerede kommuner er det muligt at varsle lejeforhøjelser som følge af stigninger i ejendommens skatter og afgifter.

Bortfalder eller nedsættes skatter og afgifter, skal udlejer med virkning fra nedsættelsestidspunktet foretage en tilsvarende lejenedsættelse for de lejligheder og lokaler, i hvis leje udgiften har været indregnet.

Trappeleje.
Som undtagelse fra de ovenfor nævnte regler om lejeregulering kan det både i regulerede og uregulerede kommuner aftales, at lejen under lejeforholdets beståen skal reguleres med bestemte beløb til bestemte tidspunkter, såkaldt "trappeleje".

Det skal ved lejeaftalens indgåelse fastlægges, for hvilken periode aftalen er indgået, og på hvilke tidspunkter lejen stiger, og lejeforhøjelsernes størrelse skal angives med et bestemt beløb, således at lejer får et klart billede af lejens udvikling. For lejeforhold, som er omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje, må trappelejen på intet tidspunkt overstige den omkostningsbestemte leje. For andre lejeforhold må trappelejen som hovedregel på intet tidspunkt væsentligt overstige det lejedes værdi.

I regulerede kommuner kan en aftalt trappelejeregulering i ejendomme med mindst 7 beboelseslejligheder tilsidesættes, hvis trappelejevilkåret indebærer, at de samlede vilkår for lejeaftalen efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for de andre lejemål i ejendommen.

En aftale om trappelejeregulering skal indføjes i lejekontraktens § 11.

"Fri lejefastsættelse".
Både i regulerede og uregulerede kommuner kan aftaler om "fri lejefastsættelse" indgås i følgende tilfælde:

- I lejeaftaler om beboelseslejligheder, der den 31. december 1991 lovligt udelukkende benyttedes til erhvervsformål. Det samme gælder for lokaler, der senest forinden denne dato lovligt var benyttet udelukkende til eller lovligt var indrettet udelukkende til erhvervsformål, og

- i lejeaftaler om beboelseslejligheder i ejendomme, der er taget i brug efter den 31. december 1991.

Indgås en aftale om fri lejefastsættelse, betyder det, at lejeren ikke som ellers har mulighed for at få lejen sat ned, selv om den leje, der er aftalt, væsentligt overstiger det lejedes værdi eller den omkostningsbestemte leje. Lejen kan kun sættes ned i de tilfælde, hvor der er aftalt en leje, der er urimelig høj.

En aftale om fri lejefastsættelse skal indføjes i lejekontraktens § 11.

Er der indgået en lejeaftale om fri lejefastsættelse, kan det aftales, at lejen i lejeperioden skal reguleres enten efter nettoprisindex eller med bestemte beløb til bestemte tidspunkter (trappeleje). Aftalen skal indføjes i lejekontraktens § 11.

Fremgår det ikke af lejeaftalen, at lejen kan reguleres efter nettoprisindex eller med bestemte beløb til bestemte tidspunkter, kan lejen ikke reguleres i lejeperioden.

For lejemål beliggende i regulerede kommuner kan lejen reguleres som følge af stigninger i og pålæg af nye skatter og afgifter. For lejemål beliggende i uregulerede kommuner kræver denne adgang særskilt aftale herom. Aftalen skal indføjes i lejekontraktens § 11.

Indeksfinansieret boligbyggeri.
Der findes særlige regler for lejefastsættelsen i ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indekslån.

Efter disse regler kan lejen fastsættes således, at den samlede lejeindtægt kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter på tidspunktet for ejendommens opførelse med tillæg af afkastning af ejendommens værdi.

Tilsvarende regler gælder for ejendomme taget i brug efter 1. januar 1989, der er opført af og udlejes af udlejere omfattet af lov om realrenteafgift.

For begge typer af ejendomme gælder der særlige regler for regulering af lejen i lejeperioden.

Forbedringer.
Såfremt udlejeren har gennemført forbedringer af det lejede, kan der efter nærmere fastsatte regler kræves lejeforhøjelse herfor.

Lejens betaling.
Udlejeren bestemmer, hvor og hvordan lejen og de hertil knyttede bidrag betales. Indbetaling kan dog altid ske til et pengeinstitut, herunder postvæsenet.

Pligtige pengeydelser.
For en række betalinger i lejeforholdet gælder, at de er "pligtige pengeydelser", hvilket betyder, at udlejer kan ophæve lejeaftalen under iagttagelse af visse betingelser, såfremt de pligtige pengeydelser ikke betales. Beløb, der er pligtige pengeydelser, er bl.a. leje, depositum og forudbetalt leje og regulering heraf, varmebetaling, antennebidrag, eventuelle a conto bidrag for vand samt betaling af påkravsgebyr.

Det kan aftales, at lejen skal betales for en periode af 3 måneder ad gangen. I kontraktens § 3 angives ved afkrydsning den aftalte periodes længde. En længere periode end 3 måneder kan ikke gyldigt aftales.

Forfalder lejen m.v. til betaling på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, udskydes forfaldsdagen til den efterfølgende hverdag. Betaling anses for rettidig, når den sker senest den 3. hverdag efter forfaldsdagen. Er denne hverdag en lørdag, er betaling den følgende hverdag rettidig.

Lejemålsnr.: _____

LEJEKONTRAKT for beboelse

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

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

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

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

Enkelte vilkår i den fortrykte tekst er fremhævet med ***fed og kursiv***. Disse vilkår er fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler. Hvis parterne har aftalt de forhold, der er kursiveret i kontrakten, er det ikke nødvendigt at anføre de samme forhold i kontraktens § 11. Vilkår, som er anført i § 11, er tilstrækkeligt fremhævet.

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

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

§ 1. Parterne og det lejede

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

Beliggende: Niels Ebbesens Gade 12a, 1. tv By: 8900 Randers

Udlejeren:
Navn: Bjørn Heilbut
CVR-nr./reg.nr.:

Adresse: Niels Ebbesens Gade 12a, 3. tv, 8900 Randers C

Telefon: 40778381 E-mail: [redacted]

Lejeren:
Navn: [redacted]

Adresse: [redacted]
Telefon: E-mail:

Areal:
Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør 180 m², der består af 5 1/2 værelser
Erhvervslokaler m.v. udgør heraf _____ m².

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

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

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

§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør

Begyndelse: Lejeforholdet begynder den 1/3-2025 og fortsætter, indtil det opsiges, medmindre lejemålet er tidsbegrænset, jf. § 11.

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

§ 3. Betaling af leje

Leje: Den årlige leje er 100.800 kr.

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

Lejen pr. måned/~~kvartal~~ udgør 8.400 kr.

Betalinger udover lejen udgør:

A conto varmebidrag	800 kr.
A conto vandbidrag	400 kr.
A conto elbidrag	kr.
A conto kølingsbidrag	kr.
Antennebidrag	kr.
Internetbidrag	kr.
Bidrag til beboerrepræsentation	kr.
Andet*:	kr.
Andet*:	kr.
I alt betales pr. måned/~~kvartal~~	9.600 kr.

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

Skatter og afgifter:

I lejen indgår skatter og afgifter pr. 01.01.2025

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

Betalingssted: ⊗ Lejen m.v. betales på udlejerens kontonr. 5395 - 0385435 i (pengeinstitut): Arbejdernes Landsbank

Betaling til et pengeinstitut anses for betaling på det anviste betalingssted.

○ Lejen m.v. betales via Betalingsservice.

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

§ 4. Depositum og forudbetalt leje

Depositum: Senest den 14/12-2025 betaler lejeren et depositum på 25.200 kr. svarende til 3 måneders leje (højst 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: Senest den 14/12-2025 betaler lejeren endvidere forudbetalt leje på 8.400 kr. svarende til 1 måneders leje (højst svarende til den leje, som skal betales i perioden fra opsigelsen afgives af lejer til lejeforholdet ophører, dog maksimalt 3 måneders leje).

Indbetaling: Senest den 14/12-2024 betaler lejeren i alt 33.600 kr., svarende til:

Forudbetalt leje:	kr.
Leje m.v. for perioden: _____ til _____	kr.
Depositum	kr.
	kr.
	kr.
	kr.
	kr.
	kr.
I alt	kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 1/3-2024.

§ 5. Varme, køling, vand og el

Varme:

Udlejeren leverer varme og varmt vand? (sæt x) ⊗ Ja ○ Nej

Hvis ja, lejemålet opvarmes ved:

- ☒ Fjernvarme/naturgas
- ☐ Centralvarme med olie
- ☐ El til opvarmning
- ☐ Andet: _____
- ☐ Udgiften til varme opkræves ud over lejen, jf. lejelovens § 65, stk. 1.

  Varmeregnskabsåret begynder den 01.01
- ☐ Udgiften til varme indeholdes i lejen, jf. lejelovens § 65, stk. 2 (enkeltværelser m.v.).

Lejeren sørger selv for opvarmning af lejemålet? (sæt x) ○ Ja ⊗ Nej

Hvis ja, lejemålet opvarmes ved:

- ☐ El
- ☐ Gas
- ☐ Olie/petroleum
- ☐ Fjernvarme/naturgas
- ☐ Andet: _____

Vand:

Udlejeren leverer vand til lejemålet? (sæt x) ⊗ Ja ○ Nej

Hvis ja:

- ⊗ Udgiften til vand fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere og opkræves ud over lejen.
  Vandregnskabsåret begynder den 01.01
- ○ Udgiften til vand fordeles ikke på grundlag af individuelle forbrugsmålere og indeholdes derfor i lejen.

El:

Udlejeren leverer el til andet end varme til lejemålet? (sæt x) ○ Ja ⊗ Nej

Hvis ja:

- ○ Udgiften til el fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere og opkræves ud over lejen.
  Elregnskabsåret begynder den _____
- ○ Udgiften til el fordeles ikke på grundlag af individuelle forbrugsmålere og indeholdes derfor i lejen.

Køling:

Udlejeren leverer køling til lejemålet? (sæt x) ○ Ja ⊗ Nej

Hvis ja, udgiften til køling fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere? (sæt x) ○ Ja ○ Nej

Kølingsregnskabsåret begynder den _____

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

Fællesantenne:

Udlejeren leverer fælles signalforsyning, hvortil lejer skal betale bidrag (sæt x) ○ Ja ○ Nej

Lejernes antenneforening i ejendommen leverer fælles signalforsyning (sæt x) ○ Ja ○ Nej

Internet:

Udlejeren leverer adgang til internet (elektroniske kommunikationstjenester), hvortil lejeren skal betale bidrag (sæt x) ⊗ Ja ○ Nej

§ 7. Lejemålets stand ved ind- og fraflytning

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

Udlejer udlejeren mere end én beboelseslejlighed? ⊗ Ja ○ Nej

Er/bliver lejemålets stand konstateret ved indflytningssyn? ⊗ Ja ○ Nej

Bliver lejemålets stand konstateret ved et fraflytningssyn? ⊗ Ja ○ Nej

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

§ 8. Vedligeholdelse

Pligt: ***Den indvendige vedligeholdelse af lejemålet påhviler:*** (sæt x)
○ Udlejeren ⊗ ***Lejeren***

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

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

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

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

§ 9. Inventar

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

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

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

Beboerrepræsentation:
Der er ved kontraktens oprettelse etableret beboerrepræsentation i ejendommen? (sæt x) ○ Ja ⊗ Nej

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

Særlige vilkår for husdyrtilladelsen:

_____

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

Husordenen vedlægges, såfremt en sådan findes for ejendommen.

Øvrige oplysninger om det lejede:
Der må ikke her anføres fravigelser og tilføjelser i forhold til lejelovgivningens almindelige regler og standardkontraktens §§ 1-10.

§ 11. Særlige vilkår

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

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

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

Følgende udgør fravigelser fra lejelovgivningens udgangspunkt:

Lejefastsættelse: Lejeforholdet er omfattet af reglerne om fri leje ⊗ Ja ○ Nej

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

Lejemålet er istandsat med nyt køkken og nyt udvidet badeværelse for mere end kr. 350.000 1 2009-2010

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

Hver den 01.01.2026 reguleres den gældende leje med stigningen i nettoprisindekset fra _____ måned året før til den _____ måned forud for reguleringstidspunktet. Lejen reguleres første gang den

Typeformular A, 9. udgave

Lejemåls nr.:

LEJEKONTRAKT for beboelse

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

Autoriseret af Ministeriet for By, Bolig og landdistrikter den 1. juli 2015.

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

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

Enkelte vilkår i den fortrykte tekst er fremhævet med ***fed og kursiv***. Disse vilkår er fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler. Hvis parterne har aftalt de forhold, der er kursiveret i kontrakten, er det ikke nødvendigt at anføre de samme forhold i kontraktens § 11. Vilkår, som er anført i § 11, er tilstrækkeligt fremhævet.

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

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

§ 1. Parterne og detlejede

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

Beliggende:Niels Ebbesens Gade 12a 2.th By:8900 Randers

Udlejeren: Navn
Bjørn Heilbut
Adresse:
Niels Ebbesens Gade 12a 3 tv; 8900 Randers

Lejeren: [redacted]

eal: Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør 100 m², der består af 3 værelser
Erhvervslokaler m.v. udgør heraf _____ m²

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

x Fællesvaskeri ☐ Fælles gårdanlæg ☐ Loft-/kælderrum nr.:
☐ Cykelparkering ☐ Garage nr.: ☐ Andet: _____

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

§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør

Begyndelse: Lejeforholdet begynder den 01.05.2018 ▪ og fortsætter, indtil det opsiges, medmindre lejemålet er tidsbegrænset, jf. § 11.

Opsigelse: Opsigelsen skal være ***skriftlig*** fra begge parters side. Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens § 11, kan lejeren opsige en lejeaftale med 3 måneders varsel til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag. For accessoriske enkeltværelser er varslet dog 1 måned. Opsigelse fra udlejerens side kan ske efter §§ 82 og 83 i lejeloven.

§ 3. Betaling af leje

Leje: Den årlige leje er 67140,00kr.

Betaling: Lejen m.v. forfalder til betaling den 1 i hver (sæt x) ○xMåned○

Lejen pr. måned udgør: 5595,00 kr.

Betalinger udover lejen udgør:

A conto varmebidrag	1000,00 kr.
A conto vandbidrag	300,00 kr.
A conto elbidrag	kr.
A conto kølingsbidrag	kr.
Antennebidrag	kr.
Internetbidrag	kr.
Bidrag til beboerrepræsentation kr.	Andet: kr.
Andet:	kr.
alt betales pr. måned/I:	6895,00 kr.

Skatter og afgifter:
I lejen indgår skatter og afgifter pr.01.01.2018 ▪
Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.

Betalingssted: Lejen m.v. betales på udlejerens kontonr. 5395 - 0394736 i (pengeinstitut): Arbejdernes Landsbank
Betaling til et pengeinstitut anses for betaling på det anviste betalingssted.

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

§ 4. Depositum og forudbetalt leje

Depositum: Senest den 15.03.2018 ▪ betaler lejeren et depositum på 16.785,00 kr. svarende til 3 mdr leje ____ måneders leje (højst 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: Senest den 15.03.2018 ▪ betaler lejeren endvidere 20.685 svarende til 3 mdr. leje ____ måneders leje (højst 3 måneders leje).

Indbetaling: Senest den 15.03.2018 ▪ betaler lejeren i alt 37.470,00 kr., svarende til:

Forudbetalt leje:	20.685,00 kr.
Leje m.v. for perioden: ▪ til ▪	kr.
Depositum	16.785,00 kr.
	kr.
	kr.
	kr.
I alt	37.470,00 kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 01.05.2018 ▪

§ 5. Varme, køling, vand og el

Varme:

Udlejeren leverer varme og varmt vand? (sæt x) — ☒ Ja ☐ Nej

Hvis ja, lejemålet opvarmes ved:
x fjernvarme/naturgas
☐ centralvarme med olie
☐ el til opvarmning
☐ andet: _____

Varmeregnskabsåret begynder den 01.01

Lejeren sørger selv for opvarmning af lejemålet? (sæt x) — ☐ Ja ☒ Nej

Hvis ja, lejemålet opvarmes ved:
☐ el
☐ gas
☐ olie/petroleum
☐ fjernvarme/naturgas
☐ andet: _____

Vand:

Udlejeren leverer vand til lejemålet? (sæt x) — ☒ Ja ☐ Nej

Hvis ja, udgiften til vand fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere? (sæt x) — ☒ Ja ☐ Nej

Vandregnskabsåret begynder den 01.01

El:

Udlejeren leverer el til andet end varme til lejemålet? (sæt x) — ☐ Ja ☒ Nej

Elregnskabsåret begynder den

Køling:

Udlejeren leverer køling til lejemålet? (sæt x) — ☐ Ja ☒ Nej

Hvis ja, udgiften til køling fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere? (sæt x) — ☐ Ja ☐ Nej

Kølingsregnskabsåret begynder den

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

Fællesantenne:

Udlejeren leverer fælles signalforsyning, hvor til lejer skal betale bidrag (sæt x) — ☐ ja ☒ Nej

Lejernes antenneforening i ejendommen leverer fælles signalforsyning (sæt x) — ☐ Ja ☒ Nej

Internet:

Udlejeren leverer adgang til internet, (elektroniske kommunikationstjenester) hvortil lejeren skal betale bidrag (sæt x) — ☐ Ja ☒ Nej

§ 7. Lejemålets stand ved indflytning

Er/bliver lejemålets stand konstateret ved et indflytningssyn? — ☒ Ja ☐ Nej

Bemærk: Pligten til at afholde indflytningssyn påhviler alle udlejere, som udlejer mere end én beboelseslejlighed.

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

§ 8. Vedligeholdelse

Pligt: *Den indvendige vedligeholdelse af lejemålet påhviler:* (sæt x)
○ Udlejeren ⊠ *Lejeren*

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

Bemærk: Hvis udlejeren på fraflytningstidspunktet udlejer mere end en beboelseslejlighed, har udlejeren pligt til at afholde fraflytningssyn og udarbejde en fraflytningsrapport efter lejelovens § 98, stk. 3-5.

§ 9. Inventar

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

xKomfur	Opvaskemaskine	xEmhætte	☐ Andet: _____
xKøleskab	☐ Vaskemaskine	☐ Elpaneler, antal:	☐ Andet: _____
☐ Fryser	☐ Tørretumbler	☐ Vandvarmere, antal:	☐ Andet: _____

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

Beboerrepræsentation:
Der er ved kontraktens oprettelse etableret beboerrepræsentation i ejendommen? (sæt x) ○ Ja ⊠ Nej

---

Husdyr: Det er tilladt at holde husdyr i lejemålet? (sæt x) ○ Ja ⊠ Nej

Bemærk: Er der aftalt særlige vilkår for husdyrtilladelsen, anføres disse i kontraktens § 11.

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

Husordenen vedlægges, såfremt en sådan findes for ejendommen.

Øvrige oplysninger om det lejede:
Der må ikke her anføres vilkår, som i sin helhed allerede følger af lejelovgivningens almindelige vilkår eller fravigelser, der skal anføres under § 11.

§ 11. Særlige vilkår

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

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

Bemærk: I § 11 kan bl.a. anføres om der gælder særlige vilkår for lejefastsættelsen, som der skal oplyses om i lejekontrakten, herunder fx i forhold til afkast (lejelovens § 4, stk. 5), regulering efter nettoprisindeks (lejelovens § 4, stk. 8), privat byfornyelse og boligforbedring (lejelovens § 4 a), aftalt grøn byfornyelse (lejelovens § 4 b) og fri lejefastsættelse (lejelovens § 53, stk. 3-5).

Er udlejet efter § 5, stk 2
Lejer skal vaske sin del af bagtrappen efter behov
Det er tilladt lejer, at have sin nuværende lille hund, såfremt den ikke er til gene for øvrige beboere

§ 12. Underskrift

Dato:15/3 2018

Dato:15/3 2018

Bjørn Heilbut

Som udlejer

Som leje

af 14

Typeformular A, 10. udgave

Lejemålsnr.: N.E.G.12a, 2. tv. 8900 Randers C

LEJEKONTRAKT for beboelse

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

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

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

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

Enkelte vilkår i den fortrykte tekst er fremhævet med ***fed og kursiv***. Disse vilkår er fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler. Hvis parterne har aftalt de forhold, der er kursiveret i kontrakten, er det ikke nødvendigt at anføre de samme forhold i kontraktens § 11. Vilkår, som er anført i § 11, er tilstrækkeligt fremhævet.

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

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

§ 1. Parterne og det lejede

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

Beliggende: Niels Ebbesens Gade 12a, 2. tv By: 8900 Randers C

Udlejeren: Navn: Bjørn Heilbut
CVR-nr./reg.nr.:

Adresse: Niels Ebbesens Gade 12a, 3.tv, 8900 Randers C

Telefon: 40778381 E-mail: bh@heilbut.dk

Lejeren: Navn: [redacted]

Adresse:
Telefon: [redacted] E-mail:

Areal: Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør 180 m², der består af 5½ værelser
Erhvervslokaler m.v. udgør heraf 0,00 m².

