

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom

Badstuevej 5 2 tv, 3200 Helsingør

Tvangsauktion: Torsdag 29-10-2026 kl. 13:00
Retten i Helsingør, Retssal D, Prøvestensvej 50, 3000 Helsingør
Rettens AS nummer: AS 5-62/2026



Qvortrup Advokatfirma · v/advokat Jens Anker Hansen
Lyngbyvej 28, 2 · 2100 København Ø. · Tlf.: 35 39 55 66
· jah@qvortrup-advokatfirma.dk

Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling	4
Auktionsopgørelse	12
Bilag 6.3 Realkredit Danmarks særlige bestemmelser	16
Hæftelse Danske Bank Badstuevej 5, 3200 Helsingør (1541-7882)	17
Hæftelse nr. 6 - Gribskov Forsyning	18
Panthaveropgørelse - Kathr7	19
Hæftelse nr. 7 Badstuevej 5, 3200 Helsingør (1541-7882)	21
Hæftelse nr. 8 Badstuevej 5, 3200 Helsingør (1541-7882)	22
Panthaveropgørelse - Kathr8	23
Hæftelse nr. 10 Badstuevej 5, 3200 Helsingør (1541-7882)	25
Panthaveropgørelse - Kathr10	26
Gældsstyrelsen - 25.09.2026	28
7882 ADMINISTRATORBESVARELSE	32
01 - 7882 - Vedtægter	37
02 - 7882 - Husorden 2017	47
03 - 7882 - BBR	50
04 - 7882 - Energimærke	56
05 - 7882 - Tilstandsrapport 2020	72
06 - 7882 - Forsikringspolice - Alm.Brand	77
07 - 7882 - GF-ref 29. juli 2015	118
08 - 7882 - Regnskab 2016 indeh budget 2017	124
09 - 7882 - GF-ref 14. juni 2017	131
09 - 7882 - Regnskab 2018 indeh budget 2019	134

10 - 7882 - GF-ref 24. oktober 2018	140
11 - 7882 - Indk GF 1. oktober 2019	144
12 - 7882 - Regnskab 2018 indeh budget 2019	145
13 - 7882 - GF-ref 1. oktober 2019	151
14 - 7882 - Regnskab 2019 indeh budget 2020	154
15 - 7882 - GF-ref 25. august 2020	161
16 - 7882 - GF-ref 17. marts 2021	166
17 - 7882 - Årsregnskab 2020	174
18 - 7882 - Budget 2021	181
19 - 7882 - Beslutningsreferat_ORD_GF	183
BBR-meddelelse - 254459 - Gribskov Kommune	191
Ejendomsdatarapport_0929eb98-f1ca-498d-8be0-57f39fbbfdaf	196
Jordforureningsattest_254459	248
koebervejledning-tvangsauktion-over-fast-ejendom	258
Raastofplanskort	261
Tingbogsattest	262
Vejforsyningskort	282
Domstyrelsens købervejledning	283
Bekendtgørelse om Tvangsauktionsvilkår fast ejendom	286

Journalnummer:	1541-7882
Rettens AS nummer:	AS 5-62/2026
Matrikel nr.:	6hq, Helsing By, Helsing, Ejerlejlighed nr. 10
Matrikel nr.:	6m, Helsing By, Helsing, Ejerlejlighed nr. 10
Beliggende:	Badstuevej 5 2 tv, 3200 Helsing
Matrikel nr.:	6hq, Helsing By, Helsing, Ejerlejlighed nr. 10
Beliggende:	Badstuevej 5, 2.tv., 3200 Helsing
Tilhørende:	Andreas Nicklas Hjorth
Boende:	Badstuevej 5, 2. tv, 3200 Helsing
Auktionstidspunkt:	Torsdag 29-10-2026 kl. 13:00
Auktionssted:	Retten i Helsingør Retssal D Prøvestensvej 50 3000 Helsingør Tlf.: 99 68 40 79 E-mail: foged.hel@domstol.dk
Dato for besigtigelse:	Onsdag 28-10-2026 kl. 10:00
Besigtigelse:	Badstuevej 5, 3200 Helsing
Kommentar:	Bemærk, at tilmelding er påkrævet senest kl. 12 dagen inden besigtigelsen. Du skal angive dit navn, telefonnummer og e-mail. Husk besked ved afbud.
Hæftelse nr.:	1
Rekvirent:	E/F Badstue
v/advokat:	Jens Anker Hansen

Ejendomsoplysninger	
Ejendomskategori:	Ejerlejlighed
Fordelingstal:	5/100
Ejendomsværdi pr. 01-10-2024:	1.338.000 kr.
Grundværdi:	645.000 kr.
Boligareal ifølge BBR:	73 m ²
Grund:	948 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	Alm. Brand Forsikring A/S
Police nr.:	083 822 082
Ejendomsbidrag og afgifter for 2026 andrager:	5.727,60 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Jfr. Ejendomsbidragsbilletten
Forslag til særlige vilkår ifølge auktionsvilkårenes pkt. 11:	Se vedhæftede
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	1990
Antal værelser:	3
Energimærke:	C

Beskrivelse af ejendommen**3 værelses lejlighed i centrum**

Tinglyst areal 70 kvm., heraf vej 0 kvm.

BELIGGENHED MV

Lejligheden er særdeles attraktivt og centralt beliggende i Helsing Kommune og i gåafstand til dagligvarebutikker samt hovedgaden.

Lejligheden er rummæssigt en veludrustet 3 -værelses ejerlejlighed, i en nyere opført ejendom fra 1990

INDRETNING MV

Lejligheden er beliggende på øverste etage med skrå ydervægge. Lejligheden er etableret med et selvstændigt spisekøkken med direkte adgang til en større lys opholdsstue med karnap.

Gennem den åbne entre er der herudover adgang til 2 velindrettede værelser i god størrelse som kan benyttes som både arbejdsværelse, børneværelse eller forældreværelse og med velux vinduer etableret i de skrå ydervægge.

Alle rums vægge er angiveligt beklædt med filt og hvidmalet.

Der er endeligt et generelt rengøringsmæssigt efterslæb af hele lejligheden indvendigt. Der tages ligeledes forbehold for funktionsdueligheden af eventuelle efterladte hårde hvidevarer

ADGANG

Der er adgang til lejligheden via en fælles trappeopgang på en stor velholdt terrasse beliggende i 1-sals niveau, hvortil man får adgang via en fælles ståltrappe.

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.

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 E/F Badstue - vedtægter c/o Qvortrup Administration A/S Lyngbyvej 28, 2.tv., 2100 København Ø. Tillægstekst lyst d. 25.10.2001 for kr. 20000 Tillægstekst qa@qvortrup-adm.dk	20.000,00	0,00	20.000,00	0,00
I alt ved budsum	20.000,00	0,00	20.000,00	0,00
Hæftelse nr. 2 Realkredit Danmark A/S CVR.nr. 13399174 Strødamvej 46 2100 København Ø Realkreditpantebrev lyst d. 07.05.2019 for kr. 818000 realkreditpantebrev avk@drachmann.dk	813.254,18	779.688,13	33.566,05	0,00
I alt ved budsum	833.254,18	779.688,13	53.566,05	0,00
Hæftelse nr. 3 Danske Bank A/S Cvr.nr. 61126228 Ejerpantebrev lyst d. 02.09.2015 for kr. 162500 ejerpantebrev danskebank@danskebank.dk	0,00	0,00	0,00	0,00
I alt ved budsum	833.254,18	779.688,13	53.566,05	0,00
Hæftelse nr. 4 IFA Finance DAC Riverty Services Udlaeg lyst d. 21.05.2025 for kr. 6941 udlaeg UBESVARET - Beløb afsat info.dk@riverty.dk	6.941,00	0,00	0,00	6.941,00
I alt ved budsum	840.195,18	779.688,13	53.566,05	6.941,00
Hæftelse nr. 5 BANK NORWEGIAN EN FILIAL A V NOBA BANK GROUP AB (publ) NUF c/o Lowell Danmark, Langmarksvej 57, 2. 8700 Horsens Ideel andel lyst d. 09.04.2026 for kr. 98615 Ideel andel foext.dk@lowell.com	122.282,00	0,00	0,00	122.282,00
I alt ved budsum	962.477,18	779.688,13	53.566,05	129.223,00

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. 6 Gribskov Forsyning A/S Holtvej 18C, 3230 Græsted Ideel andel lyst d. 18.05.2026 for kr. 4637 Ideel andel info@collectia.dk	4.735,32	0,00	0,00	4.735,32
I alt ved budsum	967.212,50	779.688,13	53.566,05	133.958,32
Hæftelse nr. 7 Santander Consumer Bank filial af Santander Consumer Bank AS Norge, Svea Inkasso, Gammel Lundtoftevej 1E 2800 Kongens Lyngby Ideel andel lyst d. 08.06.2026 for kr. 5818 Ideel andel scb.dk@svea.com	5.544,18	5.544,18	0,00	0,00
I alt ved budsum	972.756,68	785.232,31	53.566,05	133.958,32
Hæftelse nr. 8 Santander Consumer Bank filial af Santander Consumer Bank AS Norge, Svea Inkasso, Gammel Lundtoftevej 1E 2800 Kongens Lyngby Ideel andel lyst d. 08.06.2026 for kr. 6362 Ideel andel scb.dk@svea.com	6.106,82	6.106,82	0,00	0,00
I alt ved budsum	978.863,50	791.339,13	53.566,05	133.958,32
Hæftelse nr. 9 Noba Bank Group AB (publ) NUF c/o Lowell Danmark, Langmarksvej 57, 2. 8700 Horsens Ideel andel lyst d. 09.06.2026 for kr. 23239 Ideel andel foext.dk@lowell.com	23.239,00	0,00	0,00	23.239,00
I alt ved budsum	1.002.102,50	791.339,13	53.566,05	157.197,32
Hæftelse nr. 10 - sidste hæftelse Santander Consumer Bank filial af Santander Consumer Bank AS Norge, Svea Inkasso, Gammel Lundtoftevej 1E 2800 Kongens Lyngby Ideel andel lyst d. 09.06.2026 for kr. 238096 Ideel andel scb.dk@svea.com	250.702,63	250.702,63	0,00	0,00
A. Total i alt	1.252.805,13	1.042.041,76	53.566,05	157.197,32

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkaernes pkt. 6B:	kr.	68.403,53	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	68.403,53	
Gæld, der kan overtages (størstebeløbet - kontantbeløbet):	kr.	0,00	
Det under B anførte størstebeløb fremkommer således			
a) Rekvirentens udlægs- og auktionsomkostninger (salærer, gebyrer m.v.)	kr.	55.280,00	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	12.000,00	
c. Restancer vedrørende			
1. Ejendomsbidrag	kr.	0,00	
2. SKAT vedr. ejendomsskatterestancer	kr.	613,01	
3. Kloakbidrag m.v.	kr.	0,00	
5. Krav i h.t. leje- eller brandsikringslovgivning	kr.	0,00	
6. Vejbidrag m.v.	kr.	0,00	
7. Andre offentlige bidrag	kr.	0,00	
8. Brandforsikringsbidrag	kr.	0,00	
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	510,52	Kontakt e-mail: opkraevning@gribskov.dk Kommentar: Indefrosset grundskyld
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 1.338.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkaernes pkt. 7 kr. 182.567,63			
Denne salgssopstilling er udarbejdet den 30-09-2026 Jeanette Thimes			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 31.250,00
Rekvisitionssalærer:	kr. 400,00
Incassosalær(er):	kr. 3.400,00
Udgifter til låsesmed, fogedkørsel m.v. anslået:	kr. 5.000,00
Mødesalær(er):	kr. 400,00
Andre salærer:	kr. 1.500,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 2.250,00
Annoncer anslået:	kr. 5.000,00
Ejendomsdatabaser:	kr. 105,00
Administratorbesvarelse:	kr. 5.975,00
Total inkl. moms:	kr. 55.280,00
II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 1.338.000,00	
Størstebeløbet	kr. 68.403,53
Restancer	kr. 53.566,05
1/4 af hæftelser	kr. 39.299,33
Friværdis	kr. 21.298,72
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 182.567,63

III: Nøgletal ved auktionsbud på kr.	kr.	1.338.000,00
a) Berigtigelse:		
1: Overtagelse af prioritetsgæld:	kr.	1.223.835,90
2: Kontant berigtigelse af restancer og indfrielse af hæftelser:	kr.	92.865,38
Friværdi:	kr.	21.298,72
I alt:	kr.	1.338.000,00
b) Kontantbehovet:		
Pkt. 2 og 3 ovenfor:	kr.	114.164,10
Auktionsafgift:	kr.	7.030,00
Gebyr for udskrift:	kr.	175,00
Tinglysning og stempel af skøde:	kr.	9.688,00
Anslået skødesalær, inkl. moms:	kr.	8.000,00
Omkostninger udenfor budsummen inkl. moms ca.:	kr.	68.403,53
I alt:	kr.	207.460,63

Auktionsopgørelse

Realkredit Danmark
Gældsrådgivning
Bernstorffsgade 40
1577 København V

rdsupport@rd.dk
Telefon 45 12 93 10
www.rd.dk

Pantnr./lånnr. 2187.0975-003
Matrikel 6 M, Helsingør By, Helsingør, M.FL.
Adresse Badstuevej 5,2 tv, ejerlejl. 10
Låntager Andreas Nicklas Hjorth
Badstuevej 5,2 tv

10. august 2026

Hovedstol	kr.	818.000,00
Restgæld pr. 01.11.2026	kr.	779.688,13
Lånetype: Obligationslån		
Ydelse pr. 01.11.2026	kr.	3.781,43
Rente p.a. 1,50000%		
Restløbetid 22 år 7 måneder.		