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

☒ Fællesvaskeri ☒ Fælles gårdanlæg ☒ ~~Loft~~-/kælderrum nr.: 1
☒ Cykelparkering ☐ Garage nr.: _____ ☐ Andet: _____
☐ Andet: _____ ☐ Andet: _____

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

2. Lejeforholdets begyndelse og ophør

Begyndelse: Lejeforholdet begynder den 01.12.2025 og fortsætter, indtil det opsiges, medmindre lejemålet er tidsbegrænset, jf. § 11.

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

§ 3. Betaling af leje

Leje: Den årlige leje er 107.940 kr.

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

Lejen pr. måned/~~kvartal~~ udgør 8.995 kr.

Betalinger udover lejen udgør:

A conto varmebidrag	800	kr.
A conto vandbidrag	400	kr.
A conto elbidrag		kr.
A conto kølingsbidrag		kr.
Antennebidrag		kr.
Internetbidrag		kr.
Bidrag til beboerrepræsentation		kr.
Andet*:		kr.
Andet*:		kr.
I alt betales pr. måned/~~kvartal~~:	10.195	kr.

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

Skatter og afgifter:

I lejen indgår skatter og afgifter pr. 01/01/2025

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

Betalingssted: ⊗ Lejen m.v. betales på udlejerens kontonr. 5966 - 0008159730 i (pengeinstitut): Andelskassen

Betaling til et pengeinstitut anses for betaling på det anviste betalingssted.

○ Lejen m.v. betales via Betalingsservice.

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

§ 4. Depositum og forudbetalt leje

Depositum: Senest den er betalt betaler lejeren et depositum på 26.985,00 kr. svarende til 3 mdr. husleje måneders leje (højst 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: Senest den er betalt betaler lejeren endvidere forudbetalt leje på 26.985,00 kr. svarende til 3 måneders leje (højst svarende til den leje, som skal betales i perioden fra opsigelsen afgives af lejer til lejeforholdet ophører, dog maksimalt 3 måneders leje).

Indbetaling: Senest den er betalt betaler lejeren i alt 53.970,00 kr., svarende til:

Forudbetalt leje:	26.985	kr.
Leje m.v. for perioden:		
_____ til _____		kr.
Depositum		kr.
	26.985	kr.
		kr.
		kr.
I alt	53.970,00	kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 01.05.2026.

Varme, køling, vand og el

Varme: Udlejeren leverer varme og varmt vand? (sæt x) ⊗ Ja O Nej

Hvis ja, lejemålet opvarmes ved:

- ☐ Fjernvarme/naturgas
- ☐ Centralvarme med olie
- ☐ El til opvarmning
- ☐ Andet: _____
- ☐ Udgiften til varme opkræves ud over lejen, jf. lejelovens § 65, stk. 1.

Varmeregnskabsåret begynder den 01.01

- ☐ Udgiften til varme indeholdes i lejen, jf. lejelovens § 65, stk. 2 (enkeltværelser m.v.).

Lejeren sørger selv for opvarmning af lejemålet? (sæt x) O Ja ⊗ Nej

Hvis ja, lejemålet opvarmes ved:

- ☐ El
- ☐ Gas
- ☐ Olie/petroleum
- ☐ Fjernvarme/naturgas
- ☐ Andet: _____

Vand: Udlejeren leverer vand til lejemålet? (sæt x) ⊗ Ja O Nej

Hvis ja:

- O Udgiften til vand fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere og opkræves ud over lejen.
  Vandregnskabsåret begynder den 01.01
- O Udgiften til vand fordeles ikke på grundlag af individuelle forbrugsmålere og indeholdes derfor i lejen.

El: Udlejeren leverer el til andet end varme til lejemålet? (sæt x) O Ja ⊗ Nej

Hvis ja:

- O Udgiften til el fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere og opkræves ud over lejen.
  Elregnskabsåret begynder den _____
- O Udgiften til el fordeles ikke på grundlag af individuelle forbrugsmålere og indeholdes derfor i lejen.

Køling: Udlejeren leverer køling til lejemålet? (sæt x) O Ja ⊗ Nej

Hvis ja, udgiften til køling fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere? (sæt x) O Ja O Nej

Kølingsregnskabsåret begynder den _____

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

Fællesantenne: Udlejeren leverer fælles signalforsyning, hvortil lejer skal betale bidrag (sæt x) O Ja ⊗ Nej

Lejernes antenneforening i ejendommen leverer fælles signalforsyning (sæt x) O Ja ⊗ Nej

Internet: Udlejeren leverer adgang til internet (elektroniske kommunikationstjenester), hvortil lejeren skal betale bidrag (sæt x) ⊗ Ja O Nej

§ 7. Lejemålets stand ved ind- og fraflytning

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

Udlejer udlejeren mere end én beboelseslejlighed? ⊗ Ja O Nej

Er/bliver lejemålets stand konstateret ved indflytningssyn? ⊗ Ja O Nej

Bliver lejemålets stand konstateret ved et fraflytningssyn? ⊗ Ja O Nej

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

§ 8. Vedligeholdelse

Pligt: ***Den indvendige vedligeholdelse af lejemålet påhviler***: (sæt x)
O Udlejeren ⊗ ***Lejeren***

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

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

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

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

§ 9. Inventar

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

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

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

Beboerrepræsentation:
Der er ved kontraktens oprettelse etableret beboerrepræsentation i ejendommen? (sæt x) O Ja ⊗ Nej

Husdyr: Det er tilladt at holde husdyr i lejemålet? (sæt x) O Ja ⊗ Nej

Særlige vilkår for husdyrtilladelsen:

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

Husordenen vedlægges, såfremt en sådan findes for ejendommen.

Øvrige oplysninger om det lejede:
Der må ikke her anføres fravigelser og tilføjelser i forhold til lejelovgivningens almindelige regler og standardkontraktens §§ 1-10.

Ejendommen er bygget omkring år 1900. Daværende byggemetoder betyder, at vægge kan være kolde--eller derkan være kuldebroer-- hvorfor lejer opfordres til ikke at stille møbler eller lign. op ad de kolde vægge. Endvidere opfordres der til daglig udluftning med gennemtræk 5 - 10 minutter, hvorefter der holdes tilstrækkelig varme på i alle rum minimum 21 grader)
Der må naturligvis ikke tørres tøj i lejemålet.
Lejer er frit stillet med hensyn til farvevalg på vægge. Lofter skal holdes hvide.
Lejer skal betale a'conto vand og varme fra 02.2026 til 30.04.2026 og først derefter betale husleje.
Lejer istandsætter selv lejemålet med maling og eventuelt tapet. derfor skal lejer heller ikke istandsætte ved fraflytning før efter minimum 5 år. lejer har ret til selv at male og eventuelt at tapetsere ved fraflytning.
Lejer må sætte adskillelse op mellem de to stuer mod gaden. ved fraflytning skal adskillelsen fjernes, hvis en ny lejer ønsker dette.

§ 11. Særlige vilkår

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

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

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

Følgende udgør fravigelser fra lejelovgivningens udgangspunkt:

Lejefastsættelse: Lejeforholdet er omfattet af reglerne om fri leje ⊗ Ja O Nej

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

Der er forbedret for mere end kr. 280.000 på 2 år Især Køkken og Bad

---

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

Hver den 01.01 reguleres den gældende leje med stigningen i nettoprisindekset fra den 1. måned måned året før til den 01.01 måned forud for reguleringstidspunktet. Lejen reguleres første gang den 01.2028

Reguleringen sker således: Gældende leje / anvendt nettoprisindeks ved seneste beregning af nettoprisindeksering x nyt indeks = ny leje

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

Øvrige fravigelser:

Lejemålet skal fraflyttes senest 2 uger før lejeforholdets ophør, så der kan foretages påkrævede istandsættelser. Lejer betaler leje og forbrug i istandsættelsesperioden. Istandsættelse fra lejers side, vedrørende maling, tapet og gulve er først aktuelt efter tidligst 5 års leje.

Det er aftalt, at lejer ved flytteopgørelsen afholder udgifter og gebyrer ved aflæsning af vand og varmemålere. Udlejer forbeholder sig ret til at beholde en del af depositummet indtil det endelige vand og varmeregnskab foreligger.

Det aftales, at lejer vasker sin del af fortrappen en gang ugentligt. Det kan aftales med den dame, der vasker trapper i forvejen også kan vaske denne lejers del af fortrappen. Det koster kr. 100,00 per måned. Dette beløb har intet med huslejen at gøre, men er en aftale med den, der vasker trappen.

Det er ikke tilladt lejer ved fraflytning, at framelde sig sig elværket før lejemålets ophør, og eventuelle udgifter hermed pålægges lejer.

§ 12. Underskrift

Dato: 15/11-25

Som udlejer

Dato: 15/11-25

Som lejer

Som udlejer

Som lejer

3. tv.

Typeformular A, 9. udgave

Lejemåls nr.:

LEJEKONTRAKT for beboelse

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

Autoriseret af Ministeriet for By, Bolig og landdistrikter den 1. juli 2015.

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

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

Enkelte vilkår i den fortrykte tekst er fremhævet med ***fed og kursiv***. Disse vilkår er fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler. Hvis parterne har aftalt de forhold, der er kursiveret i kontrakten, er det ikke nødvendigt at anføre de samme forhold i kontraktens § 11. Vilkår, som er anført i § 11, er tilstrækkeligt fremhævet.

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

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

§ 1. Parterne og det lejede

Lejemålet:

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

Beliggende: Niels Ebbesens Gade 12a, 3.tv By: 8900, Randers C

Udlejeren:

Navn: Bjørn Heilbut
CVR-nr/reg. nr.:

Adresse: Niels Ebbesens Gade 12a, 3.tv, 8900 Randers C

Lejeren:

Navn: [redacted]
Adresse:

Areal:

Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør 315 m², der består af 7 1/2 værelser
Erhvervslokaler m.v. udgør heraf _____ m²

Brugsret til:

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

☐ Fællesvaskeri ☒ Fælles gårdanlæg ☒ Loft-/kælderrum nr.: 2 loft og 2 kælderru
☒ Cykelparkering ☐ Garage nr.: ☒ Andet: Vinkælder

Benyttelse:

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

§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør

Begyndelse: Lejeforholdet begynder den 01/03/2022 og fortsætter, indtil det opsiges, medmindre lejemålet er tidsbegrænset, jf. § 11.

Opsigelse: Opsigelsen skal være ***skriftlig*** fra begge parters side. Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens § 11, kan lejeren opsige en lejeaftale med 3 måneders varsel til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag. For accessoriske enkeltværelser er varslet dog 1 måned. Opsigelse fra udlejerens side kan ske efter §§ 82 og 83 i lejeloven.

§ 3. Betaling af leje

Leje: Den årlige leje er 62.340 kr.

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

Lejen pr. måned/kvartal udgør: 5.195,00 kr.

Betalinger udover lejen udgør:

A conto varmebidrag	1.000,00 kr.
A conto vandbidrag	800,00 kr.
A conto elbidrag	kr.
A conto kølingsbidrag	kr.
Antennebidrag	kr.
Internetbidrag	kr.
Bidrag til beboerrepræsentation	kr.
Andet:	kr.
Andet:	kr.
I alt betales pr. måned/kvartal:	6.995,00 kr.

Skatter og afgifter:
I lejen indgår skatter og afgifter pr. 01/01/2022
Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.

Betalingssted: Lejen m.v. betales på udlejerens kontonr. 5395 - 0385435 i (pengeinstitut): AL
Betaling til et pengeinstitut anses for betaling på det anviste betalingssted.

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

§ 4. Depositum og forudbetalt leje

Depositum: Senest den 01/03/2022 betaler lejeren et depositum på 15.585,00 kr. svarende til 3 måneders leje (højst 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: Senest den 01/03/2022 betaler lejeren endvidere forudbetalt leje svarende til 3 måneders leje (højst 3 måneders leje).

Indbetaling: Senest den 01/03/2022 betaler lejeren i alt 31.170,00 kr., svarende til:

Forudbetalt leje:	15.585 kr.
Leje m.v. for perioden:	
_____ til _____	kr.
Depositum	15.585 kr.
	kr.
	kr.
	kr.
I alt	31.170 kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 01.03.2022

§ 5. Varme, køling, vand og el

Varme:

Udlejeren leverer varme og varmt vand? (sæt x) ◉ Ja ○ Nej

Hvis ja, lejemålet opvarmes ved:

☒ fjernvarme/naturgas
☐ centralvarme med olie
☐ el til opvarmning
☐ andet: _____

Varmeregnskabsåret begynder den 01.01

Lejeren sørger selv for opvarmning af lejemålet? (sæt x) ○ Ja ◉ Nej

Hvis ja, lejemålet opvarmes ved:

☐ el
☐ gas
☐ olie/petroleum
☐ fjernvarme/naturgas
☐ andet: _____

Vand:

Udlejeren leverer vand til lejemålet? (sæt x) ◉ Ja ○ Nej

Hvis ja, udgiften til vand fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere? (sæt x) ◉ Ja ○ Nej

Vandregnskabsåret begynder den 01.01

El:

Udlejeren leverer el til andet end varme til lejemålet? (sæt x) ○ Ja ◉ Nej

Elregnskabsåret begynder den

Køling:

Udlejeren leverer køling til lejemålet? (sæt x) ○ Ja ◉ Nej

Hvis ja, udgiften til køling fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere? (sæt x) ○ Ja ○ Nej

Kølingsregnskabsåret begynder den

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

Fællesantenne:

Udlejeren leverer fælles signalforsyning, hvor til lejer skal betale bidrag (sæt x) ○ Ja ◉ Nej

Lejernes antenneforening i ejendommen leverer fælles signalforsyning (sæt x) ○ Ja ◉ Nej

Internet:

Udlejeren leverer adgang til internet, (elektroniske kommunikationstjenester) hvortil lejeren skal betale bidrag (sæt x) ◉ Ja ○ Nej

§ 7. Lejemålets stand ved indflytning

Er/bliver lejemålets stand konstateret ved et indflytningssyn? ◉ Ja ○ Nej

Bemærk: Pligten til at afholde indflytningssyn påhviler alle udlejere, som udlejer mere end én beboelseslejlighed.

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

§ 8. Vedligeholdelse

Pligt: *Den indvendige vedligeholdelse af lejemålet påhviler:* (sæt x)
○ Udlejeren ◉ *Lejeren*

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

Bemærk: Hvis udlejeren på fraflytningstidspunktet udlejer mere end en beboelseslejlighed, har udlejeren pligt til at afholde fraflytningssyn og udarbejde en fraflytningsrapport efter lejelovens § 98, stk. 3-5.

§ 9. Inventar

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

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

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

Beboerrepræsentation:
Der er ved kontraktens oprettelse etableret beboerrepræsentation i ejendommen? (sæt x) ○ Ja ◉ Nej

---

Husdyr: Det er tilladt at holde husdyr i lejemålet? (sæt x) ◉ Ja ○ Nej

Bemærk: Er der aftalt særlige vilkår for husdyrtilladelsen, anføres disse i kontraktens § 11.

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

Husordenen vedlægges, såfremt en sådan findes for ejendommen.

Øvrige oplysninger om det lejede:
Der må ikke her anføres vilkår, som i sin helhed allerede følger af lejelovgivningens almindelige vilkår eller fravigelser, der skal anføres under § 11.

§ 11. Særlige vilkår

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

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

Bemærk: I § 11 kan bl.a. anføres om der gælder særlige vilkår for lejefastsættelsen, som der skal oplyses om i lejekontrakten, herunder fx i forhold til afkast (lejelovens § 4, stk. 5), regulering efter nettoprisindeks (lejelovens § 4, stk. 8), privat byfornyelse og boligforbedring (lejelovens § 4 a), aftalt grøn byfornyelse (lejelovens § 4 b) og fri lejefastsættelse (lejelovens § 53, stk. 3-5).

Trappevask: Fortrappen skal vaskes 1 gang (måske lidt oftere om vinteren og knap så ofte om sommeren)
Fodring af dyr på ejendommens areal er ikke tilladt
Der afholdes ind og udflytningssyn for at konstatere om der er sket skader på det lejede udover almindelig slitage.
Det lejede overtages uden istandsættelse med maling og skal som følge heraf ikke males ved fraflytning. Dog skal der selvfølgelig ved længerevarende leje vedligeholdes indvendigt i fornødent omfang.
Ved fraflytning, er udlejer berettiget til at tilbageholde et passende beløb af depositum til dækning af vand og varmeefterbetaling samt flyttegebyrer til Ista (Clorius).
Der kan gives tilladelse til at have en hund. Dette skal aftales nærmere.
Huslejen reguleres efter faktiske stigninger i ejendommens udgifter
Alle forbedringer er betalt med egne midler og kan derfor ikke medføre husleje. Dette gælder også renoveringen af den del af lejligheden, der er beliggende på 4. sal.
Huslejen er aftalt til ikke at kunne stige, medmindre skatter og afgifter samt 18 og 18b stiger.

§ 12. Underskrift

Dato: 27/8 -2022

Som udlejer

[redacted]

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

VEJLEDNING for beboelse

Vejledning vedrørende lejekontrakt til anvendelse i lejeaftaler om beboelseslejligheder, herunder blandede lejemål, og værelser i private udlejningsejendomme

Denne vejledning er bilag til den autoriserede standardlejekontrakt, typeformular A, 9. udgave af 1. juli 2015 og udgør dermed en del af den autoriserede lejekontrakt.

Lejekontrakten indeholder en angivelse af parterne og en beskrivelse af det lejede samt lejerens betaling for lejemålet.

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

Ønsker parterne at aftale fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler og/eller lejekontrakten, skal det aftalte anføres i kontraktens § 11. Aftalte fravigelser må ikke anføres direkte i kontraktteksten (ved overstregning eller lign.), medmindre der i den fortrykte tekst er givet særlig adgang hertil.

Enkelte vilkår i lejekontraktens fortrykte tekst er fremhævet med fed og kursiv. Disse vilkår er fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler. Hvis parterne har aftalt de forhold, der er kursiveret i kontrakten, er det ikke nødvendigt tillige at anføre de samme forhold i kontraktens § 11.

Ønsker parterne ved lejeaftalens indgåelse at aftale fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler og/eller lejekontrakten, kan de særlige aftaler anføres i et særligt tillæg, i stedet for i kontraktens § 11. Kravene til et sådant tillæg følger af lejelovens § 5. Tillægget udgør herefter en del af lejekontrakten.

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

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

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

Denne vejledning er udarbejdet i juni 2015. Opmærksomheden henledes på, at lovgivningen kan være ændret på enkelte punkter efter dette tidspunkt.

I det følgende findes oplysninger med henvisning til de enkelte bestemmelser i lejekontrakten:

1. Til lejekontraktens § 1: Parterne og det lejede

Lejelovens beskyttelse.
De almindelige rettigheder i lejelovgivningen, som gives lejeren i lejeforholdet, er gyldige mod enhver uden tinglysning. Lejerens rettigheder er derfor sikret i de situationer, hvor ejendommen fx videresælges. En ny ejer af ejendommen må respektere de almindelige rettigheder, som lejeren har efter lejelovgivningen. Det samme gælder aftaler om forudbetaling af leje, indskud, depositum eller lign. indenfor lovens rammer.

Har en lejer derimod ved aftale erhvervet særlige rettigheder, som fx aftalt uopsigelighed, er denne ret ikke uden videre sikret over for en ny ejer af ejendommen. Denne ret kan lejeren derfor kræve tinglyst. Udgiften betales af lejeren, medmindre andet aftales.

En lejer, der er fremlejetager, nyder ikke den samme beskyttelse efter lejeloven som den almindelige lejer, da fremlejetageren i modsætning til den almindelige lejer ikke står i kontraktforhold med ejendommens ejer.

Fremleje.
Lejekontrakten kan også anvendes ved aftaler om fremleje.

Fremleje er, når den person, som efter lejeaftalen med udlejeren er lejer, videreudlejer lejligheden helt eller delvist til en anden person.

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

Lejeren af en beboelseslejlighed har dog ret til at fremleje højst halvdelen af lejlighedens beboelsesrum til beboelse (i blandede lejemål beboelsesdelen). Det samlede antal personer, der bor i lejligheden, må ikke overstige antallet af beboelsesrum.

I lejligheder, der udelukkende anvendes til beboelse (dvs. ikke i blandede lejemål jf. side 9), har lejeren endvidere ret til at fremleje hele lejligheden i op til 2 år, når lejerens fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse eller lign.

Udlejeren kan dog modsætte sig fremlejeforhold vedrørende hele lejligheden, når ejendommen omfatter færre end 13 beboelseslejligheder, når det samlede antal personer i lejligheden vil overstige antallet af beboelsesrum, eller når udlejeren i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig fremlejeforholdet

Alle aftaler om fremleje, dvs. mellem fremlejegiveren og fremlejetageren, skal indgås skriftligt, og fremlejegiveren skal inden fremlejeperiodens begyndelse give udlejeren kopi af fremlejeaftalen.

I fremlejeforhold kan lejeren ved lejeaftalens indgåelse såvel som i lejeperioden i stedet for depositum vælge at stille sikkerhed i form af bankgaranti eller indestående på særskilt deponeringskonto.

2. Tillejekontraktens § 2: Lejeforholdets begyndelse og ophør

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

Lejeren kan med 1 måneds varsel opsige en lejeaftale om et accessorisk enkeltværelse, medmindre andet er aftalt. Aftale herom anføres i kontraktens § 11. Et accessorisk enkeltværelse er et værelse, som er en del af udlejerens beboelseslejlighed, eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor.

Lejeren kan med 3 måneders varsel opsige en lejeaftale om et separat enkeltværelse (klubværelse), medmindre andet er aftalt. Aftale herom anføres i kontraktens § 11. Et separat enkeltværelse er et værelse, som ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed, eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor.

Udlejerens opsigelse.
Lejeaftalen kan af udlejeren kun opsiges i tilfælde, som er omfattet af reglerne i lejelovens §§ 82 og 83, og med det varsel, der efter reglerne i lejelovens § 86 er knyttet til den enkelte type opsigelse, hvoraf bl.a. fremgår:

- at accessoriske enkeltværelser kan opsiges med 1 måneds varsel, medmindre længere varsel er aftalt, og
- at en beboelseslejlighed i et hus, hvori der på tidspunktet for aftalens indgaelse kun findes to beboelseslejligheder, hvoraf ejeren bebor den ene, kan opsiges med 1 års varsel.

Det fremgår endvidere, at andre lejeaftaler under visse betingelser kan opsiges af udlejeren, når udlejeren ønsker selv at benytte det lejede. Opsigelsesvarslet er i disse situationer 1 år.

Loven indeholder enkelte andre opsigelsesgrunde, herunder lejerens manglende iagttagelse af god skik og orden. Opsigelsesvarslet er her 3 måneder.

Det skal i kontraktens § 1 oplyses, om det lejede er en lejlighed eller et værelse. Er der tale om en lejlighed, skal det ligeledes oplyses, om lejligheden er en ejerlejlighed eller en andelsbolig. Hvis der er tale om en anden type lejemål, angives hvilken.

En ejer eller en andelshaver, der kun udlejer en enkelt ejerlejlighed eller andelsbolig, har efter lejelovens § 82, litra c, en særlig mulighed for at opsige lejeren med 1 års varsel, hvis ejeren eller andelshaveren selv agter at benytte boligen. For ejerlejligheder gælder i øvrigt den særlige regel i lejelovens § 84, litra d, hvor der er angivet en række betingelser, som skal være opfyldt for, at udlejeren kan opsige lejeaftalen.

Uanset opsigelsesvarslets længde gælder det, at der siges op til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag.

Reglerne i lejeloven om udlejerens opsigelse kan ikke aftales fraveget til skade for lejeren, før udlejeren har opsagt lejekontrakten. Parterne kan således fx aftale, at lejeren kan flytte efter en kortere frist.

Tidsbegrænsede lejeaftaler.
Parterne kan ved aftalens indgåelse aftale, at lejeaftalen skal være tidsbegrænset, jf. lejelovens § 80, hvis tidsbegrænsningen er tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold. En særlig begrundelse for at udleje tidsbegrænset kan fx være udstationering eller midlertidig forflyttelse. Boligretten kan tilsidesætte vilkåret om tidbegrænsning, hvis det ikke anses for tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold. Der foreligger en omfattende praksis vedrørende begrundelse for tidsbegrænset udlejning.

En aftale om tidsbegrænsning af lejeaftalen skal indføjes i lejekontraktens § 11, og det kan være hensigtsmæssigt heri at oplyse begrundelsen for tidsbegrænsningen.

En lejekontrakt, der indeholder aftale om en tidsbegrænsning af lejeforholdet, stiller som udgangspunkt lejeren ringere end efter de almindelige regler i lejeloven. Tidsbegrænsningsvilkåret kan derfor i kommuner med boligregulering tilsidesættes, hvis det skønnes, at lejeaftalen efter en samlet bedømmelse er indgået på vilkår, der er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen, uanset at udlejeren har en særlig begrundelse for at udleje tidsbegrænset,

Tidsbegrænsede lejeaftaler ophører uden opsigelse, når lejeperioden efter lejeaftalen udløber. En tidsbegrænset lejeaftale kan kun bringes til ophør i lejeperioden, hvis dette er aftalt mellem parterne, eller hvis den anden part misligholder aftalen. Aftalen indføjes i kontraktens § 11. Er det mellem parterne aftalt, at lejemålet i lejeperioden skal kunne opsiges, gælder lejelovens almindelige opsigelsesregler, jf. ovenfor.

3. Til lejekontraktens § 3: Betaling af leje m.v.

Fastsættelse og regulering af lejen.
Reglerne om fastsættelse og regulering af lejen findes primært i lejeloven og boligreguleringsloven Det afhænger af lejemålets art og beliggenhed, hvilke regler i disse love lejen fastsættes og reguleres efter.

Lejefastsættelse ved aftalens indgåelse.
I kommuner, hvor boligreguleringslovens kapitel II-IV finder anvendelse - såkaldte regulerede kommuner- gælder der særlige regler om lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 1.

Hovedreglen er, at lejens størrelse ikke må overstige det beløb, som udgør den omkostningsbestemte leje for lejemålet med et beregnet tillæg for evt. forbedringer.

Der gælder særlige regler for "små-ejendomme", jf. nedenfor.

Som undtagelse herfra kan lejen dog for "gennemgribende forbedrede lejemål" aftales til et beløb, der ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi. Boligreguleringslovens § 5, stk. 2, indeholder en definition af "gennemgribende forbedrede lejemål".

Afgørelse af, hvorvidt lejen væsentligt overstiger det lejedes værdi, beror på en sammenligning med den leje, som betales for tilsvarende lejemål i kvarteret eller området med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstand.

For lejemål med omkostningsbestemt leje gælder endvidere, at der ved lejeaftalens indgåelse ikke kan aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen.

I kommuner, hvor boligreguleringslovens kap. II-IV ikke er gældende - såkaldte uregulerede kommuner - gælder ingen særlige regler om lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse, men lejeren kan efter aftalens indgåelse forlange lejen sat ned, hvis den væsentligt overstiger det lejedes værdi.

Lejeregulering i lejeperioden.
Som udgangspunkt reguleres lejen for lejemål beliggende i regulerede kommuner efter reglerne om omkostningsbestemt leje, medens lejen for lejemål beliggende i uregulerede kommuner reguleres efter reglerne om det lejedes værdi.

Småejendomme.
Som undtagelse fra de ovenfor nævnte regler om lejens fastsættelse og regulering gælder der i regulerede kommuner særlige regler for lejemål i ejendomme, som 1. januar 1995 omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder (småejendomme).

Ved fastsættelse og regulering af lejen for disse lejemål gælder reglerne om det lejedes værdi således, at lejen i disse ejendomme kan forhøjes eller nedsættes, hvis den er væsentligt lavere henholdsvis væsentligt højere end den leje, der betales for tilsvarende lejemål i større ejendomme, hvor lejen er reguleret efter reglerne om omkostningsbestemt leje.

Enkeltværelser.
For separate enkeltværelser (klubværelser) i regulerede kommuner fastsættes og reguleres lejen efter reglerne om omkostningsbestemt leje.

I enkeltværelser til beboelse, hvor værelserne er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor, og i klubværelser i uregulerede kommuner fastættes og reguleres lejen efter det lejedes værdi.

Blandede lejemål.
Lejen for blandede lejemål - dvs. lejemål, der anvendes både til beboelse og til andet end beboelse - reguleres som udgangspunkt på samme måde som rene beboelseslejemål.

Hvis de lokaler, som anvendes til beboelse, og de lokaler, som alene anvendes til andet end beboelse, er beliggende i hver sin fysiske enhed, gælder der imidlertid særlige regler for de lokaler, der alene anvendes til andet end beboelse, jf. erhvervslejeloven.

Skatter og afgifter.
Både i regulerede og uregulerede kommuner er det muligt at varsle særskilte lejeforhøjelser som følge af stigninger i ejendommens skatter og afgifter. I den omkostningsbestemte husleje kan skatter og afgifter alternativt medtages i driftsbudgettet.

Bortfalder eller nedsættes skatter og afgifter, skal udlejeren med virkning fra nedsættelsestidspunktet foretage en tilsvarende lejenedsættelse for de lejligheder og lokaler, i hvis leje udgiften har været indregnet.

Nettoprisindeksregulering.
Udlejeren kan i visse situationer vælge at regulere lejen efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Der findes 2 former for nettoprisregulering, som er undtagelser fra de almindelige regler om lejeregulering.

For lejemål i ejendomme med omkostningsbestemt leje kan udlejeren beslutte, at lejen én gang om året og i perioder på 2 år ad gangen reguleres efter nettoprisindeks i stedet for efter reglerne om omkostningsbestemt husleje.

For andre ejendomme samt for lejemål, hvor lejen er fastsat efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, kan det aftales, at lejen under lejeforholdets bestående skal reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Den nettoprisindeksregulerede leje kan kræves nedsat, hvis den væsentligt overstiger det lejedes værdi.

En aftale om regulering af lejen efter nettoprisindeks skal indføjes i lejekontraktens § 11. Det bør heraf fremgå, hvilket tidspunkt, der danner udgangspunkt for reguleringen, og hvilken værdi nettoprisindekset har på dette tidspunkt. Det skal endvidere fremgå, hvornår lejen første gang vil blive reguleret.

"Fri lejefastsættelse".
Både i regulerede og uregulerede kommuner kan aftaler om "fri lejefastsættelse", jf. lejelovens § 53, stk. 3-6, indgås i lejeaftaler om:
- beboelseslejligheder i ejendomme, der er taget i brug efter den 31. december 1991
- beboelseslejligheder, der den 31. december 1991 lovligt udelukkende benyttedes til erhvervsformål. Det samme gælder for lokaler, der senest forinden denne dato lovligt var benyttet udelukkende til eller lovligt var indrettet udelukkende til erhvervsformål og
- beboelseslejlighed eller enkeltværelse, der er nyindrettet i en tagetage, som den 1. september 2002 ikke var benyttet til eller registreret som beboelse, samt i nypåbyggede etager, hvortil der er givet byggetilladelse efter den 1. juli 2004.

Indgås en aftale om fri lejefastsættelse, kan lejen kun sættes ned i de tilfælde, hvor der er aftalt en leje, der er urimelig høj. Lejeren har således ikke som ellers mulighed for at få lejen sat ned, selvom den aftalte leje væsentligt overstiger den omkostningsbestemte leje eller det lejedes værdi.

En aftale om fri lejefastsættelse og om lejeregulering i lejeperioden skal indføres i lejekontraktens § 11.

Er der indgået en lejeaftale om fri lejefastsættelse, kan det aftales, at lejen i lejeperioden skal reguleres efter nettoprisindeks. Aftalen skal indføjes i lejekontraktens § 11.

Fremgår det ikke af lejeaftalen, at lejen kan reguleres efter nettoprisindeks, kan lejen ikke reguleres i lejeperioden. Lejen kan dog reguleres som følge af stigninger i og pålæg af nye skatter og afgifter. I lejemål i uregulerede kommuner kræves særskilt aftale herom. Aftalen skal indføjes i lejekontraktens § 11.

Indeksfinansieret boligbyggeri.
Der findes særlige regler for lejefastsættelsen i ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indekslån.

Efter disse regler kan lejen fastsættes således, at den samlede lejeindtægt kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter på tidspunktet for ejendommens opførelse med tillæg af afkastning af ejendommens værdi.

Tilsvarende regler gælder for ejendomme taget i brug efter 1. januar 1989, der er opført af og udlejes af udlejere omfattet af lov om realrenteafgift.

For begge typer af ejendomme gælder der særlige regler for regulering af lejen i lejeperioden.

Forbedringer.
Hvis udlejeren har gennemført forbedringer af det lejede, kan der efter nærmere fastsatte regler kræves lejeforhøjelse herfor.

Lejens betaling.
Udlejeren bestemmer, hvordan de nævnte beløb betales og anviser en konto i et pengeinstitut, hvor lejen og de hertil knyttede bidrag betales.

Det kan aftales, at lejen skal betales for en periode af 3 måneder ad gangen. En sådan aftale skal fremgå af § 11. En længere periode end 3 måneder kan ikke gyldigt aftales.

Pligtige pengeydelser.
For en række betalinger i lejeforholdet gælder, at de er "pligtige pengeydelser", hvilket betyder, at udlejeren kan ophæve lejeaftalen under iagttagelse af visse betingelser, hvis de pligtige pengeydelser ikke betales. Beløb, der er pligtige pengeydelser, er bl.a. leje, depositum og forudbetalt leje og regulering heraf, varmebetaling, antenne- og internetbidrag, a conto bidrag for vand, betaling for køling samt betaling af påkravsgebyr.

Forfalder lejen m.v. til betaling på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, udskydes forfaldsdagen til den efterfølgende hverdag. Rettidig betaling af husleje er betaling, som foretages senest på forfaldsdagen

Betales lejen ikke rettidigt, kan udlejeren afgive påkrav herom. Påkravet kan tidligst afgives efter 3. hverdag efter sidste rettidige betalingsdag. Udlejeren kan opkræve et gebyr herfor, som er fastsat i lejeloven.

4. Til lejekontraktens § 4: Depositum og forudbetalt leje

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

Forudbetalt leje.
Udlejeren kan endvidere betinge sig, at lejeren ved lejeaftalens indgåelse forud betaler et beløb, som højst svarer til 3 måneders leje. Sådan forudbetalt leje kan lejeren lade indgå som huslejebetaling i de sidste 3 måneder af lejeperioden.

Både depositum og forudbetalt leje kan kræves forholdsmæssigt forhøjet, når lejen forhøjes. Forhøjelsen kan opkræves med lige store månedlige beløb over samme antal måneder, som depositum og forudbetalt leje svarede til i forhold til lejen ved lejeforholdets indgåelse. Det bør fremgå specificeret af lejeopkrævningerne, hvilket beløb der udgør selve lejen, og hvilke beløb der vedrører regulering af forudbetalt leje og regulering af depositum.

5. Til lejekontraktens § 5: Varme, køling, vand og el

Felterne i lejekontrakten afkrydses, dels af hensyn til oplysning om det lejede, dels af hensyn til de oplysninger, som kommunen har brug for ved en eventuel boligstøtteberegning.

I ejendomme, hvor udlejeren leverer varme og varmt vand samt el til andet end opvarmning, og i ejendomme, hvor betaling for vand og køling sker efter forbrugsmålere, skal lejeren som hovedregel indbetale a conto beløb til dækning af udlejerens udgifter.

Udgiften til lejemålets opvarmning og forsyning med varmt vand samt el til andet end opvarmning kan ikke indeholdes i lejen. Det samme gælder for udgiften til vandforbrug og køling, hvis fordelingen af udgiften sker efter målere. Dette gælder dog ikke for enkeltværelser til beboelse, hvor udgiften til opvarmning, vand, el til andet end opvarmning og køling kan være indeholdt i lejen.

Ved vand-, varme-, el- og kølingsregnskabsårets udløb skal udlejeren fremsende særskilte regnskaber for de afholdte udgifter og indbetalte a conto beløb for regnskabsperioden.

Regnskaberne skal være kommet frem til lejerne senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb. Sker leverancen af varme, el og køling fra et kollektivt forsyningsanlæg, er regnskabet dog rettidigt aflagt, hvis det er kommet frem til lejerne senest 3 måneder efter, at udlejeren har modtaget endelig afregning fra forsyningsanlægget. Sker leverancen fra et kollektivt forsyningsanlæg, skal regnskabsåret følge forsyningsanlæggets.

Varmeleverandører skal sikre sig, at nærmere oplysninger om lejerens varmefordelingsmålere stilles til rådighed for lejeren på dennes anmodning, jf. § 9 i bekendtgørelse om varmefordelingsmålere, der anvendes som grundlag for fordeling af varmeudgifter.

Har lejeren betalt for lidt i a conto bidrag, kan udlejeren kræve tillægsbetaling ved den første lejebetaling, der skal finde sted, når der er forløbet 1 måned efter, at lejeren har modtaget de enkelte regnskaber. Overstiger tillægsbetalingen 3 måneders leje, kan lejeren beslutte at betale i 3 lige store månedlige rater.

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

Kommer de enkelte regnskaber for sent frem, kan udlejeren ikke kræve tillægsbetaling efter regnskabet. Fremsendes regnskabet ikke inden yderligere 2 måneder efter de nævnte frister, kan lejeren undlade at indbetale a conto bidrag, indtil lejeren har modtaget regnskabet og har modtaget et eventuelt for meget betalt bidrag for den afsluttede regnskabsperiode.

Det skal ved afkrydsning angives, om udlejeren leverer el til lejemålet. Hvis dette ikke er tilfældet, skal lejeren selv sørge for at indgå aftale med en el-leverandør om levering heraf.

6. Til lejekontraktens § 7: Vedligeholdelsesstand ved indflytning

I lejekontraktens § 7 skal parterne ved afkrydsning angive, om lejemåles stand er eller bliver konstateret ved et indflytningssyn.

Udlejere af beboelseslejligheder skal udarbejde en indflytningsrapport. Udarbejdelsen skal ske i samarbejde med lejeren, således at lejeren indkaldes til deltagelse i et indflytningssyn i forbindelse med indflytningen.

Udlejeren, der kun udlejer en bolig, herunder ejeren af en enkelt ejer- eller andelsbolig, har dog ikke pligt til at afholde indflytningssyn. Udlejerens forhold på tidspunktet, hvor lejeren kan disponere over lejemålet, vil være afgørende for, om udlejeren har pligt til at afholde syn. Det vil typisk være fra lejeforholdets begyndelse. Er der tvivl om, hvorvidt udlejeren alene udlejer én bolig, kan lejeren anmode udlejeren om at underskrive en tro og love-erklæring om, at denne alene udlejer en bolig.

Udlejere af enkeltværelser har heller ikke pligt til at afholde indflytningssyn.

Udlejeren skal indkalde lejeren til deltagelse i indflytningssynet. Der gælder ikke specifikke regler for, hvornår og hvordan lejeren skal indkaldes, men det forudsættes, at lejeren indkaldes med så tilpas lang frist, at lejeren har mulighed for at være til stede.

I indflytningsrapporten angives, hvordan lejemålets stand er ved indflytningen.

Indflytningsrapporten skal udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 2 uger efter synet, hvis denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten.

Lejemålet skal til sin tid afleveres i samme stand, medmindre andet aftales, jf. dog nedenstående afsnit om istandsættelse ved fraflytning - indvendig.

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

Er det lejede ikke ved overtagelsen i den stand, som lejeren ifølge aftalen kan kræve, skal lejeren overfor udlejeren gøre manglen gældende senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse. Fristen gælder, selvom lejeren inden fristens udløb har deltaget i et indflytningssyn og har modtaget en indflytningsrapport. Hvis udlejeren ikke reagerer, har lejeren mulighed for at lade væsentlige mangler udbedre for udlejerens regning, at kræve at udlejeren betaler en erstatning, eller at hæve aftalen. Lejerens mangelsbeføjelser er således afhængig af, at lejeren gør brug af sin indsigelsesadgang senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse. Har lejeren gjort indsigelse uden, at manglen er udbedret, hæfter lejeren ikke for manglen i forbindelse med fraflytning.

7. Til lejekontraktens § 8: Vedligeholdelse

Indvendig vedligeholdelse.
Den indvendige vedligeholdelse omfatter maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede.

Maling omfatter maling af radiatorer og træværk i lejligheden, herunder døre, karme, gerigter, paneler, entredør på den indvendige side og indvendige vinduesrammer til rammernes kant og fals.

Hvis ikke andet aftales, påhviler den indvendige vedligeholdelse af lejemålet udlejeren.

Udlejeren skal i så fald månedsvis afsætte et beløb på en indvendig vedligeholdelseskonto for lejligheden.

Udlejeren har også pligt til at afsætte beløb til indvendig vedligeholdelse for blandede lejemål - dvs. lejemål, der anvendes til både beboelse og til andet end beboelse - og for enkeltværelser til beboelse. Er lokalerne beliggende i hver sin fysiske enhed, skal der dog kun afsættes beløb til indvendig vedligeholdelse for beboelsesdelen.

Udlejeren skal hvert år senest 3 måneder efter regnskabsårets afslutning skriftligt oplyse lejeren om, hvilket beløb der står på kontoen for indvendig vedligeholdelse.

Lejeren kan kræve, at udlejeren foretager indvendig vedligeholdelse af lejemålet så ofte, at det lejede altid er i god vedligeholdt stand, og såfremt udgiften kan afholdes af det beløb, der er til rådighed på vedligeholdelseskontoen.

Når udlejeren efter udførte vedligeholdelsesarbejder fradrager beløb på vedligeholdelseskontoen, skal lejeren samtidig have en skriftlig opgørelse over de afholdte udgifter med oplysning om, hvilket beløb der herefter er til rådighed.

Uden forudgående aftale med udlejeren kan en lejer, der selv har ladet arbejder udføre, ikke kræve betaling af indestående på den indvendige vedligeholdelseskonto. Ligeledes kan udlejeren bestemme, hvilke håndværkere der skal udføre arbejdet.