Fondskoder til indfrielse: DK0004611803

Ydelsen forfalder månedsvis forud hver den 1. i måneden,
dog i juni og december er forfald den 11. i måneden.
Brugt afdragsfrihed: 6 år og 6 måneder.
Disponibel afdragsfrihed: 3 år og 6 måneder.

Opgørelse pr. 29.10.2026

Restgæld pr. 01.11.2026	kr.	779.688,13
Restance pr. 01.10.2026	kr.	3.781,43
Restance pr. 01.09.2026	kr.	3.784,98
Restance pr. 01.08.2026	kr.	3.845,75
Restance pr. 01.07.2026	kr.	3.816,40
Restance pr. 11.06.2026	kr.	3.818,94
Restance pr. 01.05.2026	kr.	3.818,91
Restance pr. 01.02.2026	kr.	3.821,45
Morarente opgjort pr. 01.07.2026 - 29.10.2026	kr.	553,19

Total for lån nr. 003 anvendes til tvangsauktionssalgsopstillingen:

Kolonne 1	kr.	806.929,18
Kolonne 2	kr.	779.688,13
Kolonne 3	kr.	27.241,05

Auktionsopgørelse

Realkredit Danmark
Gældsrådgivning
Bernstorffsgade 40
1577 København V

rdsupport@rd.dk
Telefon 45 12 93 10
www.rd.dk

Pantnummer 2187.0975
Matrikel 6 M, Helsingør By, Helsingør, M.FL.
Adresse Badstuevej 5,2 tv, ejerlejl. 10
Låntager Andreas Nicklas Hjorth
Badstuevej 5,2 tv

10. august 2026

Opgørelse pr. 29.10.2026

Rykkerbrev	af 19.06.2026	kr.	100,00
Rykkerbrev	af 20.07.2026	kr.	100,00

Den totale gebyrrestance skal medtages på det bedst prioriterede lån.

Total for gebyrer anvendes til tvangsauktionssalgsopstillingen:

Kolonne 1	kr.	200,00
Kolonne 3	kr.	200,00

Auktionsafregning

Advokat
Morten Hansen-Nord
Nordhavnsvej 1
3000 Helsingør

Realkredit Danmark
Gældsrådgivning
Bernstorffsgade 40
1577 København V

rdsupport@rd.dk
Telefon 45 12 93 10
www.rd.dk

Pantnummer 2187.0975
Matrikel 6 M, Helsing By, Helsing, M.FL.
Adresse Badstuevej 5,2 tv, ejerlejl. 10
Låntager Andreas Nicklas Hjorth
Badstuevej 5,2 tv

10. august 2026

Auktionsdato: 29.10.2026
Auktionskøbers betalingsdato: _____

Lånnr.: 003
Restancer ialt
Morarenter ialt

kr.	26.687,86
kr.	553,19

Gebyrrestancer

kr.	200,00
-----	--------

Vedlagt ialt

kr.	27.441,05
-----	-----------

Advokat
Morten Hansen-Nord
Nordhavnsvej 1
3000 Helsingør

Realkredit Danmark
Gældsrådgivning
Bernstorffsgade 40
1577 København V

rdsupport@rd.dk
Telefon 45 12 93 10
www.rd.dk

Pantnummer 2187.0975
Matrikel 6 M, Helsing By, Helsing, M.FL.
Adresse Badstuevej 5,2 tv, ejerlejl. 10
Låntager Andreas Nicklas Hjorth
Badstuevej 5,2 tv

10. august 2026

Vi har modtaget vedlagte anmodning om opgørelse af vores lån i ejendommen og sender derfor en auktionsopgørelse over disse lån pr. den 29. oktober 2026.

Vi beder dig svare på anmodningen og oplyse eventuelle inkassoomkostninger.

Vi beder dig samtidig sende salgsopstillingen for ejendommen til os hurtigst muligt.

Samlet tilgodehavende pr. auktionsdagen	kr.	807.129,18
Heraf restgæld, rente og bidrag	kr.	779.688,13
Restancer, morarenter og gebyrrestancer	kr.	27.441,05

Efter auktionen skal opkræves:		
Ydelser	kr.	26.687,86
Morarenter	kr.	553,19
Gebyrrestancer	kr.	200,00

Ved afregning skal vedlagte "Auktionsafregning", udfyldt med dato for auktionsskøbers indbetaling til Dem, indsendes til Realkredit Danmark.

Der vil blive pålagt ekstra renter (morarenter) fra auktionsdagen, indtil betalingen sker, for de ydelser, som ikke er betalt inden forfaldsdatoen. Det gælder også ydelser, som skal betales mellem den første og eventuelt anden auktion. Morarenter opkræves på fremtidige opkrævninger - rentesatsen fremgår af prisbladet på rd.dk.

Der kan være særlige betingelser for indfrielse af lånet. Derfor opfordres auktionsskøber til at kontakte Realkredit Danmark for at få flere oplysninger om lånet.

Vi beder samtidig om at få tilsendt en liste over dem, der er indkaldt til auktionen - husk at medtage eventuelle kautionister og meddebitorer.

Med venlig hilsen

Realkredit Danmark

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 salgsoptillingens 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 for 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 salgsoptillingen (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.

Prioritetsopgørelse for tvangsauktion

For ejendommen	
Adresse	Badstuevej 5 2 tv, 3200 Helsinge
Matrikel nr.	6hq, Helsinge By, Helsinge, Ejerlejlighed nr. 10 6m, Helsinge By, Helsinge, Ejerlejlighed nr. 10
Tilhørende	Andreas Nicklas Hjorth
Boende	Badstuevej 5, 2. tv, 3200 Helsinge
Journalnummer	1541-7882
Auktionen holdes	
Auktionsdato	Torsdag 29-10-2026 13:00
Auktionssted	Retten i Helsingør
Rettens AS nummer	AS 5-62/2026
Rekvirent	
Qvortrup Advokatfirma, Lyngbyvej 28, 2, 2100 København Ø.	
Telefon	35 39 55 66
v/advokat	Jens Anker Hansen

Udfyldt information om lån

Danske Bank A/S Cvr.nr. 61126228 Ejerpantebrev lyst d. 02.09.2015 for kr. 162500 ejerpantebrev	1. Fordring	2. Restgæld	3. Restancer	4. Hæftelser
Indtastet information om lånet	0,00	0,00	0,00	0,00

Jeanette Thimes
Qvortrup Advokatfirma
Lyngbyvej 28,
2100 København

17.08.2026

Sagsnummer:
5213868

Klient reference:
905976

Team nr. 11

Dit sagsnummer 1541-7882

Andreas Nicklas Hjorth

Badstuevej 5 2 TV
DK-3200 Helsingør
CPR nr.