Det kan aftales, at den indvendige vedligeholdelse påhviler lejeren. Dette indebærer, at lejeren ud over lejen selv skal afholde udgifter til maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede. Aftale herom angives ved afkrydsning ved "Lejeren" i kontraktens § 8. Udlejeren kan kræve, at vedligeholdelse skal ske så ofte, at det lejede altid er i god vedligeholdt stand.

Udlejeren eller dennes stedfortræder har ret til at få eller skaffe sig adgang til det lejede, når forholdene kræver det.

Udvendig vedligeholdelse.
Al anden vedligeholdelse end maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede betragtes som udvendig vedligeholdelse.

Hvis ikke andet aftales, påhviler den udvendige vedligeholdelse af lejemålet, bortset fra låse og nøgler, udlejeren.

Udlejeren skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Alle indretninger til afløb og til forsyning med lys, gas, vand, varme og kulde skal holdes i god og brugbar stand. Udlejeren skal ligeledes sørge for renholdelse og sædvanlig belysning af ejendommen og adgangsvejene til det lejede, ligesom udlejeren skal renholde fortov, gård og andre fælles indretninger.

Er der ikke aftalt andet, skal lejeren i lejeperioden foretage vedligeholdelse og fornøden fornyelse af låse og nøgler, så disse altid er i god vedligeholdt stand.

Der kan mellem lejeren og udlejeren aftales en anden vedligeholdelsesfordeling, fx således, at lejeren påtager sig at skulle vedligeholde og eventuelt forny toiletkummer, haner, køleskabe, køkkenborde, blandingsbatterier, ruder, gulve, gulvbelægning og lign. Aftaler, hvorefter lejeren påtager sig at vedligeholde andet end låse og nøgler, skal indføjes i lejekontraktens § 11.

For lejemål, der er omfattet af boligreguleringslovens kapitel II-IV, kan det dog ikke aftales, at lejeren overtager udlejerens pligt til udvendig vedligeholdelse. Det kan dog aftales, at lejeren skal vedligeholde den have, som indgår i det lejede.

Er der mellem lejeren og udlejeren aftalt en sådan anden vedligeholdelsesfordeling, skal lejeren i lejeperioden foretage vedligeholdelse så ofte, at de pågældende indretninger altid er i god vedligeholdt stand.

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

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

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

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

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

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

Beboerrepræsentation.
Beboerrepræsentanterne kan på nogle områder indgå aftaler med udlejeren på de øvrige lejeres vegne, herunder bl.a. aftaler om gennemførelse af fælles forbedringer i ejendommen. Endvidere gælder der i forbindelse med varsling af lejeforhøjelser og varsling af fælles forbedringer særlige regler for ejendomme med beboerrepræsentation.

Husorden.
Det påhviler udlejeren at sørge for, at der i det hele hersker orden i ejendommen. Reglerne herfor kan være nedskrevet i en husorden.

Er der valgt beboerrepræsentanter, kan et beboermøde vedtage en husorden. Den er gældende, medmindre udlejeren har vægtige grunde til at modsætte sig dette.

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

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

9. Til lejekontraktens § 11: Særlige vilkår

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

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

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

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

Øvrige oplysninger om det lejede, der ikke har karakter af særlige vilkår mellem parterne, anføres under kontraktens § 10.

Aftale om digital kommunikation.
Ønsker udlejeren og lejeren at give hinanden mulighed for at bruge fx e-mail til at udveksle digitale dokumenter, hvor der i lejelovgivningen stilles krav om skriftlighed, eller hvor der foreskrives en meddelelsespligt mellem parterne, der ikke hensigtsmæssigt lader sig gennemføre på andre måder end skriftligt, skal dette aftales mellem parterne. Er der ikke indgået en sådan aftale kan skriftlighedskrav i lejelovgivningen alene opfyldes ved at fremsende papirdokumenter.

En sådan aftale kan angives i kontraktens § 11. Der stilles ikke krav til indholdet af aftalen. Aftalen kan formuleres bredt eller afgrænses til bestemte meddelelser. Aftalen bør angive, hvilke mailadresser der kan anvendes. Visse oplysninger kan dog ikke være omfattet af en sådan aftale, jf. lejelovens § 4, stk. 2. Aftalen kan til enhver tid opsiges uden varsel.

Privat byfornyelse og aftalt boligforbedring.
For lejemål, som er ombygget efter den tidligere gældende lov om privat byfornyelse, eller efter kapitel 5 i den tidligere gældende lov om byfornyelse, og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter samme love, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, at lejemålet er ombygget i henhold til lov om privat byfornyelse eller efter kapitel 5 i den tidligere gældende lov om byfornyelse. Af lejelovens § 4 a fremgår, hvilke oplysninger, der nærmere skal angives i kontrakten.

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

Aftalt grøn byfornyelse.
For lejemål, som er ombygget efter bestemmelserne om aftalt grøn byfornyelse i kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer, og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter lejelovens § 58 a, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, at lejemålet er ombygget efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Regulering efter nettoprisindeks.
For lejeaftaler, som er omfattet af udlejerens beslutning om regulering efter nettoprisindeks, jf. § 9 a i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, og som indgås, efter at udlejeren har truffet beslutning om en sådan regulering, skal det fremgå af lejeaftalen, at lejen reguleres efter nettoprisindeks. Af lejelovens § 4, stk. 8, fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

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

Huslejenævnet

[redacted]

Randers Kommune

Telefon 89 40 22 70
Man-fre. kl. 12-14

randershuslejenaevn@aarhus.dk
www.randers.dk

Sagsbehandler: [redacted]

30. juni 2025

Sagen:	**Lejens størrelse**
Ejendommen:	**Niels Ebbesens Gade 12A, 8900 Randers C**
Lejligheden:	**1. tv.**
Lejer:	[redacted]
Fraflyttet:	**Ja**
Udlejer:	[redacted]
J. nr.:	**H. 28-25**

Huslejenævnet har behandlet sagen i møde den 25. juni 2025.

I behandlingen deltog lektor, ph.d. Susanne Kier (formand), udlejer Anthon Seeberg samt fhv. lektor Kim Kristensen.

Essensen af huslejenævnets afgørelse:

- Lejen godkendes.

På de efterfølgende sider fremgår parternes indlæg, faktiske oplysninger, huslejenævnets afgørelse og begrundelse samt klagevejledning.

Parternes indlæg

Lejerne har den 15. februar 2025 anmodet huslejenævnet om at fastsætte lejen fra indflytningstidspunktet til 400,00 kr. pr. m², idet der henvises til henvendelse af 4. oktober 2024, hvor lejerne har gjort kravet gældende overfor udlejeren med den begrundelse, at lejligheden og bygningen er misligholdt.

Udlejeren er den 25. februar 2025 anmodet om at komme med bemærkninger til sagen, herunder besvare følgende:

> "Du bedes dokumentere, at betingelserne for udlejning efter denne bestemmelse, jf. § 19, stk. 3-6 er opfyldt.
>
> Du bedes derfor fremlægge følgende:
>
> - Ejendommens energimærke, hvis lejeforholdet er påbegyndt efter 30. juni 2014.
> - Orienteringsskrivelse til ejendommens øvrige lejere eller beboerrepræsentationen, hvis der er tale om første udlejning efter § 19, stk. 2.
> - Dokumentation for forbedringsudgiften og oplysning om, hvornår forbedringerne er gennemført.
>
> Hvis betingelserne for lejefastsættelse efter LL § 19, stk. 2 ikke er opfyldt, må det forventes, at lejen vil blive fastsat efter § 19, stk. 1."

Udlejeren har den 10. marts 2025 bl.a. oplyst følgende:

- Ejendommen har energimærke E.
- Der er ikke tale om første udlejning efter § 19, stk. 2.
- Forbedringen er etablering af nyt køkken og badeværelse, der er foretaget i 2008 - 2009 til en udgift på 350.000 kr. - 400.000 kr. Badeværelset blev gjort ca. 30% større, idet spisekammeret blev tillagt, badekar fjernet og erstattet med bruseniche. Der blev yderligere installeret vaskemaskine og tørretumbler. Alle rørføringer er nye. Det gamle originale køkken fra 1905 blev revet ned og erstattet med højkvalitetskøkkenborde, skuffer og skabe. Før fandtes der kun et komfur. Der blev indsat nye hårde hvidevarer, såsom opvaskemaskine, køleskab og fryser samt separat ovn og kogeplade i topkvalitet og komplet udsugningssystem. Udlejer er ikke i besiddelse af regningerne fra dengang.

Lejerne har den 25. marts 2025 fremsat bemærkninger om bl.a. mangler i lejligheden og skimmelsvamp.

Lejerne har den 12. juni 2025 fremlagt fotos af badeværelset samt bemærket, at baggrunden for huslejenedsættelsen i høj grad er skjulte fejl og mangler.

Udlejeren har den 19. juni 2025 fremlagt fotos af køkken og bad.

Faktiske oplysninger

Lejeforholdet er aftalt til påbegyndelse pr. 1. marts 2022.

Lejerne er ifølge oplysning fra cpr fraflyttet 1. oktober 2024.

Ifølge BBR består ejendommen af 8 beboelseslejligheder med et samlet boligareal på 1.255 m² samt 76 m² erhvervsareal. Lejlighedens bruttoetageareal udgør 180 m².

Den aftalte leje udgør 8.400,00 kr. månedligt, eller 100.800,00 kr. årligt.

Lejerne har endvidere betalt særskilt vandbidrag.

Forpligtelsen til indvendig vedligeholdelse har påhvilet lejerne.

Lejen er ifølge lejekontraktens § 11 fastsat efter daværende § 5, stk. 2, i boligreguleringsloven, da lejligheden er forbedret i 2008-2009 for mere end 280.000 kr.

Ifølge energimærkningsrapport for perioden 22. november 2024 – 22. november 2034 har ejendommen energimærke E.

Huslejenævnet besigtigede lejligheden den 25. juni 2025, hvor udlejer og lejer Pia Thomsen var til stede.

Huslejenævnets afgørelse og begrundelse

Sagen er indbragt i medfør af lejelovens (= LL) § 38.

Afgrænsning af sagen

Sagen er indbragt for huslejenævnet som et spørgsmål om lejens størrelse. Nævnet behandler derfor ikke andre spørgsmål.

Lejens størrelse

På baggrund af sagens oplysninger og det ved besigtigelsen konstaterede kan huslejenævnet godkende lejen.

Klagevejledning

Huslejenævnets afgørelse kan af hver af parterne indbringes for Boligretten i Randers, Nørregade 1, 8900 Randers C.

Huslejenævnet kan *ikke* hjælpe parterne med at indbringe sagen for boligretten.

Parterne har mulighed for enten hos boligretten at søge vejledning om udarbejdelse af stævning i overensstemmelse med retsplejelovens regler med henblik på sagens indbringelse for retten eller for at søge bistand hos en advokat.

Indbringelse skal ske **senest 4 uger** efter, at nævnets afgørelse er modtaget af parterne.

[redacted]

Afgørelsen er tillige sendt til:

- [redacted]
- [redacted]

Huslejenævnet skal herved orientere om LL § 194, som udlejeren skal iagttage, hvis lejeren får helt/delvist medhold i sagen.

Huslejenævnet har ikke ved denne orientering taget stilling til, om udlejeren i denne sag skal iagttage orienteringspligten, idet det er udlejeren selv, der skal foretage denne vurdering.

Meddelelse om huslejenævnets afgørelse

> ”Udlejeren skal inden 2 uger fra den endelige afgørelse meddele beboerrepræsentationen, når der træffes afgørelser om boliglejeforhold, som giver lejer helt eller delvist medhold og ikke angår husordenssager i den eller de ejendomme, som beboerrepræsentationen vedrører. I ejendomme, hvor der ikke findes en beboerrepræsentation, skal udlejeren inden for 2 uger fra den endelige afgørelse meddele samtlige lejere, når der træffes afgørelser om lejeforhold, som giver en lejer helt eller delvist medhold og ikke angår husordenssager i ejendommen.
>
> Stk. 2. Meddelelsen skal gives skriftligt og indeholde oplysning om tvistens emne og afgørelsens resultat. Meddelelsen skal tillige indeholde kopi af den trufne afgørelse. Indeholder meddelelsen ikke disse oplysninger, er den ugyldig. De oplysninger, der er nævnt i 1. pkt., kan gives digitalt, herunder ved at gøre oplysningerne tilgængelige på en digital platform, når udlejeren har givet lejeren meddelelse herom.
>
> Stk. 3. Overtrædelse af stk. 1 straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder, medmindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning.
>
> Stk. 4. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.”

Der foreligger en endelig afgørelse, når ankefristen på 4 uger er udløbet, og sagen ikke er indbragt for boligretten.

Meddelelsen til beboerrepræsentationen/de øvrige lejere kan ske digitalt. Det bemærkes, at udlejer skal overholde gældende regler om databeskyttelse, når meddelelsen gives til beboerrepræsentationen/de øvrige lejere.

Huslejenævnet

[redacted]

Randers Kommune
Kontor D.1.96
Laksetorvet
8900 Randers C

Sagsbehandler:
[redacted]

Telefon 89 15 10 43
Telefax 89 15 18 93

huslejenaevnet@randers.dk
www.randers.dk

29. august 2013

Sagen: **Tilbagebetaling af depositum og forudbetalt leje**
Ejendommen: **Niels Ebbesens Gade 12 A, 8900 Randers C**
Lejligheden: **St. th.**
Lejer: [redacted]
Udlejer:
J. nr.: **H. 40-12**

Huslejenævnet har behandlet sagen i møde den 14. august 2013.

I behandlingen deltog lektor, ph.d. Jakob Juul-Sandberg (formand), direktør, ejendoms-rådgiver Peter Lautrup samt lektor Kim Kristensen.

Essensen af huslejenævnets afgørelse:

- Sagen afvises.

På de efterfølgende sider fremgår parternes indlæg, faktiske oplysninger, huslejenævnets afgørelse og begrundelse samt klagevejledning.

Parternes indlæg

Lejer har ved brev af 31. januar 2012 anmodet huslejenævnet om at pålægge udlejer at tilbagebetale det fulde depositum på 14.100 kr. og forudbetalt leje på 16.500 kr., i alt 30.600 kr., samt pålægge udlejer at opfylde en mundtlig aftale om køb af et skab for 2.000 kr.

Til støtte for påstanden har lejer bl.a. oplyst følgende:

- Huslejen for november 2011 blev ikke betalt rettidigt pga. misforståelser i banken, hvorfor lejer indgik mundtlig aftale med udlejer om fraflytning den 31. december 2011 uden de sædvandlige 3 måneders opsigelse.
- Udlejer har efterfølgende nægtet at bekræfte den mundtlige aftale og har ved brev af 22. november 2011 via sin advokat forsøgt at ophæve lejemålet pr. 1. december 2011.
- Lejemålet er fraflyttet den 29. december 2011, hvor udlejer samtidig har kvitteret for modtagelse af nøglerne.
- Lejemålet er overtaget uistandsat og skal ved fraflytningen ikke afleveres nyistandsat.
- Udlejer har ikke inden for den i lejelovens § 98, stk. 2 fastsatte frist på 2 uger reklameret over for lejer.

Udlejer har ved brev modtaget den 8. februar 2012 bl.a. oplyst, at udlejer har ophævet lejemålet, idet lejer ikke har betalt husleje rettidigt, og det afvises, at udlejer har indgået mundtlige aftaler som nævnt af lejer, ligesom det afvises, at udlejer har købt et skab af lejer. Udlejer bekræfter endvidere, at lejemålet ikke skal istandsættes ved fraflytning.

Parterne har efterfølgende ført en omfattende korrespondance.

Faktiske oplysninger

Lejeforholdet er aftalt til påbegyndelse den 1. december 2010.

Lejer er fraflyttet den 29. december 2011.

Nøgler er afleveret den 29. december 2011.

Der er fremlagt påkravs- og ophævelsesskrivelse.

Huslejenævnets afgørelse og begrundelse

Regelgrundlag
Klagen anses for indbragt i medfør af boligreguleringslovens § 21, stk. 2.

Sagens afvisning
Det fremgår af sagen, at der ikke er tvist om fraflytningsopgøret, idet der er enighed om, at lejemålet er overtaget uistandsat og skulle afleveres uistandsat.

Huslejenævnet er ikke kompetent til at træffe afgørelse om gyldigheden af en ophævelse af et lejemål, jf. lejelovens § 106, og nævnet kan ikke tage nærmere stilling til opfyldelsen af mundtlige aftaler om opsigelse eller køb mellem parterne, idet en afgørelse vil forudsætte en bevisførelse, der ikke kan finde sted for et huslejenævn.

Sagen afvises derfor, jf. boligreguleringslovens § 40, stk. 1.

En afgørelse af sagen henhører under Boligretten i Randers.

Klagevejledning

Huslejenævnets afgørelse kan af hver af parterne indbringes for Boligretten i Randers, Nørregade 1, 8900 Randers C.

Indbringelse skal ske **senest 4 uger** efter, at nævnets afgørelse er modtaget af parterne.

Huslejenævnet kan *ikke* hjælpe parterne med at indbringe sagen for boligretten.

Parterne har mulighed for enten hos boligretten at søge vejledning om udarbejdelse af stævning i overensstemmelse med retsplejelovens regler med henblik på sagens indbringelse for retten eller for at søge bistand hos en advokat.

Afgørelsen er tillige sendt til:

- [redacted]

Huslejenævnet

[redacted]

Randers kommune
Laksetorvet 1
DK-8900 Randers C

Telefon 8915 1771
Telefontid:
Man - tors kl. 12 - 14
Fre kl. 10 – 12

Sagsbehandler:
[redacted]

huslejenaevnet@randers.dk
www.randers.dk

29. august 2018

Sagen: **Erstatning ved fraflytning**
Ejendommen: **Niels Ebbesens Gade 12 A, 8900 Randers C**
Lejligheden: **Niels Ebbesens Gade 12A, 2. th.**
Lejer: [redacted]
Udlejer:
J. nr.: **H-730-1052-18**

Huslejenævnet har behandlet sagen i møde den 22. august 2018.

I behandlingen deltog professor MSO Jakob Juul-Sandberg (formand), direktør, ejendomsrådgiver Peter Lautrup og lektor Kim Kristensen.

Essensen af huslejenævnets afgørelse:

- Sagen afvises fra huslejenævnet, da afgørelsen vil kræve en egentlig bevisførelse, der ikke kan ske ved huslejenævnet. Rette instans er i givet fald boligretten.

På de efterfølgende sider fremgår parternes indlæg, faktiske oplysninger, huslejenævnets afgørelse og begrundelse samt klagevejledning.

Parternes indlæg

Udlejer har den 8. marts 2018 indbragt sagen for huslejenævnet.

Udlejer gør gældende, at lejer skal betale for udbedringen af den skade, der er forvoldt på gelænderet i trappeopgangen under lejers fraflytning. Lejer har ikke ønsket at erkende sit erstatningsansvar.

Udlejer oplyser, at skaden blev konstateret efter lejers fraflytning i weekenden den 13. - 14. januar 2018, hvor lejer flyttede hovedparten af indboet fra lejligheden. Skaden blev gjort gældende overfor lejers befuldmægtigede under flyttesynet den 30. januar 2018.

Lejer har i et længere partsindlæg den 18. april 2018 bl.a. afvist at have forårsaget skaden.

Det gøres endvidere gældende, at udlejer ikke har opstillet kravet som et erstatningskrav/istandsættelseskrav i fraflytningsrapporten, hvorfor kravet er fortabt, jf. LL § 98.

Udlejer har den 27. april 2018 i forhold til afholdelse af flyttesyn oplyst, at han mundtligt havde bedt om en dato for et flyttesyn, og det efterfølgende var lejer der vendte tilbage med dato og klokkeslæt.

Derudover har udlejer kommenteret forhold i forbindelse med skaden på gelænderet.

Parterne er efterfølgende fremkommet med flere uddybende partsindlæg.

Faktiske oplysninger

Der er ifølge CPR-oplysninger sket indflytning i lejemålet den 1. maj 2017. Nøglerne er afleveret under fraflytningssynet den 30. januar 2018.

Huslejenævnets afgørelse og begrundelse

Sagen er indbragt i medfør af LL § 106, stk. 1, nr. 4.

Formalia

Indkaldelse til fraflytningssyn:
Ifølge LL § 98, stk. 3, 2. pkt., der er præceptiv, skal lejer indvarsles skriftligt til flyttesynet med mindst en uges varsel.

Lejer har via SMS anmodet om et fraflytningssyn. Udlejer oplyser mundtligt at have bedt om en dato for synet, og det var lejer der vendte tilbage med dato og klokkeslæt den 30. januar 2018. Det er ubestridt, at synet blev afholdt denne dag, og at begge parter var repræsenteret.

Udlejer har ikke overholdt formkravet om skriftlig indkaldelse til flyttesyn, jf. LL § 98, stk. 3, 2. 2. pkt.

Tidspunktet til fraflytningssyn:
Det fremgår af sagen, at nøglerne blev afleveret ved flyttesynet den 30. januar 2018, hvorfor fraflytningsdagen regnes fra den 30. januar 2018.