Anmeldelse af krav pr. auktionsdagen d. 29.10.2026

På vegne af vores klient:

Gribskov Forsyning A/S
Holtvej 18 C

DK-3230 Græsted
CVR nr. 32644848

anmeldes følgende krav:

Tinglyst udlæg	kr.	4.637,44
Renter fra den 29.10.2025 til den 29.10.2026	kr.	455,99
Indbetalt	kr.	0,00
I alt	kr.	4.735,32

Ovenstående beløb bedes noteres i salgsoptillings rubrik 1 og 4.

Såfremt du har mulighed for det, bedes du venligst sende fremtidige cirkulæreskrivelser pr. mail på info@collectia.dk med henvisning til sagsnummer 5213868.

Ved udbetaling af dividende bedes det overføres til reg. nr. 8072, kontonr. 1028803. Husk at påføre sagsnummer 5213868.

Vi skal venligst bede dig bekræfte modtagelsen af vores anmeldelse.

Med venlig hilsen

Collectia A/S

Sagsnummer 36647892**Dato** 11.08.2026**Skrivelse / SBH** 002 / rets**Kreditors ref.** 211114304**Oprindelig kreditor:**

Sales Finance

ANDREAS NICKLAS HJORTH
BADSTUEVEJ 5, 2.TV
3200 HELSINGE
DK DENMARK**Vores klient: SANTANDER**

Hermed fremsendes en oversigt over totalt udestående hos os:

	Oprindeligt	Indbetaling	Rest
Hovedstol	3 187,00	-0,00	3 187,00
Påløbne renter pr. d.d. 10,00 % p.a.	190,18	-0,00	190,18
Salær	1 200,00	-0,00	1 200,00
Kred.rykkergebyr / tidl. retsomk.	117,00	-0,00	117,00
Gebyrer	100,00	-0,00	100,00
Kompensationsgebyr	0,00	-0,00	0,00
Retsomkostninger	750,00	-0,00	750,00
Total DKK	5 544,18	-0,00	5 544,18

Scan QR code and
pay nowFå overblik og betal din
sag onlineminside.sveainkasso.dk

Log ind med MitID

Svea Inkasso A/S kan kontaktes pr. telefon eller e-mail. Kontaktinformationer findes i højre side af dette brev.

Med venlig hilsen
Svea Inkasso A/S

Har du spørgsmål?



+45 70272500

retslig@svea.com**BETAL TIL:**

Svea Inkasso A/S

Gl. Lundtoftevej 1E, 2. sal, 2800 KGS. LYNGBY

SWIFT JYBADKKK

IBAN DK1171360001096150

Reg. nr. 7136**Konto nr.** 0001096150**Totalt beløb DKK** 5 544,18**Betalingsfrist** 21.08.2026**Betalingskode: +71<510000366478926 +82436707<**

Tilmelding til Betalingsservice: PBS-nr.: 02678853 - Debitor gruppe nr.: 00100 - Kundenr.: 82436707 - Sagsnr, 36647892

Information om personoplysninger

For at kunne tilbyde vores produkter og levere vores service, indsamler og gemmer vi dine personlige data som en del af vores forretning.

Hvilke informationer har Svea adgang til?

Svea Inkasso A/S behandler dine personoplysninger. Dette indeholder informationer om kontaktoplysninger, din økonomiske situation samt betalings- og købshistorik.

Du kan direkte eller indirekte give os oplysninger om dig selv på mange forskellige måder. Svea modtager dine personlige oplysninger med henblik på inkassations ved manglende rettidig betaling, ved køb af fordringer, administration af lån, finansiering af fakturaer eller lignende tjenester. I henhold til din oprindelige aftale med kreditor, vil Svea modtage og behandle dine personlige oplysninger for at kunne håndtere sagen og ikke mindst levere vores tjenester optimalt til vores kunder.

I forbindelse med håndteringen af din sag vil vi løbende foretage evalueringer af din betalingsevne, risikovurderinger og analyser, samt lave betalingsaftaler og gældsovervågning. Alt dette giver os et indblik i din specifikke situation og baseres på de oplysninger du enten giver os, eller oplysninger som vi indsamler om dig.

Hvem deler vi dine oplysninger med?

Vi kan overføre dine oplysninger til eller dele dem med udvalgte tredjeparter som angivet nedenfor. Hvis vi deler dine data med tredjepart, træffer vi alle rimelige juridiske, tekniske og organisatoriske foranstaltninger for at sikre, at dine data håndteres sikkert med tilstrækkeligt sikkerhedsniveau, når de overføres eller deles.

- *Leverandører og underleverandører såsom selskaber i Svea koncernen.* Svea kan dele dine personoplysninger med leverandører eller underleverandører for at udføre vores kontraktlige forpligtelser over for dig og til brug ved andre formål, der er angivet i denne Persondatapolitik.
- *Kreditor.* Vi kan dele personlige oplysninger med kreditor i henhold til din oprindelige aftale med kreditor.
- *Kreditoplysningsbureauer og lignende leverandører.* Dine personlige oplysninger kan deles med kreditoplysningsbureauer og lignende leverandører for at vurdere din kreditværdighed. Dette kan ske i forbindelse med, at du anmoder om en af vores tjenester, samt for at bekræfte din identitet og adresse. Du har til enhver tid krav på gratis at få oplyst, såfremt et afslag på en afdragsordning er begrundet i resultater fra en databasesøgning. Vi gør ligeledes opmærksom på, at dine personoplysninger kan blive videregivet til fogedretten.

Hvor længe opbevarer vi dine personoplysninger?

Vi gemmer kun dine data så længe, det er nødvendigt for at udføre vores kontraktlige forpligtelser over for dig, og så længe det kræves i henhold til lovbestemte opbevaringstider. Når vi gemmer dine data til andre formål end vores kontraktlige forpligtelser, såsom at opfylde kravene til tiltag mod hvidvaskning af penge, regnskab og lovmæssige kapitalkrav, gemmer vi kun data så længe som nødvendigt og/eller påkrævet ved lov til hvert formål.