Kravet i LL § 98, stk. 2, om, at lejemålet skal synes senest 2 uger efter at lejemålet er fraflyttet, er iagttaget.

Reklamationen over for lejeren
Der er i LL § 98, stk. 4, ikke fastsat særlige formkrav til udarbejdelse og udlevering af fraflytningsrapporten.

Det fremgår af fraflytningsrapporten, at lejers repræsentant har fået en kopi af rapporten under synet, hvoraf det fremgår, at gelænderet er gået i stykker. Lejer har modtaget rapporten under protest.

Formalia vedrørende indkaldelse og afholdelse af flyttesyn anses under ét for at være overholdt. Da lejers repræsentant var fremmødt til synet, bortfalder udlejers krav ikke som følgende af manglende skriftligt indkaldelse.

Idet der ikke opstilles særlige formkrav til fraflytningsrapporten, er den fremlagt fraflytningsrapport tilstrækkeligt fyldestgørende til at gøre et krav gældende mod lejer.

Udlejers krav om erstatning for gelænderet på trappeopgangen
Det er ubestridt, at lejer har den indvendige vedligeholdelsespligt. Vedligeholdelsespligten kan ikke, jf. LL § 24, stk. 2, udvides til at omfatte andet end indvendig vedligeholdelse.

Lejer er dog erstatningsansvarlig for den skade, som forvoldes ved uforsvarlig adfærd, jf. LL § 25, stk. 2. Det lejede er også udstrakt til at omfatte tilbehør til det lejede og ejendommen.

For at udlejer kan kræve erstatning efter bestemmelsen i LL § 25, stk. 2, skal de almindelige betingelser for erstatning være opfyldt. Det kræves bl.a., at der kan statueres et ansvarsgrundlag.

Udlejer har oplyst, at en række lejere kan bevidne, at skaden er opstået i weekenden for fraflytningen.

Afvisning af sagen
Da det er omtvistet, hvornår skaden er opstået, samt hvem der har forårsaget denne, og da det på det foreliggende grundlag ikke kan anses for tilstrækkelig dokumenteret eller sandsynliggjort, at lejer er skadevolderen, må huslejenævnet afvise at tage stilling til denne del af tvisten som følge af den bevisførelse, dette vil kræve, og som ikke

kan finde sted for et huslejenævn. Huslejenævnet har herved heller ikke forholdt sig til, om udlejer har reklameret rettidigt over for lejeren.

Sagen afvises derfor fra huslejenævnet.

Rette instans er i givet fald boligretten.

Klagevejledning

Huslejenævnets afgørelse kan af hver af parterne indbringes for Boligretten i Randers, Nørregade 1, 8900 Randers C.

Huslejenævnet kan *ikke* hjælpe parterne med at indbringe sagen for boligretten.

Parterne har mulighed for enten hos boligretten at søge vejledning om udarbejdelse af stævning i overensstemmelse med retsplejelovens regler med henblik på sagens indbringelse for retten eller for at søge bistand hos en advokat.

Indbringelse skal ske **senest 4 uger** efter, at nævnets afgørelse er modtaget af parterne.

[redacted]

Afgørelsen er tillige sendt til

[redacted]

Huslejenævnet

Advokaterne i Jyllandsgården A/S
Frederiksgade 72, 1.
8000 Aarhus C

Randers Kommune
Laksetorvet 1
DK-8900 Randers C

Telefon 8915 1771
Ma-tors. kl. 12-14
Fre. Kl. 10-12

huslejenaevnet@randers.dk
www.randers.dk

Sagsbehandler:
[redacted]

24. september 2024

Sagen:	**Renholds- og vedligeholdelsesmangler mm.**
Ejendommen:	**Niels Ebbesens Gade 12 A, 8900 Randers C**
Lejligheden:	**1. tv.**
Lejer:	[redacted]
Fraflyttet:	**Nej**
Udlejer:	[redacted]
	v/[redacted], Advokaterne i Jyllandsgården A/S [125889]
J. nr.:	**H. 126-24**

Huslejenævnet har behandlet sagen i møde den 18. september 2024.

I behandlingen deltog lektor, ph.d. Susanne Kier (formand), udlejer Anthon Seeberg samt fhv. lektor Kim Kristensen.

Essensen af huslejenævnets afgørelse:

- Det pålægges udlejer inden den 15. oktober 2024 at udbedre 1 nærmere angiven mangel, se nedenfor.
- Lejerne oplyste om trappevask, at situationen aktuelt er den, at de ikke vasker trapper, ligesom de heller ikke betaler for trappevask.
- Huslejenævnet tager ikke stilling til øvrige indbragte forhold, jf. nærmere neden-for.

På de efterfølgende sider fremgår parternes indlæg, faktiske oplysninger, huslejenævnets afgørelse og begrundelse samt klagevejledning.

Parternes indlæg

Lejer har den 22. juli og 7. august 2024 anmodet huslejenævnet om at tage stilling til forskellige problemstillinger. Der er fremlagt en rapport på 22 sider med beskrivelse af forskellige problemstillinger med tilhørende underbilag.

Da nogle af problemstillingerne ikke henhører under huslejenævnets kompetence eller allerede er indbragt for anden myndighed og behandles der, gengives klagens indhold om disse forhold ikke.

Andre problemstillinger er opsummeringer af uenigheder om lejers huslejebetalinger. Disse forhold henhører heller ikke under huslejenævnets kompetence.

Yderligere problemstillinger ses at være afklaret, inden sagens indbringelse, hvorfor indholdet heraf heller ikke gengives.

Huslejenævnet tager derfor *ikke* stilling til følgende:

A Forhold omkring lejekontraktens indgåelse.
Nævnet konstaterer, at lejer har fremlagt en af udlejer underskrevet lejekontrakt til påbegyndelse den 1. marts 2022. Lejer har gjort gældende, at det ikke er den gældende kontrakt. Lejer har fremlagt uddrag af et andet udkast. I det fremlagte uddrag af udkast fremgår alene aftalen om en afdragsordning af april måneds husleje 2022, men ikke umiddelbart ændringer i øvrige lejevilkår. Nævnet lægger derfor den fremlagte komplette lejekontrakt til grund.

B Skimmelsvamp.
Det fremgår af sagen, at der er en uafsluttet sag ved Randers Kommune, Tilsynet med boligkvalitet. Da sagen verserer ved anden myndighed, kan huslejenævnet ikke tillige tage stilling i sagen.

C Uenighed om størrelsen af de af lejer indbetalte huslejer.
Der er tale om et pengekrav, som nævnet ikke har kompetence til at afgøre.

D Der er i klagen angivet 4 forskellige former for chikane.
Chikane henhører under politiet. Til lejers bemærkninger om husdyrhold henvises til lejekontraktens § 11, hvoraf det fremgår, at lejer har tilladelse til at holde en hund efter nærmere aftale. Der er i lejekontrakten ikke givet tilladelse til at holde kat.

Lejer har klaget over følgende mangler – vedligeholdelse og renholdelse - som nævnet vil kunne tage stilling til. Imidlertid er det uklart for visse af manglernes vedkommende, hvori tvisten består, idet manglerne i et vist omfang synes udbedret allerede ved sagens indbringelse.

1. Affald under altanerne og rod i haven.
   Lejer kræver flere affaldscontainere.

2. Kloaklugt fra brusekabine.

3. Lyset i trappeopgangen virker ikke.

4. Opvaskemaskinen virker ikke.

5. Ovnlåge og pære i ovnen.

6. Kun 2 af 8 radiatorer virker.

Derudover har lejer klaget over følgende:

a) Lejer kræver "vores kælderrum".
Lejer nægter ellers at fjerne sine hvidevarer fra kælderen. Lejer gør gældende under henvisning til bilag G, at der er indgået aftale med udlejer om adgang til et kælderrum uanset, at det ikke er aftalt i lejekontrakten.
b) Hvad omfatter brugsret til "fælles gårdanlæg".
Har lejer adgang til at benytte haven, som udlejer påstår alene tilhører ham, eller omfatter det fælles gårdanlæg alene en fælles gårdhave?
c) Betaling for trappevask.
Det er uklart, om lejer selv vasker trapper, eller om lejer d.d. betaler for trappevask? Ifølge lejer vasker en tidligere lejer trapper + udlejer har ansat et firma til at gøre det.

Udlejers advokat har den 27. august 2024 besvaret klagen således:

"Som svar på Huslejenævnets brev af 26. juli 2024 og [redacted] (lejer) anmodning af 22. juli 2024 til huslejenævnet i Randers kan jeg som advokat for udlejer [redacted] oplyse følgende.

Indbringelsen og klagepunkter
Lejer har ved mail af 22. juli 2024 til huslejenævnet i Randers oplyst, at lejer tidligere har sendt en rapport til huslejenævnet, samt at denne pr. 22. juli er opdateret. Med henvisning til rapporterne beder lejer huslejenævnet om at forholde sig til disse.

På vegne af udlejer gøres det gældende, at indbringelsen, herunder de ovenfor nævnte rapporter, ikke indeholder egentlige klagepunkter, som huslejenævnet kan tage stilling til. Det er således uklart præcist, hvad lejer ønsker at få medhold i ved huslejenævnet.

Endvidere gøres det gældende, at spørgsmålet om, hvorvidt der er skimmelsvamp i lejemålet, herunder årsag, kræver en bevisførelse, herunder vidneførelse, som ikke kan finde sted for et huslejenævn. Udlejer ønsker således blandt andet at føre tømrer Peder Hansen, som har besigtiget lejemålet, samt tidligere lejer [redacted]. Dette gælder ligeledes evt. øvrige vedligeholdelses-mangler, som lejer henviser til i rapporterne, idet det er udlejers vurdering, at evt. mangler ved lejemålet skyldes lejers forhold.

Som følge af ovenstående bør sagen afvises, jf. boligforholdslovens § 83, stk. 1.

Det bemærkes endvidere, at udlejer har fået frist til den 1. oktober 2024 til at udarbejde en handlingsplan til Randers Kommune vedrørende bekæmpelse af skimmelsvamp i lejemålet."

Faktiske oplysninger

Lejeforholdet er aftalt påbegyndt den 1. marts 2002.

Ifølge afkrydsningen i § 1 har lejer adgang og brugsret til fællesvaskeri, cykelparkering og fælles gårdanlæg. Der er ikke ved lejeaftalens indgåelse aftalt adgang til et kælderrum.

Ifølge lejekontraktens § 11 skal lejer vaske fortrappen 1 gang [ugentligt].

Lejer har den indvendige vedligeholdelsespligt.

Huslejenævnet besigtigede lejligheden den 18. september 2024, hvor lejerne og udlejer var til stede.

Huslejenævnets afgørelse og begrundelse

Sagen er indbragt i medfør af LL § 114.

Vedligeholdelsesmangler

Der anvendes samme nummerering som ovenfor:

1. Affald.
   Huslejenævnet kunne konstatere, at affaldet under altanerne var blevet fjernet.

   Rod.
   Lejerne præciserede, at klagen over rod omfattede alt det, der henstod i haven; møbler etc.
   Huslejenævnet kunne konstatere, at der på gårdarealet henstod møbler og haveskulpturer mv. Henset til ejendommens og det lejedes karakter finder huslejenævnets flertal imidlertid ikke, at der er grundlag for at meddele udlejer et påbud. Mindretallet finder, at der er grundlag for at meddele udlejer et påbud, idet mindretallet finder det påkrævet, at der foretages generel oprydning på gårdareal/have samt renholdelse/vedligeholdelse af gårdarealets have. Endvidere finder mindretallet, at der bør opsættes flere affaldscontainere.

2. Kloaklugt fra brusekabine.
   Huslejenævnet kunne ikke konstatere, at der kom kloaklugt fra brusekabinen.

3. Lyset i trappeopgangen virker ikke.
   Manglen var udbedret.

4. Opvaskemaskinen virker ikke.
   Manglen kunne ikke konstateres.

5. Ovnlåge og pære i ovnen.
   Manglerne kunne ikke konstateres.
   Lejer oplyste under besigtigelsen, at han selv havde udskiftet ovnlågen, som var gået i stykker i forbindelse med hans rengøring af ovnen.

6. Kun 2 af 8 radiatorer virker.
   Lejer præciserede under besigtigelsen, at det kun var 2 af 8 radiatorer, der ikke virker, og det er de 2 radiatorer i henholdsvis soveværelse og spisestue.
   Huslejenævnet kunne konstatere, at disse 2 radiatorer ikke virker. Huslejenævnet finder det påkrævet, at manglen udbedres, og at der er grundlag for at meddele udlejer et påbud. Det pålægges derfor udlejer at eftergå og om fornødent udbedre mangler ved disse 2 radiatorer, så de virker efter hensigten.

Det pålægges udlejer at udføre vedligeholdelsesarbejdet under **punkt nr. 6 inden den 15. oktober 2024**. Det forudsættes herved, at lejerne giver udlejer og udlejers håndværker behørig adgang.

Påbuddet sker i medfør af LL § 114, stk. 2, samt under henvisning til reglerne om frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme, jf. LBF § 20.

Kontraktvilkår om kælderrum og fællesgårdanlæg

Huslejenævnet kan konstatere, at lejer ved lejeaftalens indgåelse ikke er tildelt adgang til et kælderrum. Parternes uenighed om en evt. senere indgået aftale om benyttelse af et kælderrum, falder uden for nævnets kompetence at afgøre.

Huslejenævnet kan endvidere konstatere, at lejer ved lejeaftalens indgåelse er tildelt adgang til et fælles gårdanlæg. Det ligger uden for nævnets kompetence at afgøre, om en have hører under det fælles gårdanlæg.

Trappevask

Ifølge den fremlagte lejekontrakt har lejer pligten til selv at vaske fortrappen.

Det fremgår af lejers redegørelse i rapporten, at lejer i perioder selv har forestået trappevask og i perioder har indgået i en ordning mod betaling at lade udlejer forestå trappevasken.

Det fremgår videre af dokumenterne under bilag G, at udlejer den 5. januar 2024 har bragt aftalen om trappevask ved udlejers foranstaltning til ophør, da lejer ikke har betalt for trappevask i 8 måneder. Den 21. januar 2024 meddeles lejer påbud om at vaske trappe, da lejer ikke vasker trappen som anført i lejekontrakten. Lejer orienteres i et efterfølgende brev af 26. januar 2024 om, at trappevasken vil blive overdraget til et rengøringsselskab fra den 1. februar 2024 mod lejers betaling, da lejer fortsat ikke vasker trappen.

Lejer har gjort gældende, at udlejer ikke lovligt har kunnet opkræve lejer betaling for trappevask.

Huslejenævnet bemærker indledningsvist, at lejer ifølge den indgåede lejeaftale har pligt til at vaske trappe en gang ugentlig. Såfremt lejer – trods udlejers påkrav derom – fortsat ikke vasker trappe som aftalt, har udlejer mulighed for at vaske trappen på lejers regning.

Huslejenævnet bemærker endelig, at Vestre Landsret har taget stilling til opkrævning af gebyr for trappevask, jf. T:BB 2016.311 V og statueret, at der ikke foreligger lovhjemmel for udlejer til at udtage dele af lejen til særskilt betaling som et fast månedligt beløb.

Lejerne oplyste under besigtigelsen, at de aktuelt ikke betaler for trappevask, heller ikke som fast beløb ud over lejen, ligesom de heller ikke vasker trapper.

Klagevejledning

Huslejenævnets afgørelse kan af hver af parterne indbringes for Boligretten i Randers, Nørregade 1, 8900 Randers C.

Huslejenævnet kan *ikke* hjælpe parterne med at indbringe sagen for boligretten.

Parterne har mulighed for enten hos boligretten at søge vejledning om udarbejdelse af stævning i overensstemmelse med retsplejelovens regler med henblik på sagens indbringelse for retten eller for at søge bistand hos en advokat.

Indbringelse skal ske **senest 4 uger** efter, at nævnets afgørelse er modtaget af parterne.

[redacted]

Afgørelsen er tillige sendt til:

- [redacted]

Huslejenævnet skal herved orientere om LL § 194, som udlejer skal iagttage, hvis lejer får helt/delvist medhold i sagen.

Huslejenævnet har ikke ved denne orientering taget stilling til, om udlejer i denne sag skal iagttage orienteringspligten, idet det er udlejer selv, der skal foretage denne vurdering.

Meddelelse om huslejenævnets afgørelse

”Udlejeren skal inden 2 uger fra den endelige afgørelse meddele beboerrepræsentationen, når der træffes afgørelser om boliglejeforhold, som giver lejer helt eller delvist medhold og ikke angår husordenssager i den eller de ejendomme, som beboerrepræsentationen vedrører. I ejendomme, hvor der ikke findes en beboerrepræsentation, skal udlejeren inden for 2 uger fra den endelige afgørelse meddele samtlige lejere, når der træffes afgørelser om lejeforhold, som giver en lejer helt eller delvist medhold og ikke angår husordenssager i ejendommen.

Stk. 2. Meddelelsen skal gives skriftligt og indeholde oplysning om tvistens emne og afgørelsens resultat. Meddelelsen skal tillige indeholde kopi af den trufne afgørelse. Indeholder meddelelsen ikke disse oplysninger, er den ugyldig. De oplysninger, der er nævnt i 1. pkt., kan gives digitalt, herunder ved at gøre oplysningerne tilgængelige på en digital platform, når udlejeren har givet lejeren meddelelse herom.

Stk. 3. Overtrædelse af stk. 1 straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder, medmindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning.

Stk. 4. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.”

Der foreligger en endelig afgørelse, når ankefristen på 4 uger er udløbet, og sagen ikke er indbragt for boligretten.

Meddelelsen til beboerrepræsentationen/de øvrige lejere kan ske digitalt. Det bemærkes, at udlejer skal overholde gældende regler om databeskyttelse, når meddelelsen gives til beboerrepræsentationen/de øvrige lejere.

HUSLEJENÆVNET I RANDERS Dato: 15. oktober 2025

Journalnr.: **25-000418**

HUSLEJENÆVNET I RANDERS
udskrift af protokollen fra
MØDE DEN 7. OKTOBER 2025

I mødet deltog formanden, Susanne Kier og nævnets medlemmer, Anthon Seeberg og Kim Kristensen

---

Ejendommen:	**Niels Ebbesens Gade 12A, 8900 Randers C**
Lejlighed:	**St. tv.**
Ejer:	[redacted]
Lejer:	[redacted]
Sag om:	Varmeregnskabet og vandregnskabet for 2024

A F G Ø R E L S E

Nævnet traf i medfør af lejelovens § 82 følgende afgørelse:

- Varmeregnskabet godkendes.
- Vandregnskabet godkendes.

S A G S F R E M S T I L L I N G

Udlejeren har den 11. juni 2025 indbragt varmeregnskabet og vandregnskabet for 2024 for huslejenævnet efter følgende indsigelser fra lejeren af 4. maj 2025:

Varmeregnskabet

1. Der anmodes om kopi af fakturaer for det beløb udlejer har betalt til Verdo.
2. Der anmodes om dokumentation for ejendommens areal og de enkelte lejemåls areal.
3. Der anmodes om dokumentation for varmeudgifternes fordeling på ejendommens beboelseslejemål og erhvervslejemål og evt. andre typer udlejede lokaler.
4. Varmeregnskabet er ugyldigt da det ikke er dokumenteret, at ejendommens varmtvandsmålere har været udskiftet indenfor de sidste 6 år eller stikprøvekontrolleret indenfor de senest 6 år.
5. Ejendommens varmekontrolmanual bedes fremsendt i kopi.

Vandregnskabet

a. Vandregnskabet er ugyldigt, da det ikke er dokumenteret, at ejendommens vandmålere har været udskiftet indenfor de sidste 6 år eller stikprøvekontrolleret indenfor de seneste 6 år.
b. Der anmodes om kopi de fakturaer vedrørende vand for 2024, som udlejer har betalt.
c. Der anmodes om kopi af ejendommens vandkontrolmanual.
d. Der anmodes om dokumentation for vandudgifternes fordeling på ejendommens lejemål - herunder bedes det dokumenteret, hvordan der afregnes for den udvendige vandhane i baggården samt vandet til fællesvaskeriet for de små lejligheder.

Udlejeren har ved indbringelsen kommenteret indsigelserne således:

Varmeregnskabet

1. Der er fremlagt årsafregning fra Verdo.
2. Arealerne fremgår af BBR.
3. lsta/Clorius's opgørelse viser at det udelukkende er forbrug for lejligheder udover [redacted] [redacted] kælderrum, hvor det kun er forbruget på den ene radiator og ingen afgifter der er registreret.
4. Varmemålerne er udskiftet i 2021 og vandmålerne i 2016. lsta garanterer, at målerne har en holdbarhed på 10 år.
5. Kontrolmanual er fremlagt.

Vandregnskabet

a. Varmemålerne er udskiftet i 2021 og vandmålerne i 2016. lsta garanterer, at målerne har en holdbarhed på 10 år.
b. Der er fremlagt årsafregninger fra Verdo og Vandmiljø Randers.
d. Vandafgifterne fordeles efter målere og haneandele. Fællesvaskeriets forbrug fordeles over det samlede regnskab. Alle lejere bruger vaskekælderen, og så [redacted] Den udvendige vandhane fordeles også over alle lejemål. Forbruget er under kr. 50,00 om året, derfor ingen måler.