Dine rettigheder til adgang, berigtigelse og sletning

- *Ret til adgang til dine data.* Du kan anmode om en kopi af de oplysninger, du gerne vil se, og kontrollere de oplysninger, vi har om dig. Det er gratis at anmode om kopien.
- *Ret til berigtigelse.* Du har ret til at korrigere urigtige eller ufuldstændige oplysninger om dig selv.
- *Retten til at blive slettet ("The right to be forgotten").* Du har ret til at anmode om sletning af dine personoplysninger i tilfælde af, at data ikke længere er nødvendige for det formål, de blev indsamlet til. Dog kan der være juridiske forpligtelser for Svea som finansiel institution, der forhindrer os i straks at slette dele af dine data. Disse forpligtelser skyldes regnskabs- og skatteret, banklove og love relateret til hvidvaskning af penge, men også forbrugerlovgivningen. Det vi i så fald gør, er at blokere/anonymisere de data, vi er forpligtet til at gemme, så de ikke kan blive brugt til andre formål end at overholde en sådan juridisk forpligtelse.

Du har til enhver tid ret til at indgive en klage til Datatilsynet, såfremt du mener, at Svea behandler dine personoplysninger i strid med reglerne om databeskyttelse.

Hvis du har spørgsmål til, hvordan vi arbejder med privatlivets fred og databeskyttelse, kan du altid kontakte os ved at sende en mail til persondata.dk@svea.com

For mere information om, hvordan vi behandler dine personoplysninger og hvilke rettigheder du har, besøg www.svea.com

Prioritetsopgørelse for tvangsauktion

For ejendommen	
Adresse	Badstuevej 5 2 tv, 3200 Helsinge
Matrikel nr.	6hq, Helsinge By, Helsinge, Ejerlejlighed nr. 10 6m, Helsinge By, Helsinge, Ejerlejlighed nr. 10
Tilhørende	Andreas Nicklas Hjorth
Boende	Badstuevej 5, 2. tv, 3200 Helsinge
Journalnummer	1541-7882
Auktionen holdes	
Auktionsdato	Torsdag 29-10-2026 13:00
Auktionssted	Retten i Helsingør
Rettens AS nummer	AS 5-62/2026
Rekvirent	
Qvortrup Advokatfirma, Lyngbyvej 28, 2, 2100 København Ø.	
Telefon	35 39 55 66
v/advokat	Jens Anker Hansen

Udfyldt information om lån

Santander Consumer Bank filial af Santander Consumer Bank AS Norge, Svea Inkasso, Gammel Lundtoftevej 1E 2800 Kongens Lyngby Ideel andel lyst d. 08.06.2026 for kr. 5818 Ideel andel	1. Fordring	2. Restgæld	3. Restancer	4. Hæftelser
Indtastet information om lånet	5.544,18	5.544,18	0,00	0,00

Prioritetsopgørelse for tvangsauktion

For ejendommen	
Adresse	Badstuevej 5 2 tv, 3200 Helsingør
Matrikel nr.	6hq, Helsingør By, Helsingør, Ejendomsnr. 10 6m, Helsingør By, Helsingør, Ejendomsnr. 10
Tilhørende	Andreas Nicklas Hjorth
Boende	Badstuevej 5, 2. tv, 3200 Helsingør
Journalnummer	1541-7882
Auktionen holdes	
Auktionsdato	Torsdag 29-10-2026 13:00
Auktionssted	Retten i Helsingør
Rettens AS nummer	AS 5-62/2026
Rekvirent	
Qvortrup Advokatfirma, Lyngbyvej 28, 2, 2100 København Ø.	
Telefon	35 39 55 66
v/advokat	Jens Anker Hansen

Udfyldt information om lån

Santander Consumer Bank filial af Santander Consumer Bank AS Norge, Svea Inkasso, Gammel Lundtoftevej 1E 2800 Kongens Lyngby Ideel andel lyst d. 08.06.2026 for kr. 6362 Ideel andel	1. Fordring	2. Restgæld	3. Restancer	4. Hæftelser
Indtastet information om lånet	6.106,82	6.106,82	0,00	0,00

Sagsnummer 36647914**Dato** 11.08.2026**Skrivelse / SBH** 002 / rets**Kreditors ref.** 211372162**Oprindelig kreditor:**

Sales Finance

ANDREAS NICKLAS HJORTH
BADSTUEVEJ 5, 2.TV
3200 HELSINGE
DK DENMARK**Vores klient: SANTANDER**

Hermed fremsendes en oversigt over totalt udestående hos os:

	Oprindeligt	Indbetaling	Rest
Hovedstol	3 689,20	-0,00	3 689,20
Påløbne renter pr. d.d. 10,00 % p.a.	220,62	-0,00	220,62
Salær	1 200,00	-0,00	1 200,00
Kred.rykkergebyr / tidl. retsomk.	147,00	-0,00	147,00
Gebyrer	100,00	-0,00	100,00
Kompensationsgebyr	0,00	-0,00	0,00
Retsomkostninger	750,00	-0,00	750,00
Total DKK	6 106,82	-0,00	6 106,82

Scan QR code and
pay nowFå overblik og betal din
sag onlineminside.sveainkasso.dk

Log ind med MitID

Svea Inkasso A/S kan kontaktes pr. telefon eller e-mail. Kontaktinformationer findes i højre side af dette brev.

Med venlig hilsen
Svea Inkasso A/S

Har du spørgsmål?



+45 70272500

retslig@svea.com**BETAL TIL:**

Svea Inkasso A/S

Gl. Lundtoftevej 1E, 2. sal, 2800 KGS. LYNGBY

SWIFT JYBADKKK

IBAN DK1171360001096150

Reg. nr. 7136**Konto nr.** 0001096150**Totalt beløb DKK** 6 106,82**Betalingsfrist** 21.08.2026**Betalingskode: +71<510000366479148 +82436707<**

Tilmelding til Betalingsservice: PBS-nr.: 02678853 - Debitor gruppe nr.: 00100 - Kundenr.: 82436707 - Sagsnr, 36647914

Information om personoplysninger

For at kunne tilbyde vores produkter og levere vores service, indsamler og gemmer vi dine personlige data som en del af vores forretning.

Hvilke informationer har Svea adgang til?

Svea Inkasso A/S behandler dine personoplysninger. Dette indeholder informationer om kontaktoplysninger, din økonomiske situation samt betalings- og købshistorik.

Du kan direkte eller indirekte give os oplysninger om dig selv på mange forskellige måder. Svea modtager dine personlige oplysninger med henblik på inkassations ved manglende rettidig betaling, ved køb af fordringer, administration af lån, finansiering af fakturaer eller lignende tjenester. I henhold til din oprindelige aftale med kreditor, vil Svea modtage og behandle dine personlige oplysninger for at kunne håndtere sagen og ikke mindst levere vores tjenester optimalt til vores kunder.

I forbindelse med håndteringen af din sag vil vi løbende foretage evalueringer af din betalingsevne, risikovurderinger og analyser, samt lave betalingsaftaler og gældsovervågning. Alt dette giver os et indblik i din specifikke situation og baseres på de oplysninger du enten giver os, eller oplysninger som vi indsamler om dig.

Hvem deler vi dine oplysninger med?

Vi kan overføre dine oplysninger til eller dele dem med udvalgte tredjeparter som angivet nedenfor. Hvis vi deler dine data med tredjepart, træffer vi alle rimelige juridiske, tekniske og organisatoriske foranstaltninger for at sikre, at dine data håndteres sikkert med tilstrækkeligt sikkerhedsniveau, når de overføres eller deles.

- *Leverandører og underleverandører såsom selskaber i Svea koncernen.* Svea kan dele dine personoplysninger med leverandører eller underleverandører for at udføre vores kontraktlige forpligtelser over for dig og til brug ved andre formål, der er angivet i denne Persondatapolitik.
- *Kreditor.* Vi kan dele personlige oplysninger med kreditor i henhold til din oprindelige aftale med kreditor.
- *Kreditoplysningsbureauer og lignende leverandører.* Dine personlige oplysninger kan deles med kreditoplysningsbureauer og lignende leverandører for at vurdere din kreditværdighed. Dette kan ske i forbindelse med, at du anmoder om en af vores tjenester, samt for at bekræfte din identitet og adresse. Du har til enhver tid krav på gratis at få oplyst, såfremt et afslag på en afdragsordning er begrundet i resultater fra en databasesøgning. Vi gør ligeledes opmærksom på, at dine personoplysninger kan blive videregivet til fogedretten.

Hvor længe opbevarer vi dine personoplysninger?

Vi gemmer kun dine data så længe, det er nødvendigt for at udføre vores kontraktlige forpligtelser over for dig, og så længe det kræves i henhold til lovbestemte opbevaringstider. Når vi gemmer dine data til andre formål end vores kontraktlige forpligtelser, såsom at opfylde kravene til tiltag mod hvidvaskning af penge, regnskab og lovmæssige kapitalkrav, gemmer vi kun data så længe som nødvendigt og/eller påkrævet ved lov til hvert formål.

Dine rettigheder til adgang, berigtigelse og sletning

- *Ret til adgang til dine data.* Du kan anmode om en kopi af de oplysninger, du gerne vil se, og kontrollere de oplysninger, vi har om dig. Det er gratis at anmode om kopien.
- *Ret til berigtigelse.* Du har ret til at korrigere urigtige eller ufuldstændige oplysninger om dig selv.
- *Retten til at blive slettet ("The right to be forgotten").* Du har ret til at anmode om sletning af dine personoplysninger i tilfælde af, at data ikke længere er nødvendige for det formål, de blev indsamlet til. Dog kan der være juridiske forpligtelser for Svea som finansiel institution, der forhindrer os i straks at slette dele af dine data. Disse forpligtelser skyldes regnskabs- og skatteret, banklove og love relateret til hvidvaskning af penge, men også forbrugerlovgivningen. Det vi i så fald gør, er at blokere/anonymisere de data, vi er forpligtet til at gemme, så de ikke kan blive brugt til andre formål end at overholde en sådan juridisk forpligtelse.

Du har til enhver tid ret til at indgive en klage til Datatilsynet, såfremt du mener, at Svea behandler dine personoplysninger i strid med reglerne om databeskyttelse.

Hvis du har spørgsmål til, hvordan vi arbejder med privatlivets fred og databeskyttelse, kan du altid kontakte os ved at sende en mail til persondata.dk@svea.com

For mere information om, hvordan vi behandler dine personoplysninger og hvilke rettigheder du har, besøg www.svea.com

Prioritetsopgørelse for tvangsauktion

For ejendommen	
Adresse	Badstuevej 5 2 tv, 3200 Helsinge
Matrikel nr.	6hq, Helsinge By, Helsinge, Ejerlejlighed nr. 10 6m, Helsinge By, Helsinge, Ejerlejlighed nr. 10
Tilhørende	Andreas Nicklas Hjorth
Boende	Badstuevej 5, 2. tv, 3200 Helsinge
Journalnummer	1541-7882
Auktionen holdes	
Auktionsdato	Torsdag 29-10-2026 13:00
Auktionssted	Retten i Helsingør
Rettens AS nummer	AS 5-62/2026
Rekvirent	
Qvortrup Advokatfirma, Lyngbyvej 28, 2, 2100 København Ø.	
Telefon	35 39 55 66
v/advokat	Jens Anker Hansen

Udfyldt information om lån

Santander Consumer Bank filial af Santander Consumer Bank AS Norge, Svea Inkasso, Gammel Lundtoftevej 1E 2800 Kongens Lyngby Ideel andel lyst d. 09.06.2026 for kr. 238096 Ideel andel	1. Fordring	2. Restgæld	3. Restancer	4. Hæftelser
Indtastet information om lånet	250.702,63	250.702,63	0,00	0,00

Sagsnummer 36620518**Dato** 11.08.2026**Skrivelse / SBH** 002 / rets**Kreditors ref.** 211281225**Oprindelig kreditor:**

Privatl??n

ANDREAS NICKLAS HJORTH
BADSTUEVEJ 5, 2.TV
3200 HELSINGE
DK DENMARK**Vores klient: SANTANDER**

Hermed fremsendes en oversigt over totalt udestående hos os:

	Oprindeligt	Indbetaling	Rest
Hovedstol	221 659,58	-0,00	221 659,58
Påløbne renter pr. d.d. 10,00 % p.a.	24 018,05	-2 500,00	21 518,05
Salær	4 650,00	-0,00	4 650,00
Kred.rykkergebyr / tidl. retsomk.	25,00	-0,00	25,00
Gebyrer	100,00	-0,00	100,00
Kompensationsgebyr	0,00	-0,00	0,00
Retsomkostninger	2 750,00	-0,00	2 750,00
Total DKK	253 202,63	-2 500,00	250 702,63

Scan QR code and
pay nowFå overblik og betal din
sag onlineminside.sveainkasso.dk

Log ind med MitID

Svea Inkasso A/S kan kontaktes pr. telefon eller e-mail. Kontaktinformationer findes i højre side af dette brev.

Med venlig hilsen
Svea Inkasso A/S

Har du spørgsmål?