Lejeren har efterfølgende opretholdt alle indsigelser samt supplerende bemærket følgende:
Det bedes dokumenteret at vandmålerne i ejendommen opfylder kravet til overensstemmelsesvurdering i § 17 i Bekendtgørelse 2006-10-17 nr. 1034 om måleteknisk kontrol med målere der anvendes til måling af forbrug af varmt og koldt vand. Ligesom det bedes dokumenteret at ejendommens varmemålere, vandmålere og varmtvandsmålere er stikprøvekontrolleret indenfor den frist der fremgår af Vejledning 2018-06-20 nr. 9464 om instrumentejerens egenkontrol af vand-, el- og varmemålere i brug omfattet af bekendtgørelse om anvendelse af måleinstrumenter til måling af forbrug af vand, gas, el eller varme.
Der anmodes fortsat om komplet kopi af ejendommens fordelingsregnskaber for vand og varme for 2024, fremkommer disse ikke bedes Huslejenævnet indhente disse hos Ista. Det bemærkes, at udlejer beboer langt den største lejlighed i ejendommen, hvorfor det også af den er væsentligt at kontrollere at alle ejendommens beboelser betaler efter reglerne.

Udlejeren har efterfølgende fremlagt mail af 31. juli 2025 fra Ista, hvori det oplyses, at der på alle boliger i nævnte ejendom findes både koldt- og varmtvandsmålere.

Udlejeren har den 17. september 2025 fremlagt følgeskrivelser af 27. april 2025 til lejeren med varmeregnskab og vandregnskab, hvoraf fremgår at regnskaberne er afleveret i lejerens postkasse den 28. april 2025, samt kopi af ejendommens fordelingsregnskaber.

FAKTISKE OPLYSNINGER

Regnskaberne er udarbejdet af Ista.

Lejerens varmeudgift

6-3 Inkl. moms.	[redacted] Niels Ebbesens Gade 12A KL	Varmemålerdelinger dop III	0,0000	0,00	628,08		628,08	
		Varme andele	8,6000	628,08				
		Varmt vand kubikmeter	0,0000	0,00				
9-3 Inkl. moms.	[redacted] Niels Ebbesens Gade 12A STV	Varmemålerdelinger dop III	2.802,7465	1.511,87	9.191,73	9.600,00		408,27
		Varme andele	40,7000	2.972,41				
		Varmt vand kubikmeter	22,6490	962,95				
		Varmt vand haneandele	6,0000	530,21				
		Fast afgift Randers Fjernvarme	180,0000	3.214,29				

Ejendommens samlede varmeudgift var kr. 108.496.

Lejerens vandudgift

9-3 Inkl. moms.	[redacted] Niels Ebbesens Gade 12A STV	Brugsvand kubikmeter	55,6650	4.037,42	4.037,42	4.800,00		762,58

Ejendommens samlede vandudgift var kr. 57.040.

Regnskaberne er den 28. april 2025 afleveret i lejerens postkasse.

Lejemålets bruttoetageareal udgør ifølge Bygnings- og Boligregistret 180 m^2.

Ifølge fordelingsregnskaberne er udgifterne fordelt på de enkelte lejere i ejendommen.

BEGRUNDELSE

Formalia

Nævnet fandt, at de formelle regler i lejelovens §§ 73 og 77 er iagttaget, og at regnskaberne er udsendt rettidigt i henhold til lejelovens § 75.

Varmeregnskabet og vandregnskabet

Lejeren har ikke godtgjort, at der har været fejl ved aflæsningerne eller opgørelsen af forbruget.

Huslejenævnet finder på det foreliggende grundlag ikke anledning til at anfægte forbrugsregnskaberne.

K L A G E V E J L E D N I N G

Nævnets afgørelse vil inden for en frist af 4 uger, efter at afgørelsen er meddelt parterne, kunne indbringes for boligretten, jf. boligforholdslovens § 88 stk. 1 og 2.

Indbringelse sker ved udfærdigelse af stævning, som oprettes på: www.minretssag.dk.

Vejledning til indlevering af stævning findes ved at tilgå følgende link: https://domstol.dk/selvbetjening/blanketter-og-vejledninger/minretssagdk/videoer-og-vejledninger/

Boligretten i Randers har adresse på Nørregade 1, 8900 Randers C.

Nævnet skal ikke medindstævnes, da kun udlejer og lejere er part i en eventuel retssag. Dog anmoder nævnet venligst om at blive underrettet, såfremt sagen indbringes for boligretten, ligesom nævnet gerne modtager underretning om sagens udfald.

Der fremgår følgende af lejelovens § 194:

»*Udlejeren skal inden for 2 uger fra den endelige afgørelse meddele beboerrepræsentationen, når der træffes afgørelser om boliglejeforhold, som giver en lejer helt eller delvist medhold og ikke angår husordenssager i den eller de ejendomme, som beboerrepræsentationen vedrører. I ejendomme, hvor der ikke findes en beboerrepræsentation, skal udlejeren inden for 2 uger fra den endelige afgørelse meddele samtlige lejere, når der træffes afgørelser om lejeforhold, som giver en lejer helt eller delvist medhold og ikke angår husordenssager i ejendommen.*

Stk. 2. Meddelelsen skal gives skriftligt og indeholde oplysning om tvistens emne og afgørelsens resultat. Meddelelsen skal tillige indeholde kopi af den trufne afgørelse. Indeholder meddelelsen ikke disse oplysninger, er den ugyldig. De oplysninger, der er nævnt i 1. pkt., kan gives digitalt, herunder ved at gøre oplysningerne tilgængelige på en digital platform, når udlejeren har givet lejeren meddelelse herom.

Stk. 3. Overtrædelse af stk. 1 straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder, medmindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning.

Stk. 4. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.«

Sagen sluttet.

Udskriftens rigtighed bekræftes: [redacted]

Huslejenævnet

Randers Kommune
Laksetorvet 1
DK-8900 Randers C

Telefon 8915 1771

Ma-tors. kl. 12-14
Fre. Kl. 10-12

huslejenaevnet@randers.dk
www.randers.dk

Sagsbehandler: [redacted]

[redacted]

22. november 2022

Sagen:	**Tilbagebetaling af depositum samt for meget betalt vand- og varmebidrag**
Ejendommen:	**Niels Ebbesens Gade 12A, 8900 Randers C**
Lejlighed:	**St. tv.**
Lejer:	[redacted]
Udlejer:	[redacted]
J. nr.:	**E-2216-22**

Huslejenævnet har behandlet sagen i møde den 16. november 2022.

I behandlingen deltog lektor, ph.d. Susanne Kier (formand), direktør, ejendomsrådgiver Peter Lautrup samt specialarbejder Søren Jørgensen.

Essensen af huslejenævnets afgørelse:

- Sagen afvises.

På de efterfølgende sider fremgår parternes indlæg, faktiske oplysninger, huslejenævnets afgørelse og begrundelse samt klagevejledning.

Parternes indlæg

Lejer har den 5. september 2022 indbragt følgende sag for huslejenævnet:

> "I det der henvises til nedenhængte mail af 11.5.2022 til udlejer samt vedhæftede opgørelse af 10.4.2022 fra udlejer, anmodes Huslejenævnet om at pålægge udlejer at betale kr. 20.781,73.
>
> Jeg har ikke indgået forlig med udlejer."

Lejer har den 11. maj 2022 anmodet udlejer om at tilbagebetale depositum på 9.000,00 kr. samt 11.781,73 kr. vedrørende vand og varme. Lejer har fremlagt følgende opgørelse af 10. april 2022 fra udlejer:

Hermed fremsendes varmeregnskabet for perioden 01.01.2021– 31.08.2021

Varme tilbagebetaling:	kr. 9.122,47
Varme efterbetaling:	kr. - 109,62
I alt varme:	kr. 9.012,85
Vand tilbagebetaling:	kr. 2.768,88
I alt:	kr. 11.781,73

Beløbet er afregnet i forbindelse med forlig indgået ved fraflytning.

Udlejer har den 20. september 2022 kommenteret sagen således:

> "I den pågældende sag er der indgået forlig med Jørn Richter via hans advokat [redacted] fra advokatfirmaet [redacted] og min advokat [redacted] advokatfirmaet Advokaterne i Jyllandsgården A/S.
> Der er således ikke noget mellemværende i ovennævnte sag.
> Årsagen til, at vi indgik forlig var, at [redacted] ikke havde råd til at betale det beløb han vitterligt skulle betale ved fraflytning. Det ville kun betyde øgede udgifter for mig, hvis vi fortsatte sagen."

Udlejer har fremlagt forligsforslag af 24. september 2021 fra udlejers advokat, [redacted], tiltrædelse af forligsforslag fra [redacted], Advokatfirma [redacted], dateret 20. oktober 2021 samt følgende bekræftelse af 21. oktober 2021 fra advokat [redacted]:

> "Jeg bekræfter hermed modtagelsen af jeres accept på det af mig fremsendte forligsforslag af 24/9 2021, som følger:
>
> [redacted] *betaler til* [redacted] *effektivt kr. 4.562,00 til fuld og endelig afgørelse af ethvert mellemværende mellem parterne efter lejemålets ophør, hvorefter ingen af parterne kan rejse yderligere krav mod den anden part.*
>
> Det præciseres at forliget er betinget af effektiv betaling og bortfalder som følge her-af, såfremt betaling.ikke er modtaget af undertegnede senest torsdag, den 4. november 2021, kl. 16.00, ved indbetaling på advokatfirmaets klientkonto."

Lejer har den 21. september 2022 modtaget udlejers svar til orientering.

Huslejenævnets afgørelse og begrundelse

Da der er indgået forlig mellem lejers advokat og udlejers advokat, afviser huslejenævnet at tage stilling i sagen.

Klagevejledning

Huslejenævnets afgørelse kan af hver af parterne indbringes for Boligretten i Randers, Nørregade 1, 8900 Randers C.

Huslejenævnet kan *ikke* hjælpe parterne med at indbringe sagen for boligretten.

Parterne har mulighed for enten hos boligretten at søge vejledning om udarbejdelse af stævning i overensstemmelse med retsplejelovens regler med henblik på sagens indbringelse for retten eller for at søge bistand hos en advokat.

Indbringelse skal ske **senest 4 uger** efter, at nævnets afgørelse er modtaget af parterne.

[redacted]

Afgørelsen er tillige sendt til:

- [redacted]

Huslejenævnet

[redacted]

Randers Kommune
Laksetorvet 1
DK-8900 Randers C

Telefon 8915 1771
Ma-tors. kl. 12-14
Fre. Kl. 10-12

huslejenaevnet@randers.dk
www.randers.dk

Sagsbehandler:
[redacted]

21. maj 2024

Sagen:	**Vand- og varmeregnskaber 2023**
Ejendommen:	**Niels Ebbesens Gade 12A, 8900 Randers C**
Lejligheden:	**2. tv.**
Lejer:	[redacted]
Udlejer:	
J. nr.:	**H. 56-24**

Huslejenævnet har behandlet sagen i møde den 15. maj 2024.

I behandlingen deltog lektor, ph.d. Susanne Kier (formand), udlejer Anthon Seeberg samt specialarbejder Søren Jørgensen.

Essensen af huslejenævnets afgørelse:

- Huslejenævnet afviser at tage endelig stilling i sagen, da afgørelsen er afhængig af udfaldet af en verserende boligretssag mellem parterne om flytteopgøret.

På de efterfølgende sider fremgår parternes indlæg, faktiske oplysninger, huslejenævnets afgørelse og begrundelse samt klagevejledning.

Parternes indlæg

Udlejer har den 10. april 2024 anmodet huslejenævnet om at tage stilling til lejers forbrugsregnskaber 2023 efter indsigelse fra lejer.

> "Jeg har d. 08.04.2024 modtaget en indsigelse vedr. forbrugsregnskabet for 2023 fra tidligere lejer [redacted], der er tidligere lejer i ejendommen.
>
> Hun skriver, at hun finder det utroværdigt, at varmeregningen er steget fra kr. 79.438 i 2022 til kr. 126.014 i 2023. Hun forlanger derfor at hendes betaling reduceres med 40%!
>
> Forbruget er dog kun steget med knap 3%. Det er udelukkende prisen fra værket der er steget meget, (se venligst bilag)
>
> Der er betalt kr-. 2400 i forbindelse med depositum og forudbetalt husleje da hun flyttede ind. Dette beløb er fratrukket varmebetalingen. Der var ikke indbetalt a'conto vand og derfor skal dette selvfølgelig heller ikke modregnes.
>
> Den efterspurgte dokumentation er afleveret til nævnet d. 08.04.2024.
> Det fremgår af det afleverede, at regnskabet stemmer 100%"

Der er fremlagt følgende indsigelse af 8. april 2024:

> "Hermed meddeles indsigelse mod vandregnskabet og varmeregnskabet for 2023 for lejemålet Niels Ebbesens Gade 12A, 2.tv., 8900 Randers.
>
> Indsigelsen begrundes således:
> 1. Det virker utroværdigt, at ejendommens samlede varmeregning er steget fra 2022 til 2023 fra kr. 79.438 til kr. 126.014. Det gøres gældende min varmeregning skal reduceres med 40 procent.
> 2. Der er indbetalt kr 1200 i vandacontobidrag, ikke 0 kr. som anført i vandregnskabet.
> 3. Ejendommens samlede varme og vandfordelingsskab for 2023 bedes fremsendt sammen med dokumentation for de afholdte udgifter for 2023."

Der er fremlagt følgende svar på indsigelsen - udateret:

> "Hermed svar på indsigelse.
> Varmeforbrugerne er næsten uændret fra 145.027 kWh i 2022 til 150.304 kWh i 2023.
> Prisen er jo kun steget pga Verdo's forhøjede priser. Det kunne du have fået at vide, hvis du havde spurgt nogen med viden om Verdo's priser!
> Der er, ifølge bilag til lejekontrakten, indbetalt kr 2400 som også er fratrukket varmebetalingen
> Jeg, når der fremkommer indsigelse, til at fremsende indsigelsen til Huslejenævnet og det vil jeg selvfølgelig gøre
> Der vil alle bilag blive medsendt."
>
> "Jeg er forpligtet til, når - -
> Der var lige smuttet nogen ord"

Lejer er tilskrevet den 16. april 2024 og anmodet om bemærkninger til sagen inden den 30. april 2024.

Derudover er lejer anmodet om følgende:

"Du skriver i din indsigelse, at du har betalt 1.200 kr. i vandacontobidrag. Du bedes medsende dokumentation for indbetalingerne til vand."

Lejer er i forbindelse med høringen gjort bekendt med indholdet af LBF § 86, stk. 2.

Der er ikke modtaget nogen henvendelse i sagen fra lejer.

Faktiske oplysninger

Lejeforholdet er aftalt til påbegyndelse den 1. januar 2009.
Lejer er ifølge CPR fraflyttet pr. 1. april 2023.

Det fremgår af et brev fra 2008, hvor lejers indbetaling ved lejemålets begyndelse blev udspecificeret, at hun skulle forudbetale 2.400,00 kr. i a conto varme.

Tidl. Sag
Huslejenævnet tog i sag H. 94-23 stilling til lejers flytteopgørelse samt forbrugsregnskaberne 2022. Udlejers flytteopgørelse blev godkendt, herunder at udlejer havde modregnet et beløb i skyldig a conto på 3.600,00 kr. og et varmedepositum på 2.000,00 kr.

Bl.a. følgende fremgik af udlejers flytteopgørelse af 10. juli 2023:

" ……
Depositum kan opgøres således:

Der er betalt et depositum på kr. 20.100 og 3 måneders forudbetalt husleje kr. 20.100 + 3 måneders forbrug kr. 2.400.

Du skulle betale kr. 20.100 i husleje for de sidste 3 måneder (jan-marts 2023) + 3 x forbrug = kr. 6.000. Der mangler således kr. 3.600.

Dit depositum kan således opgøres til: kr. 20.100 - kr. 3.000 til vask (bliver endeligt opgjort når jeg får regningen) - kr. 3.600 for forbrug og - kr. 2.000 til eventuel efterbetaling af vand og varme, som aftalt i lejekontrakten.

Således i alt: kr. 20.100 minus kr. 3.000 til vask minus kr. 3.600 for lidt betalt forbrug og minus kr. 2.000 ifølge lejekontrakten, i alt kr. 11.500.

Samlet beløb du skal have tilbage er kr. 11.584 + kr. 11.500 i alt kr. kr. 23.084,00"

Der er fremlagt følgende følgebrev af 25. marts 2023:

[redacted]

Hermed fremsendes varmeregnskabet for perioden 01.01.2023 – 31.12.2023

Varme efterbetaling:	kr. 2.284,37
Vand efterbetaling	kr. 734,19
I alt: efterbetaling	kr. 3.018,56
Minus tilbageholdt depositum	kr. 2.000,00
I alt til betaling	kr. 1.018,56

Varmeregnskabet 2023
Følgende fremgår af den fremsendte fordelingsoversigt:

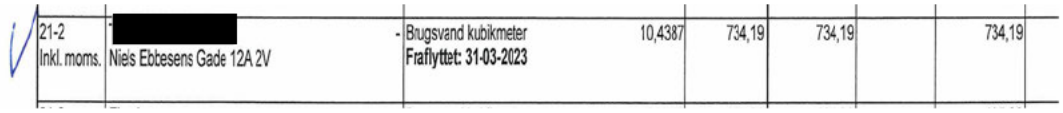


21-2 Inkl. moms.	[redacted] Niels Ebbesens Gade 12A 2V	-	Varmemålerdelinger dop III	4.848,5767	2.793,55	4.684,37	2.400,00	2.284,37
			Varme andele	8,2849	737,39			
			Varmt vand kubikmeter	4,1337	201,53			
			Varmt vand haneandele	1,4795	159,33			
			Fast afgift Randers Fjernvarme	44,3836	792,57			
			Fraflyttet: 31-03-2023					

Udlejer har alene medtaget den dokumenterede udgift. Heri er indregnet en samlet prisregulering på 23.127,25 kr. inkl. moms.

Det fremgår af det af udlejer fremlagte varmeregnskab for 2022, at lejers varmt vand var aflæst ved årets begyndelse, men ikke ved årets afslutningen. Forbruget 2022 fsv. angår det varme vand var dermed anslået.

Vandregnskabet
Følgende fremgår af den fremsendte fordelingsoversigt:



21-2 Inkl. moms.	[redacted] Niels Ebbesens Gade 12A 2V	-	Brugsvand kubikmeter	10,4387	734,19	734,19		734,19
			Fraflyttet: 31-03-2023					

Udlejer har alene medtaget den dokumenterede udgift.

Det fremgår af det af udlejer fremlagte vandregnskab for 2022, at koldt vand var aflæst ved årets begyndelse, men ikke ved årets afslutningen. Forbruget for 2022 var dermed anslået.

Huslejenævnets afgørelse og begrundelse

Sagen er indbragt i medfør af LL § 82.

Formalia
De formelle regler i henhold til LL §§ 73 og 75 er iagttaget.

Ifølge LL § 77 kan lejer skriftligt gøre indsigelse mod forbrugsregnskabet senest 6 uger efter, at regnskabet er kommet frem. Indsigelsen skal indeholde oplysning om, på hvilke punkter regnskabet ikke kan godkendes.

Varmeregnskabet
Ingen af parterne har oplyst, hvad lejer har betalt i a conto varme. Det kan imidlertid udledes af varmeregnskabet 2022 samt flytteopgørelsen, at lejer har betalt 1.600,00 kr. i a conto varme.

Det fremgår alene af lejers indsigelse, at lejer skønner, at regningen fra værket er for høj, ligesom lejer ønsker forskellig dokumentation for forbruget.

Da udlejer har dokumenteret forbruget, og da lejer ikke derudover har påpeget fejl ved regnskabet, tages lejers indsigelse ikke til følge.

Huslejenævnet bemærker i øvrigt, at det kan udledes af varmeregnskabet, at lejer ikke har betalt a conto forbrug for de omhandlede 3 måneder. Lejer er godskrevet det forudbetalte a conto beløb på 2.400,00 kr.

Vandregnskabet

Det fremgår alene af lejers indsigelse, at lejer mener at have betalt et a conto beløb på 1.200,00 kr., hvilket udlejer har afvist. Lejer har derudover anmodet om forskellig dokumentation.

Lejer er af huslejenævnet blevet anmodet om at fremlægge dokumentation for den påstående betaling, hvilket ikke er sket.

Da udlejer har dokumenteret forbruget, og da lejer ikke derudover har påpeget fejl ved regnskabet, tages lejers indsigelse ikke til følge.

Forbrugsregnskaberne
Huslejenævnet bemærker i øvrigt, at det kan udledes af følgebrevet, at lejer er godskrevet det tilbageholdte varmedepositum på 2.000,00 kr.