+45 70272500

retslig@svea.com**BETAL TIL:**

Svea Inkasso A/S

Gl. Lundtoftevej 1E, 2. sal, 2800 KGS. LYNGBY

SWIFT JYBADKKK

IBAN DK1171360001096150

Reg. nr. 7136**Konto nr.** 0001096150**Totalt beløb DKK** 250 702,63**Betalingsfrist** 21.08.2026**Betalingskode: +71<510000366205188 +82436707<**

Tilmelding til Betalingsservice: PBS-nr.: 02678853 - Debitor gruppe nr.: 00100 - Kundenr.: 82436707 - Sagsnr, 36620518

Information om personoplysninger

For at kunne tilbyde vores produkter og levere vores service, indsamler og gemmer vi dine personlige data som en del af vores forretning.

Hvilke informationer har Svea adgang til?

Svea Inkasso A/S behandler dine personoplysninger. Dette indeholder informationer om kontaktoplysninger, din økonomiske situation samt betalings- og købshistorik.

Du kan direkte eller indirekte give os oplysninger om dig selv på mange forskellige måder. Svea modtager dine personlige oplysninger med henblik på inkassation ved manglende rettidig betaling, ved køb af fordringer, administration af lån, finansiering af fakturaer eller lignende tjenester. I henhold til din oprindelige aftale med kreditor, vil Svea modtage og behandle dine personlige oplysninger for at kunne håndtere sagen og ikke mindst levere vores tjenester optimalt til vores kunder.

I forbindelse med håndteringen af din sag vil vi løbende foretage evalueringer af din betalingsevne, risikovurderinger og analyser, samt lave betalingsaftaler og gældsovervågning. Alt dette giver os et indblik i din specifikke situation og baseres på de oplysninger du enten giver os, eller oplysninger som vi indsamler om dig.

Hvem deler vi dine oplysninger med?

Vi kan overføre dine oplysninger til eller dele dem med udvalgte tredjeparter som angivet nedenfor. Hvis vi deler dine data med tredjepart, træffer vi alle rimelige juridiske, tekniske og organisatoriske foranstaltninger for at sikre, at dine data håndteres sikkert med tilstrækkeligt sikkerhedsniveau, når de overføres eller deles.

- *Leverandører og underleverandører såsom selskaber i Svea koncernen.* Svea kan dele dine personoplysninger med leverandører eller underleverandører for at udføre vores kontraktlige forpligtelser over for dig og til brug ved andre formål, der er angivet i denne Persondatapolitik.
- *Kreditor.* Vi kan dele personlige oplysninger med kreditor i henhold til din oprindelige aftale med kreditor.
- *Kreditoplysningsbureauer og lignende leverandører.* Dine personlige oplysninger kan deles med kreditoplysningsbureauer og lignende leverandører for at vurdere din kreditværdighed. Dette kan ske i forbindelse med, at du anmoder om en af vores tjenester, samt for at bekræfte din identitet og adresse. Du har til enhver tid krav på gratis at få oplyst, såfremt et afslag på en afdragsordning er begrundet i resultater fra en databasesøgning. Vi gør ligeledes opmærksom på, at dine personoplysninger kan blive videregivet til fogedretten.

Hvor længe opbevarer vi dine personoplysninger?

Vi gemmer kun dine data så længe, det er nødvendigt for at udføre vores kontraktlige forpligtelser over for dig, og så længe det kræves i henhold til lovbestemte opbevaringstider. Når vi gemmer dine data til andre formål end vores kontraktlige forpligtelser, såsom at opfylde kravene til tiltag mod hvidvaskning af penge, regnskab og lovmæssige kapitalkrav, gemmer vi kun data så længe som nødvendigt og/eller påkrævet ved lov til hvert formål.

Dine rettigheder til adgang, berigtigelse og sletning

- *Ret til adgang til dine data.* Du kan anmode om en kopi af de oplysninger, du gerne vil se, og kontrollere de oplysninger, vi har om dig. Det er gratis at anmode om kopien.
- *Ret til berigtigelse.* Du har ret til at korrigere urigtige eller ufuldstændige oplysninger om dig selv.
- *Retten til at blive slettet ("The right to be forgotten").* Du har ret til at anmode om sletning af dine personoplysninger i tilfælde af, at data ikke længere er nødvendige for det formål, de blev indsamlet til. Dog kan der være juridiske forpligtelser for Svea som finansiel institution, der forhindrer os i straks at slette dele af dine data. Disse forpligtelser skyldes regnskabs- og skatteret, banklove og love relateret til hvidvaskning af penge, men også forbrugerlovgivningen. Det vi i så fald gør, er at blokere/anonymisere de data, vi er forpligtet til at gemme, så de ikke kan blive brugt til andre formål end at overholde en sådan juridisk forpligtelse.

Du har til enhver tid ret til at indgive en klage til Datatilsynet, såfremt du mener, at Svea behandler dine personoplysninger i strid med reglerne om databeskyttelse.

Hvis du har spørgsmål til, hvordan vi arbejder med privatlivets fred og databeskyttelse, kan du altid kontakte os ved at sende en mail til persondata.dk@svea.com

For mere information om, hvordan vi behandler dine personoplysninger og hvilke rettigheder du har, besøg www.svea.com

Afsender: Skatteforvaltningen, Nykøbingvej 76, 4990 Sakskøbing

Qvortrup Advokatfirma
Lyngbyvej 28 2. tv
2100 København Ø

Postboks 49
4930 Maribo

+45 70 15 73 04
www.gaeldst.dk

J.nr. 23504595
Sagsnr. 5100041530

25. september 2026

I dette brev kan der være vigtige oplysninger og frister, der skal overholdes.

Venlig hilsen

Gældsstyrelsen

Qvortrup Administration A/S
Lyngbyvej 28, 2. tv.
2100 København Ø
Att.: Jeanette Thimes

Virksomheder 7

Teglgårdsparken 99
5500 Middelfart

Telefon 70 15 73 04
gaeldst.dk

25. september 2026

Reference 5100041530

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	6m - Helsingør By, Helsingør 6hq - Helsingør By, Helsingør
Adresse	Badstuevej 5, 2.tv., 3200 Helsingør
BFE-nummer	254459

Flere fordringer kan have fortrinsret

I bedes kontakte Gribskov Kommune, 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.

Indefrysningsslån

For oplysninger om evt. indefrysningsslån i stigning i grundskyld på ejerboliger for 2023 eller tidligere henvises der til kommunen og fra 2024 og frem vil det fremgå af forskudsopgørelsen, hvis ejendommen ikke er erhvervet før den 1. september 2023.

Vi tager forbehold for, at der frem til datoen for tvangsauktionen kan blive overdraget flere fortrinsberettigede fordringer til inddrivelse.

Gæld til inddrivelse med fortrinsret

Gælden i opgørelsen er på i alt:

613,01 kr.

Vi har beregnet rente på gælden frem til 29. oktober 2026. Inddrivelsesrenten og hvordan gæld forældes, kan I læse om på gaeldst.dk/renter-og-fra-drag.