Afvisning af sagen
Med de for huslejenævnet foreliggende oplysninger har huslejenævnet godkendt udlejers flytteopgørelse. Da udlejer i flytteopgørelsen har modregnet et beløb på 3.600,00 kr. i manglende forbrugsaconto, skal dette beløb som udgangspunkt godskrives lejer.

Huslejenævnet er imidlertid bekendt med, at der mellem parterne verserer en boligretssag, hvor der fra lejers side er taget udgangspunkt i et depositumkrav på 16.500,00 kr., svarende til den tidligere afgjorte huslejenævnssag. Lejer har hverken i den oprindelige fraflytningssag eller i den aktuelle forbrugssag besvaret huslejenævnets anmodning om yderligere oplysninger eller fremlagt den udbedte dokumentation for de nedlagte påstande.

Det er huslejenævnets umiddelbare opfattelse, at differencen mellem lejers påstande om et depositum på 16.500,00 kr. og udlejers opgørelse af et restdepositum på 11.500,00 kr. kan henføres til et varmedepositum på 2.000,00 kr. og udgiften til en vask på 3.000,00 kr., eller i alt 5.000,00 kr. Lejer er i forbrugssagen godskrevet varmedepositummet på 2.000,00 kr.

Huslejenævnet afviser derfor at tage endelig stilling i sagen, da nævnet ikke er i stand til at afgøre, hvilket beløb der rettelig skal indgå i regnskaberne som lejers a conto indbetaling.

Klagevejledning

Huslejenævnets afgørelse kan af hver af parterne indbringes for Boligretten i Randers, Nørregade 1, 8900 Randers C.

Huslejenævnet kan *ikke* hjælpe parterne med at indbringe sagen for boligretten.

Parterne har mulighed for enten hos boligretten at søge vejledning om udarbejdelse af

stævning i overensstemmelse med retsplejelovens regler med henblik på sagens indbringelse for retten eller for at søge bistand hos en advokat.

Indbringelse skal ske **senest 4 uger** efter, at nævnets afgørelse er modtaget af parterne.

[redacted]

Afgørelsen er tillige sendt til:

- [redacted]

Huslejenævnet skal herved orientere om LL § 194, som udlejer skal iagttage, hvis lejer får helt/delvist medhold i sagen.

Huslejenævnet har ikke ved denne orientering taget stilling til, om udlejer i denne sag skal iagttage orienteringspligten, idet det er udlejer selv, der skal foretage denne vurdering.

Meddelelse om huslejenævnets afgørelse

”Udlejeren skal inden 2 uger fra den endelige afgørelse meddele beboerrepræsentationen, når der træffes afgørelser om boliglejeforhold, som giver lejer helt eller delvist medhold og ikke angår husordenssager i den eller de ejendomme, som beboerrepræsentationen vedrører. I ejendomme, hvor der ikke findes en beboerrepræsentation, skal udlejeren inden for 2 uger fra den endelige afgørelse meddele samtlige lejere, når der træffes afgørelser om lejeforhold, som giver en lejer helt eller delvist medhold og ikke angår husordenssager i ejendommen.

Stk. 2. Meddelelsen skal gives skriftligt og indeholde oplysning om tvistens emne og afgørelsens resultat. Meddelelsen skal tillige indeholde kopi af den trufne afgørelse. Indeholder meddelelsen ikke disse oplysninger, er den ugyldig. De oplysninger, der er nævnt i 1. pkt., kan gives digitalt, herunder ved at gøre oplysningerne tilgængelige på en digital platform, når udlejeren har givet lejeren meddelelse herom.

Stk. 3. Overtrædelse af stk. 1 straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder, medmindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning.

Stk. 4. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.”

Der foreligger en endelig afgørelse, når ankefristen på 4 uger er udløbet, og sagen ikke er indbragt for boligretten.

Meddelelsen til beboerrepræsentationen/de øvrige lejere kan ske digitalt. Det bemærkes, at udlejer skal overholde gældende regler om databeskyttelse, når meddelelsen gives til beboerrepræsentationen/de øvrige lejere.

Huslejenævnet

[redacted]

Randers Kommune

Telefon 89 40 22 70
Man-fre. kl. 12-14

randershuslejenaevn@aarhus.dk
www.randers.dk

Sagsbehandler: [redacted]

11. juni 2025

Sagen:	**Lejens størrelse**
Ejendommen:	**Niels Ebbesens Gade 12A, 8900 Randers C**
Lejligheden:	**St. tv.**
Lejer:	[redacted]
Fraflyttet:	**Nej**
Udlejer:	[redacted]
J. nr.:	**H. 15-25**

Huslejenævnet har behandlet sagen i møde den 28. maj 2025.

I behandlingen deltog lektor, ph.d. Susanne Kier (formand), udlejer Anthon Seeberg samt BSc i statskundskab Rasmus Bøgh Vinther.

Essensen af huslejenævnets afgørelse:

- Lejen godkendes.

På de efterfølgende sider fremgår parternes indlæg, faktiske oplysninger, huslejenævnets afgørelse og begrundelse samt klagevejledning.

Parternes indlæg

Lejeren har den 4. februar 2025 anmodet huslejenævnet om at fastsætte den lovlige leje fra indflytningstidspunktet 1. maj 2022, hvilken leje skønnes ikke at kunne overstige 400,00 kr. pr. m² årligt. Der henvises til henvendelse af 4. oktober 2024, hvor lejeren har gjort kravet gældende overfor udlejeren grundet lejlighedens og ejendommens meget dårlige stand.

Udlejeren er den 5. februar 2025 anmodet om at komme med bemærkninger til sagen sammen med dokumentation for lejens størrelse efter lejelovens (= LL) § 19, stk. 1.

Udlejeren har den 3. marts 2025 oplyst, at lejen for alle de øvrige lejligheder er fastsat efter LL § 19, stk. 2.

Lejen for lejligheden st. tv. er opgjort således:

Driftsudgifter 2022:	
Skat og Kommune (renovation og lign.)	kr. 38.080,00
El fælles incl. gratis vaskemaskine i vaskerum.	kr. 17.948,00
Forsikring.	kr. 22.032,00
Administration og vicevært kr. 6350 X 8 =	kr. 50.800,00
Vand og varmeregnskab Clorius/Ista	kr. 10.150,00
Diverse	kr. 800,00
Ialt	kr.139.810,00
Kapitalafkast: 7% af kr. 290.000,00 (15. alm. vurdering)	kr. 20.300,00
Reguleret tillæg 1255 m2 X 10	kr. 12.550,00
I alt	kr. 32.850,00
§§ 119 + 120 + afkast = (se vedlagte)	kr.203.550,00
	kr.376.210,00

Generelle forbedringer 1977 - 2010 :	
Brandsikring:	kr. 2.884,00
Vand og varmemålere	kr. 8.746,00
Varmeveksler og trykdifferens. (før var der kun en pumpe)	kr. 11.155,00
Bygas til kraft (minus tilslutningsafgift).	kr. 29.490,00
Helt ny kælder og udendørs belysning.	kr. 3.162,00
Diverse: (postkasser, udvendige dørlåse o.lign.)	kr. 3.000,00
I alt:	kr. 58.437,00
Samlet leje omkostningsbestemt:	kr. 434.647,00
svarende til 346,33 kr. per m2	

Dertil kommer individuelle forbedringer som følger:

Altan (Dobbelt størrelse af lejlighederne til højre.)	
Pris kr. 92.000,00 + moms og finansiering kr. 119.600,	
rente 1998 9,6%	kr. 11.482,00
Thermo 1981 kr.14.505 (rente 20% 1981) =	kr. 2.901,00
Thermo 1983 kr.22.869 (rente 15,30% 1983)	kr. 3.499,00
Diverse såsom nye gulve i begge gange ny el overalt.	Kr. 4.500,00
Nyt køkken og bad: Badeværelset er udvidet ved tillæg af	
spisekammer og køkkenet er forsynet med hårde hvidevarer	
tidligere var der kun et komfur.	
Hvidevarer for ca. kr. 40.000, bad med helt nyt afløbssystem	
og brusekabine, vaskemaskine og tørretumbler og udvidet areal.	
Pris køkken kr. 120.000 X 50% kr. 60.000 + hvidevarer kr. 40.000 =	
kr. 100.000 i 1983. Rente 15,30 %	kr. 15.300,00
Badeværelse kr. 145.000,00 X 15,30%	kr. 22.185,00
I alt Individuelle forbedringer:	kr. 59.867,00
svarende til kr. 332,59 per m2	

Huslejen er således kr. 679 kr. per m2 for denne lejlighed
svarende til 180 X 679 = kr. 122.220,00 per år = kr. 10.185 per måned i 2022.

Lejeren har ikke kommenteret udlejerens partsindlæg.

Faktiske oplysninger

Lejeforholdet er aftalt til påbegyndelse pr. 1. maj 2022.

Ifølge BBR består ejendommen af 8 beboelseslejligheder med et samlet boligareal på 1.255 m² samt 76 m² erhvervsareal. Lejlighedens bruttoetageareal udgør 180 m².

Den aftalte leje udgør 8.275,00 kr. månedligt, eller 99.300,00 kr. årligt.

Lejeren betaler herudover særskilt vandbidrag.

Forpligtelsen til indvendig vedligeholdelse påhviler lejeren.

Huslejenævnet besigtigede lejligheden den 28. maj 2025, hvor Bjørn Heilbut og Nette Offersen var til stede.

Huslejenævnets afgørelse og begrundelse

Sagen er indbragt i medfør af lejelovens LL § 38.

Lejens størrelse

Lejefastsættelsen er omfattet af LL § 19, stk. 1.

Lejer oplyste under besigtigelsen, at hun selv havde istandsat hele lejligheden, bortset fra én stue, herunder skiftet elementer i køkkenet og moderniseret badeværelset.

Da udlejeren ikke har fremlagt dokumentation for lejebudgettet eller forbedringstillæggene, vil huslejenævnet fastsætte lejen skønsmæssigt.

Et enigt huslejenævn kan godkende lejen.

Klagevejledning

Huslejenævnets afgørelse kan af hver af parterne indbringes for Boligretten i Randers, Nørregade 1, 8900 Randers C.

Huslejenævnet kan *ikke* hjælpe parterne med at indbringe sagen for boligretten.

Parterne har mulighed for enten hos boligretten at søge vejledning om udarbejdelse af stævning i overensstemmelse med retsplejelovens regler med henblik på sagens indbringelse for retten eller for at søge bistand hos en advokat.

Indbringelse skal ske **senest 4 uger** efter, at nævnets afgørelse er modtaget af parterne.

[redacted]

Afgørelsen er tillige sendt til:

- [redacted]

Huslejenævnet skal herved orientere om LL § 194, som udlejeren skal iagttage, hvis lejeren får helt/delvist medhold i sagen.

Huslejenævnet har ikke ved denne orientering taget stilling til, om udlejeren i denne sag skal iagttage orienteringspligten, idet det er udlejeren selv, der skal foretage denne vurdering.

Meddelelse om huslejenævnets afgørelse

> ”Udlejeren skal inden 2 uger fra den endelige afgørelse meddele beboerrepræsentationen, når der træffes afgørelser om boliglejeforhold, som giver lejer helt eller delvist medhold og ikke angår husordenssager i den eller de ejendomme, som beboerrepræsentationen vedrører. I ejendomme, hvor der ikke findes en beboerrepræsentation, skal udlejeren inden for 2 uger fra den endelige afgørelse meddele samtlige lejere, når der træffes afgørelser om lejeforhold, som giver en lejer helt eller delvist medhold og ikke angår husordenssager i ejendommen.
>
> Stk. 2. Meddelelsen skal gives skriftligt og indeholde oplysning om tvistens emne og afgørelsens resultat. Meddelelsen skal tillige indeholde kopi af den trufne afgørelse. Indeholder meddelelsen ikke disse oplysninger, er den ugyldig. De oplysninger, der er nævnt i 1. pkt., kan gives digitalt, herunder ved at gøre oplysningerne tilgængelige på en digital platform, når udlejeren har givet lejeren meddelelse herom.
>
> Stk. 3. Overtrædelse af stk. 1 straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder, medmindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning.
>
> Stk. 4. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.”

Der foreligger en endelig afgørelse, når ankefristen på 4 uger er udløbet, og sagen ikke er indbragt for boligretten.

Meddelelsen til beboerrepræsentationen/de øvrige lejere kan ske digitalt. Det bemærkes, at udlejer skal overholde gældende regler om databeskyttelse, når meddelelsen gives til beboerrepræsentationen/de øvrige lejere.

HUSLEJENÆVNET I RANDERS Dato: 15. oktober 2025

Journalnr.: **25-000420**

HUSLEJENÆVNET I RANDERS
udskrift af protokollen fra
MØDE DEN 7. OKTOBER 2025

I mødet deltog formanden, Susanne Kier og nævnets medlemmer, Anthon Seeberg og Kim Kristensen

---

Ejendommen:	**Niels Ebbesens Gade 12A, 8900 Randers C**
Lejlighed:	**1. tv.**
Ejer:	[redacted]
Lejer:	[redacted]
Sag om:	Varmeregnskabet og vandregnskabet for 2024

A F G Ø R E L S E

Nævnet traf i medfør af lejelovens § 82 følgende afgørelse:

- Varmeregnskabet godkendes.
- Vandregnskabet godkendes.

S A G S F R E M S T I L L I N G

Udlejeren har den 11. juni 2025 indbragt varmeregnskabet og vandregnskabet for 2024 for huslejenævnet efter følgende indsigelser fra lejerne af 4. maj 2025:

Varmeregnskabet

1. Der anmodes om kopi af fakturaer for det beløb udlejer har betalt til Verdo.
2. Der anmodes om dokumentation for ejendommens areal og de enkelte lejemåls areal.
3. Der anmodes om dokumentation for varmeudgifternes fordeling på ejendommens beboelseslejemål og erhvervslejemål og evt. andre typer udlejede lokaler.
4. Varmeregnskabet er ugyldigt da det ikke er dokumenteret, at ejendommens varmtvandsmålere har været udskiftet indenfor de sidste 6 år eller stikprøvekontrolleret indenfor de senest 6 år.
5. Ejendommens varmekontrolmanual bedes fremsendt i kopi.
6. for så vidt angår lejemålet 1.tv. gøres det gældende, at vi ikke kan afkræves varmebetaling for 2024, fordi vi først medio august 2024 har modtaget varmeregnskabet for 2022.

Vandregnskabet

a. Vandregnskabet er ugyldigt, da det ikke er dokumenteret, at ejendommens vandmålere har været udskiftet indenfor de sidste 6 år eller stikprøvekontrolleret indenfor de seneste 6 år.
b. Der anmodes om kopi de fakturaer vedrørende vand for 2024, som udlejer har betalt.
c. Der anmodes om kopi af ejendommens vandkontrolmanual.
d. Der anmodes om dokumentation for vandudgifternes fordeling på ejendommens lejemål - herunder bedes det dokumenteret, hvordan der afregnes for den udvendige vandhane i baggården samt vandet til fællesvaskeriet for de små lejligheder.

Udlejeren har ved indbringelsen kommenteret indsigelserne således:

Varmeregnskabet

1. Der er fremlagt årsafregning fra Verdo.
2. Arealerne fremgår af BBR.
3. Ista/Clorius's opgørelse viser at det udelukkende er forbrug for lejligheder udover [redacted] kælderrum, hvor det kun er forbruget på den ene radiator og ingen afgifter der er registreret.
4. Varmemålerne er udskiftet i 2021 og vandmålerne i 2016. Ista garanterer, at målerne har en holdbarhed på 10 år.

5. Kontrolmanual er fremlagt.
6. Forkert påstand. De har fået regnskabet til tiden (vidne) og først klaget efter mere end 1 år.

Vandregnskabet

a. Varmemålerne er udskiftet i 2021 og vandmålerne i 2016. lsta garanterer, at målerne har en holdbarhed på 10 år.
b. Der er fremlagt årsafregninger fra Verdo og Vandmiljø Randers.
d. Vandafgifterne fordeles efter målere og haneandele. Fællesvaskeriets forbrug fordeles over det samlede regnskab. Alle lejere bruger vaskekælderen. Den udvendige vandhane fordeles også over alle lejemål. Forbruget er under kr. 50,00 om året, derfor ingen måler.

Lejerne har efterfølgende opretholdt alle indsigelser samt supplerende bemærket følgende:
Det bedes dokumenteret at vandmålerne i ejendommen opfylder kravet til overensstemmelsesvurdering i § 17 i Bekendtgørelse 2006-10-17 nr. 1034 om måleteknisk kontrol med målere der anvendes til måling af forbrug af varmt og koldt vand. Ligesom det bedes dokumenteret at ejendommens varmemålere, vandmålere og varmtvandsmålere er stikprøvekontrolleret indenfor den frist der fremgår af Vejledning 2018-06-20 nr. 9464 om instrumentejerens egenkontrol af vand-, el- og varmemålere i brug omfattet af bekendtgørelse om anvendelse af måleinstrumenter til måling af forbrug af vand, gas, el eller varme.
Der anmodes fortsat om komplet kopi af ejendommens fordelingsregnskaber for vand og varme for 2024, fremkommer disse ikke bedes Huslejenævnet indhente disse hos Ista. Det bemærkes, at udlejer beboer langt den største lejlighed i ejendommen, hvorfor det også af den er væsentligt at kontrollere at alle ejendommens beboelser betaler efter reglerne.

Udlejeren har efterfølgende fremlagt mail af 31. juli 2025 fra Ista, hvori det oplyses, at der på alle boliger i nævnte ejendom findes både koldt- og varmtvandsmålere.

Udlejeren har den 17. september 2025 fremlagt kopi af ejendommens fordelingsregnskaber.

Udlejeren har den 30. september 2025 fremlagt fotos med følgende bemærkning:

Hermed fotos, hvor jeg den 28/4 2024 afleverer varme og vandregnskabet til Lejerforeningen efter ønske af lejeren

Vidne, som har læst indholdet, var urmageren i Torvegade. Det er også ham, der tog billederne

F A K T I S K E O P L Y S N I N G E R

Regnskaberne er udarbejdet af Ista.

Lejernes varmeudgift

15-6 Inkl. moms.	[redacted] Niels Ebbesens Gade 12A 1V	-	Varmemålerdelinger dop III	11.133,7753	6.005,82	12.674,04		12.674,04
			Varme andele	29,7000	2.169,06			
			Varmt vand kubikmeter	17,7500	754,66			
			Varmt vand haneandele	6,0000	530,22			
			Fast afgift Randers Fjernvarme	180,0000	3.214,28			

Ejendommens samlede varmeudgift var kr. 108.496.

Lejernes vandudgift

			Art	Delinger	Beløb	Ialt beløb	Indbetalt à conto	Efterbetaling	Tilbagebetaling
15-6 Inkl. moms.	[redacted] Niels Ebbesens Gade 12A 1V	-	Brugsvand kubikmeter	27,7680	2.014,03	2.014,03		2.014,03	

Ejendommens samlede vandudgift var kr. 57.040.

Lejemålets bruttoetageareal udgør ifølge Bygnings- og Boligregistret 180 m^2.

Ifølge fordelingsregnskaberne er udgifterne fordelt på de enkelte lejere i ejendommen.

B E G R U N D E L S E

<u>Formalia</u>

Nævnet fandt, at de formelle regler i lejelovens §§ 73 og 77 er iagttaget, og at regnskaberne er udsendt rettidigt i henhold til lejelovens § 75.

Varmeregnskabet og vandregnskabet

Lejerne har ikke godtgjort, at der har været fejl ved aflæsningerne eller opgørelsen af forbruget.

Huslejenævnet finder på det foreliggende grundlag ikke anledning til at anfægte forbrugsregnskaberne.

K L A G E V E J L E D N I N G

Nævnets afgørelse vil inden for en frist af 4 uger, efter at afgørelsen er meddelt parterne, kunne indbringes for boligretten, jf. boligforholdslovens § 88 stk. 1 og 2.

Indbringelse sker ved udfærdigelse af stævning, som oprettes på: www.minretssag.dk.

Vejledning til indlevering af stævning findes ved at tilgå følgende link: https://domstol.dk/selvbetjening/blanketter-og-vejledninger/minretssagdk/videoer-og-vejledninger/

Boligretten i Randers har adresse på Nørregade 1, 8900 Randers C.

Nævnet skal ikke medindstævnes, da kun udlejer og lejere er part i en eventuel retssag. Dog anmoder nævnet venligst om at blive underrettet, såfremt sagen indbringes for boligretten, ligesom nævnet gerne modtager underretning om sagens udfald.

Der fremgår følgende af lejelovens § 194:

»*Udlejeren skal inden for 2 uger fra den endelige afgørelse meddele beboerrepræsentationen, når der træffes afgørelser om boliglejeforhold, som giver en lejer helt eller delvist medhold og ikke angår husordenssager i den eller de ejendomme, som beboerrepræsentationen vedrører. I ejendomme, hvor der ikke findes en beboerrepræsentation, skal udlejeren inden for 2 uger fra den endelige afgørelse meddele samtlige lejere, når der træffes afgørelser om lejeforhold, som giver en lejer helt eller delvist medhold og ikke angår husordenssager i ejendommen.*

Stk. 2. Meddelelsen skal gives skriftligt og indeholde oplysning om tvistens emne og afgørelsens resultat. Meddelelsen skal tillige indeholde kopi af den trufne afgørelse. Indeholder meddelelsen ikke disse oplysninger, er den ugyldig. De oplysninger, der er nævnt i 1. pkt., kan gives digitalt,

herunder ved at gøre oplysningerne tilgængelige på en digital platform, når udlejeren har givet lejeren meddelelse herom.

Stk. 3. Overtrædelse af stk. 1 straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder, medmindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning.

Stk. 4. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.«

Sagen sluttet.

Udskriftens rigtighed bekræftes: [redacted]

Huslejenævnet

[redacted]

Randers Kommune
Laksetorvet 1
DK-8900 Randers C

Telefon 8915 1771

Ma-tors. kl. 12-14
Fre. Kl. 10-12

huslejenaevnet@randers.dk
www.randers.dk
Sagsbehandler: [redacted]

19. oktober 2023

Sagen:	**Tilbagebetaling af depositum** **Tilbagebetaling af varme- og vandbidrag**
Ejendommen:	**Niels Ebbesens Gade 12A, 8900 Randers C**
Lejligheden:	**2. tv.**
Lejer:	[redacted]
Udlejer:	
J. nr.:	**H. 94-23**

Huslejenævnet har behandlet sagen i møde den 12. oktober 2023.

I behandlingen deltog lektor, ph.d. Susanne Kier (formand), ejendomsadministrator Marcus Jürgensen samt specialarbejder Søren Jørgensen.

Essensen af huslejenævnets afgørelse:

- Der ses ikke at være en tvist om tilbagebetaling af varme- og vandbidrag.
- Udlejers flytteopgørelse anfægtes ikke.

På de efterfølgende sider fremgår parternes indlæg, faktiske oplysninger, huslejenævnets afgørelse og begrundelse samt klagevejledning.

Parternes indlæg

Lejer har den 18. juli 2023 anmodet huslejenævnet om at pålægge udlejer at betale 28.084,00 kr. til lejer, som i en mail af 4. juli 2023 til udlejer har specificeret kravet således:

Depositum	16.500,00 kr.
Vand- og varmeregnskab for 2022	11.584,06 kr.

Lejer er den 19. juli 2023 anmodet om inden den 2. august 2023 at oplyse, hvad tvisten drejer sig om, samt fremlægge følgende:

- Indflytningsrapport og eventuel mangelliste
- Flyttesynsrapport samt oplysning om hvornår den er modtaget
- Flytteopgørelse med eventuel dokumentation for istandsættelseskravene
- Opsigelse
- Oplysning om hvornår nøgler er afleveret
- Oplysning om hvornår fraflytning er sket
- Indkaldelse til flyttesyn

Udlejer har den 17. august 2023 kommenteret sagen således:

"Jeg forstår ikke henvendelsen fra Huslejenævnet, idet jeg aldrig har modtaget mail af 04.07.2023 fra [redacted]. Jeg fremsendte en SMS til hende den 25.06.2023 med følgende ordlyd: Hej [redacted] Tak for din tålmodighed. Vvs firmaet ringede i fredags og sagde at de ikke kunne finde en vask magen til den, der er gået i stykker. Jeg bad dem om at finde en stålvask og give mig et tilbud på en sådan. Det kræver at der bliver lavet en større åbning, så han kommer tilbage snarest muligt. Jeg giver dig besked. Mvh [redacted]

Vedlagt er også min skrivelse af 10.07.2023, hvor jeg opgør mellemværendet og ligeledes beder om at få oplyst [redacted] kontonummer samt beder hende om at aflevere den sidste nøgle til lejlighedens postkasse. Nøglen blev afleveret omkring første august (måske tidligere, da den nye lejer var på ferie i det tidsrum.) Jeg har et vidne på, at jeg afleverede brevet den 10.07.2023 og ønsker, hvis det bestrides, at det blev afleveret, at føre dette vidne. [redacted] mor var også tilstede, da vi lavede flyttesyn og hørte, at [redacted] først ville underskrive, når hun havde en pris på en ny vask. Hvis jeg havde ønsket at gøre krav på yderligere i forbindelse med fraflytningen, havde det været meget nemt, idet der efter 14 år uden istandsættelse, trængte til både maling, hvidtning og nyt tapet, samt både håndvask og badekar havde skader.

Havde det været efter hendes henvendelse til Huslejenævnet, havde jeg opgjort renoveringen af lejligheden til et meget mere omfattende beløb."

Udlejer har fremlagt følgende flytteopgørelse af 10. juli 2023:

"Nu har jeg endelig fået et overslag over hvor meget det vil koste at udskifte vasken i køkkenet. De kan ikke skaffe en lignende vask og vil derfor sætte en stålvask ind. Det kræver, at de tilretter åbningen i køkkenbordet. Overslaget er på kr. 2500- 3000.

Det vil sige, at når vi får underskrevet synsrapporten, som du lovede, så kan vi få afregnet beløbet. Du mangler i øvrigt også at aflevere den sidste nøgle, nemlig den til postkassen før vi kan sige, at du er helt fraflyttet. Jeg har heller ikke noget kontonummer på dig.

Depositum kan opgøres således:

Der er betalt et depositum på kr. 20.100 og 3 måneders forudbetalt husleje kr. 20.100 + 3 måneders forbrug kr. 2.400.

Du skulle betale kr. 20.100 i husleje for de sidste 3 måneder (jan-marts 2023) + 3 x forbrug = kr. 6.000. Der mangler således kr. 3.600.

Dit depositum kan således opgøres til: kr. 20.100 - kr. 3.000 til vask (bliver endeligt opgjort når jeg får regningen) - kr. 3.600 for forbrug og - kr. 2.000 til eventuel efterbetaling af vand og varme, som aftalt i lejekontrakten.

Således i alt: kr. 20.100 minus kr. 3.000 til vask minus kr. 3.600 for lidt betalt forbrug og minus kr. 2.000 ifølge lejekontrakten, i alt kr. 11.500.

Samlet beløb du skal have tilbage er kr. 11.584 + kr. 11.500 i alt kr. kr. 23.084,00”

Lejer er den 22. august 2023 anmodet om at oplyse, om sagen kan afsluttes på grundlag af udlejers svar.

Lejer har den 24. august 2023 fastholdt alle tidligere bemærkninger samt afvist udlejers modkrav som udokumenterede.

Udlejer har den 1. september 2023 fremsat følgende bemærkninger:

”Idet [redacted] fastholder hendes tidligere påstand og således også at hun ikke har modtaget min skrivelse af 10.07.2023, må jeg anmode om at mit vidne skal afgive forklaring om at den blev afleveret i hendes postkasse. Ligeledes har [redacted] mor været med til udflytningsforretningen og kan bevidne, at [redacted] sagde i forbindelse med at hun ikke ville underskrive Flyttesynsrapporten, at hun kunne være hos mig indenfor 5 minn, når tilbud på vasken fremkom. Med hensyn til, at påstanden om opgørelsen af beløbet skulle være udokumenteret, fremgår det modsatte af opgørelsen af depositum og forudbetalt husleje af 30.11.2008, hvor der er betalt kr. 800,00 per måned = kr. 2400,00 i alt. Det er således dokumenteret at der mangler kr. 3600,00 for jan, febr. og marts 2023 i betaling i opsigelsesperioden. Det fremgår ligeledes af lejekontrakten at der tilbageholdes kr. max 2000,00 af depositum ved fraflytning til dækning af vand og varme. Vedrørende kontonr. fremgår det af vedlagte, at man kun kan se hvem, der indbetaler, men ikke kontonummeret. Jeg gør også opmærksom på min SMS 25.06.2023, som er fremvist ved mit besøg hos Huslejenævnet 17.08.2023. Udgiften til vasken på max kr. 3000,00 vil, som tidligere nævnt, blive opgjort når der foreligger en regning. Jeg har heller ikke, som tidligere nævnt, nogensinde modtaget en mail den 04.07.2023, så den har jeg jo således ikke kunnet forholde mig til.

Til sidst vil jeg sige, at jeg jo aldrig har afslået at betale det rigtige beløb til fraflyttede, men udelukkende forholdt mig til at det skulle være det rigtige beløb, der skulle betales.”

Lejer har den 5. september 2023 på ny fastholdt alle tidligere bemærkninger.

Faktiske oplysninger

Lejeforholdet er aftalt til påbegyndelse den 1. januar 2009.

Depositum er ifølge lejekontraktens § 4 betalt med 20.100,00 kr. og forudbetalt leje med 22.500,00 kr.

Ifølge lejekontraktens § 11 tilbageholdes der maksimalt 2.000,00 kr. til dækning af efterbetaling af varme.

Huslejenævnets afgørelse og begrundelse

Sagen er indbragt i medfør af lejelovens (= LL) § 190.

Udlejer har afregnet 11.584 kr. vedrørende vand- og varmeregnskab for 2022, hvorfor der ikke ses at være nogen tvist om dette beløb.

Mht. tilbagebetaling af restdepositum på 16.500,00 kr. har lejer ikke oplyst, hvad tvisten drejer sig om, trods anmodning herom den 19. juli 2023. Lejer har desuden ikke fremlagt den ønskede dokumentation.

Huslejenævnet finder på denne baggrund ikke anledning til at anfægte udlejers opgørelse.

Klagevejledning

Huslejenævnets afgørelse kan af hver af parterne indbringes for Boligretten i Randers, Nørregade 1, 8900 Randers C.

Huslejenævnet kan *ikke* hjælpe parterne med at indbringe sagen for boligretten.

Parterne har mulighed for enten hos boligretten at søge vejledning om udarbejdelse af stævning i overensstemmelse med retsplejelovens regler med henblik på sagens indbringelse for retten eller for at søge bistand hos en advokat.

Indbringelse skal ske **senest 4 uger** efter, at nævnets afgørelse er modtaget af parterne.

[redacted]

Afgørelsen er tillige sendt til:

- [redacted]

Monica Bengtsen

Fra: Karina Winther Jørgensen <Karina.Winther.Jorgensen@randers.dk>
Sendt: 25. marts 2026 08:36
Til: Monica Bengtsen
Emne: HASTER / Jeres sags nr. I967051-0221 - Tvangsauktion over udlejningsejendommen Niels Ebbesens Gade 12 A, 8900 Randers C - vores sagsnr. 50042852
Vedhæftede filer: opkrævning 90183044 af 18.3.26.pdf; bidragsbillet 2026.pdf; opkrævning 90183045 af 18.3.26.pdf

Herved sendes korrigeret auktionsopgørelse til brug for auktionen den 22. april 2026 over ejendommen Niels Ebbesens Gade 12A, 8900 Randers C tilhørende Bjørn Robert Edvard Henrik Heilbut.

*Restgæld 2. rate ejendomsbidrag 2025 4.268,35	kr.		
*Rykkergebyrer 2.rate ejendomsbidrag 2025	kr.		500,00
1.rate ejendomsbidrag 2026	kr.	10.858,18	
Rykkergebyr 1. rate ejendomsbidrag 2026	kr.		500,00
2. rate ejendomsbidrag 2026	kr.		10.858,17
**Opkrævning nr. 90183045 af 18.3.26, vand og varme	kr.		55.467,89
Renter pr. 22. april 2026	kr.		841,26
Gebyr udlejer (lov om boligforhold §19, stk.2)	kr.		1.266,32
**Opkrævning nr. 90183044 af 18.3.26 el	kr.		4.387,93
Renter pr. 22. april 2026	kr.		66,55
Gebyr udlejer (lov om boligforhold §19,stk.2)	kr.		244,72
I alt	Kr.		89.259,29

Kravene markeret med * er overdraget til Gældsstyrelsen for inddrivelse, hvorfor der kan være påløbet

inddrivelsesomkostninger og renter på kravet hos Gældsstyrelsen.
Jeg er ikke bekendt med om dette er tilfældet. Gældsstyrelsen bedes derfor kontaktes herom, evt. tlf.nr. 7015 7304.

Kravene markeret med ** omfatter fordringer vedrørende sikring af en privat udlejet ejendoms forsyning med vand, varme og/eller el, jf. § 19, stk. 1, under kapitel 3 om kommunal sikring af forsyning med vand, varme og el i private udlejningsejendomme, i lov nr. 342 af 22. marts 2022 om boligforhold med senere ændringer (herefter "lov om boligforhold").
Kravene forrentes fra forfaldsdato (fordringshavers betaling af beløbet) til betaling sker jfr. rentelovens § 5, stk.1.

Kopi af opkrævningerne af 18. marts 2026 til udlejer vedhæftes til orientering.

Til orientering gøres opmærksomme på, at ejendomsbidrag 2026 er stiftet den 1. januar 2026 og følger ejendommen.
Når ejendommen købes efter 1. januar 2026, kan auktionskøber derfor ikke overtage en gældfri ejendom, før ejendomsbidraget for hele året er betalt. Det har ingen betydning, hvornår ejendommen evt. sælges.
Ejendomsbidrag 2026 forfalder til betaling 1. februar og 1. august 2026.

Kopi af ejendomsbidragsbillet for 2026 vedhæftes til orientering.

Evt. indefrysningslån (lån til betaling af stigning i grundskyld) pr. 31. december 2023 forfalder ved ejerskifte og følger ejendommen.
Der ses dog ikke tilknyttet indefrysningslån ejendommen, men Randers kommune tager forbehold for dette.

Beregning og opkrævning af lån til grundskyld for år 2024 og fremad sker hos SKAT, hvorfra I bedes rekvirere beløbet til brug for salgsopstillingen.

Der tages forbehold for, at kravene vil kunne blive ændret som følge af reguleringer for både tidligere og indeværende år.

Venlig hilsen

Karina Winther Jørgensen
Sagsbehandler

Randers Kommune
Betalingskontoret
Laksetorvet 1
8900 Randers C

24277891
Karina.Winther.Jorgensen@randers.dk

www.Randers.dk



Beskyttelse af dine personlige oplysninger er vigtig.
På https://www.randers.dk/databeskyttelse kan du læse, hvordan Randers Kommune behandler dine personoplysninger.

Notat – notat fra besigtigelse

Sagsnavn: Dårlige boliger - Niels Ebbesens Gade 12A, 2. tv., 8900 Randers C
Sagsnummer: 01.11.34-K08-5-26
Skrevet af: Morten Holt Brüner
E-mail: morten.holt@randers.dk
Forvaltning:
Dato: 13-03-2026

Jeg har dags dato besigtiget boligen beliggende Niels Ebbesens Gade 12A, 2. tv., 8900 Randers. (Besigtigelsen skete efter aftale med lejer, se lejeerklæring på sagen/Besigtigelsen skete efter behørig varsel af lejer).

Ved besigtigelsen [redacted](Lejere) samt Morten Holt Brüner (Randers Kommune).

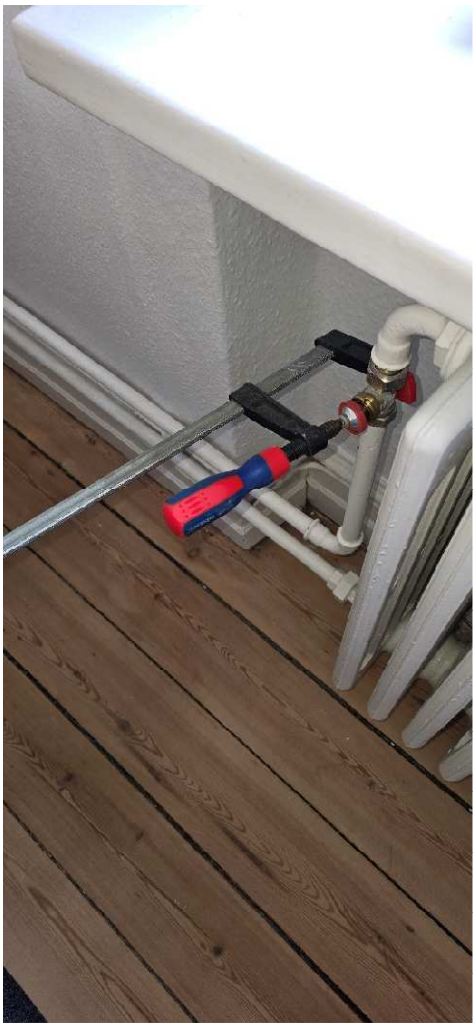
Ved besigtigelsen kunne jeg konstatere følgende:

- Flere installationer i vægge og loft er med blottede stofledninger, og udgør risiko for kortslutning og brand. Flere stikkontakter virker ikke.
- Tydelige tegn på tidligere vandskader i flere rum, Tapet har sluppet og buler ud.
- Kraftig skimmelvækst inde i skab mod vestvendt gavl
- Flere radiatorer uden funktionsdygtig termostat. Ventil holdes lukket med skruetvinge
- Flere vinduer i meget dårlig stand/råd, og uden mulighed for opluk, og dermed ventilation.
- Lejer har netop overtaget lejligheden og er i gang med at istandsætte den selv.

Efter besigtigelse af boligen er det min anbefaling og vurdering, at ophold i og beboelse af boligen formentlig er forbundet med sundhedsrisiko og/eller sundhedsfare, hvorfor der bør indhentes eksternt rapport.

(Jeg har vejledt beboeren om et godt indeklima, herunder udluftning, temperatur, rengøring og lignende).















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 tilkendegiver andet -driftsinventar og driftsmateriel, derunder maskiner og tekniske anlæg af enhver art, der hører til ejendommen, og ved landbrugsejendomme tillige ejendommens besætning, gødning, afgrøder mv.

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

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

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

2. Salgsopstilling

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

Salgsopstillingen udleveres på fogedrettens kontor.

3. Servitutter m. v.

Fogedretten angiver under auktionen, i hvilket omfang de bydende 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.

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

Minimum for overbudene fastsættes af fogedretten.

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

Enhver, der har afgivet bud på første auktion, er bundet af sit bud, indtil auktionen er sluttet. Meddeles der i henhold til pkt. 7 udsættelse med henblik på tilvejebringelse af sikkerhed, gælder bundetheden, indtil sikkerheden er stillet. Skal der afholdes ny auktion i henhold til retsplejelovens § 576, er samtlige bydende på første auktion bundet indtil slutningen af den nye auktion, dog højst 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 kurstab samt tab ved, at kontantlån med særlige indfrielsesvilkår må indfries med et større beløb end lånets kontante pålydende.

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

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

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

B. Beløb, der skal betales ud over auktionsbudet

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

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

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

a. Auktionsrekvirentens udlægsomkostninger og omkostninger ved gennemførelse af auktionen, herunder salær tiladvokat samt honorar til en af fogedretten antaget sagkyndig.
b. Salær og rejseomkostninger til repræsentanter 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 rekvirentsalær.

c. Ejendomsskatterestancer.
d. Brandforsikringsbidrag.
e. Gade-, vej- og fortovsbidrag.
f. Ophævet.
g. Ophævet.
h. Brugspanthavers underskud efter afholdelse af nødvendige udgifter ved bestyrelse, drift og vedligeholdelse mv. 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 mv., 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 modenhver uden tinglysning.

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

C. Afgifter mv. til det offentlige i anledning af auktionen

a. Fogedrettens udgifter.

b. Auktionsafgift.

c. Moms af budsummen og størstebeløbet, hvis der er tale om et helt eller delvist momspligtigt salg.

De under a, b og c nævnte udgifter mv. betales ved auktionens slutning.

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 mv., jf. pkt 6.A litra a,
b. ¼ af de hæftelser, der kan kræves udbetalt, jf. pkt 6.A litra b, og
c. størstebeløbet, der skal betales ud over auktionsbudet, jf. 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 ½ års lejeindtægt, hvis ejendommen helt eller delvis er udlejet. Ved bortforpagtede landbrugsejendomme dog med tillæg af 1 års forpagtningsafgift.

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

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

8. Køberens misligholdelse

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

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

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

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

9. Auktionsskøde

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

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

10. Auktionsvilkårenes fravigelighed

Foranstående vilkår kan ikke fraviges til ugunst for køberen, medmindre auktionen angår en forretnings-, industri-, landbrugs- eller udlejningsejendom. Er ejendommen omfattet af § 83 a, stk. 1, i lov om friplejeboliger, kan vilkårene endvidere ikke fraviges til ugunst for Landsbyggefonden.

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

Højestbydende skal stille sikkerhed for auktionsvilkårenes opfyldelse.

Sikkerheden udgør:

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

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

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

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

Sikkerhed kan stilles ved:

- kontanter
- bankgaranti (ikke tidsbegrænset eller betinget)
- advokatindeståelse (kun hvis rettighedshaverne accepterer dette)
- ”Den lille sikkerhed” kan stilles ved MobilePay

Sikkerhed kan ikke stilles ved Dankort/hævekort, lånebevis, dokumentation for nødvendige midler

på bankkonto, udenlandsk valuta o.lign.

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

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

5. Ny auktion

Ejeren og udækkede rettighedshavere kan anmode om ny auktion.

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

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

6. Råderet over ejendommen

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

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

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

7. Auktionsskøde

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

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

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

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

Du kan læse mere om digitale auktionsskøder her

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