Sådan betaler I gælden

Da der kan være krav for 2026, som Gældsstyrelsen ikke kan opføre på nuværende tidspunkt, men først når ejerskifte er registreret, bedes I rette henvendelse på mail til tvangssalgfortrin@gaeldst.dk, for ny opgørelse samt betalingsoplysninger.

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

Anne Cathrine Hvelplund

Fuldmægtig

Fordringstype	Fordringshaverbeskrivelse	Hovedstol	Renter	Samlet	Periode fra	Periode til	Forfaldsdato
Renter, fortrinsret, fast ejendom		0,57	0,00	0,57	02-02-2026	01-03-2026	13-02-2026
Renter, fortrinsret, fast ejendom		0,57	0,00	0,57	02-03-2026	01-04-2026	02-03-2026
Renter, fortrinsret, fast ejendom		0,57	0,00	0,57	02-04-2026	01-05-2026	02-04-2026
Renter, fortrinsret, fast ejendom		0,57	0,00	0,57	02-05-2026	01-06-2026	02-05-2026
Renter, fortrinsret, fast ejendom		0,57	0,00	0,57	02-06-2026	01-07-2026	02-06-2026
Renter, fortrinsret, fast ejendom		0,57	0,00	0,57	02-07-2026	01-08-2026	02-07-2026
Ejendomsbidrag, fortrinsret, fast ejendom	270-0029441 ROTTEBEKÆMPELSE	94,20	1,39	95,59	01-01-2026	31-12-2026	01-02-2026
Kommunale gebyrer - erindringsskrivelser		250,00	3,70	253,70	22-04-2026	22-04-2026	22-04-2026
Kommunale gebyrer - erindringsskrivelser		250,00	3,70	253,70	28-05-2026	28-05-2026	28-05-2026
Ejendomsbidrag, fortrinsret, fast ejendom	270-0029441 GEBYR FOR ADM. AF JORDANVISNING	6,50	0,10	6,60	01-01-2026	31-12-2026	01-02-2026
Samlet total		604,12	8,89	613,01			

ADMINISTRATORBESVARELSE AF EJERLEJLIGHEDSSKEMA

På foranledning af Deres henvendelse af [] skal vi herved som administrator for ejerforeningen meddele Dem følgende:

EJERFORENINGEN Badstuen		CVR-nr. 39051265
Ejerforenings navn: Badstuen	Lejlighedsnr.: 7882 (BEDES ANFØRT VED HENVENDELSER)	
Matr.nr.: 6 M, Helsingør by, Helsingør	Ejerlejlighedsnr.: 10	
Beliggende: Badstuevej 1-5 Frederiksborgvej 5-7 3200 Helsingør	Beliggende: Badstuevej 5, 2. tv.	Nuværende ejer: Andreas Nicklas Hjorth
Tinglyst fordelingstal: 5/100		

INDBETALING AF FÆLLESUDGIFTER OG VARME M.V.

Indbetalingerne betales forud efter det tinglyste fordelingstal.

Fællesudgifterne betales kvartalsvis med kr. 2.436,80, á conto varmebidrag betales kvartalsvis med kr. 5.320 og á conto vandbidrag betales kvartalsvis med kr. 2.600. Betalingerne følger og dækker årets kvartaler.

Den ekstraordinære udgift betales kvartalsvis med kr. 732. Ajourføringsgebyr af fælleslån betales kvartalsvis med kr. 90. Pengene dækker lån over 4 år med udløb af udgangen af år 2026.

Køber kan via sin netbank tilmelde opkrævningen til PBS. Oplysningerne hertil fremgår af første indbetalingskort, der modtages med almindelig post.

SIKKERHED FOR EJERFORENINGENS TILGODEHAVENDE

Der består restancer overfor ejerforeningen pr. 29. oktober 2026 vedrørende ovennævnte ejerlejlighed.

Restancen består pr. 29. oktober 2026. af kr. 44.553,74.

Ifølge vedtægternes § 4 skal der være lyst følgende sikkerhed til ejerforeningen:

Ejerpantebrev stort kr. 20.000,00, der skal have 1. prioritet.

Underretning om ejerskifte skal ske til vort kontor tillige med fremsendelse af kopi af tingbogsattest. Endvidere skal vi have meddelelse om, hvem der berigtiger handlen.

Der vil blive opkrævet et ekspeditionsgebyr på kr. 2.500,00 inklusive moms til dækning af notering af ejerskiftet. Gebyret opkræves hos køber ved en af de førstkommande opkrævninger af fællesudgifter m.v. efter modtagelse af meddelelse om overtagelsen.

Opmærksomheden henledes på at ejerforeningen skal være tinglyst meddelelsesmodtager, fuldmagtshaver (berettiget til at underskrive påtegninger af enhver art ...) og underpanthaver. Såfremt der i forbindelse med handelen skal ske ændring i tingbogen, herunder ejerforeningens CVR-nr., påhviler denne ekspedition, den der berigtiger overdragelsen. Omkostningerne til dette betales af køber.

Såfremt ejerforeningen i forvejen er lyst som underpanthaver, og der skal ske forhøjelse af sikkerheden overfor ejerforeningen, skal der alene lyses underpant for forhøjelsesbeløbet.

Såfremt ejerforeningen ikke i forvejen er lyst som underpanthaver, og der skal ske forhøjelse af sikkerheden overfor ejerforeningen, skal der lyses underpant for hele hovedstolen, og efterfølgende skal den oprindeligt tinglyste underpanthaver aflyses.

REPARATIONER/FORBEDRINGER

Alle oplysninger om forventede udgifter fremgår af de vedlagte referater fra generalforsamlingerne. Qvortrup Administration A/S oplyser ikke om eventuelle overvejelser vedrørende vedligeholdelse og udskiftning af bygningsdele, estimerede budgetoverskridelser, forventede tab eller andre omkostninger, såfremt dette endnu ikke er besluttet eller realiseret. Dette skyldes, at sådanne overvejelser og estimater kan blive afholdt i indeværende år eller udsat til senere vedtagelse / afholdelse / forkastelse.

FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendomsforsikring med Alm. Brand.

Dækningsomfang: Der henvises til vedlagte kopi af policen, hvor forsikringens nøjagtige dækningsomfang er specificeret.

VARME- & VANDFORSYNING

Ejendommen opvarmes med fjernvarme. Varme- og vandperiode 01.01 til 31.12.

Varme- og vandforbrug fordeles i henhold til måler. Qvortrup Administration står for at meddele ejerskifte til forbrugsafregningsselskaber.

Såfremt der ikke bestilles aflæsning, vil opdeling af varmeregnskabet finde sted på grundlag af graddage beregnet af varmemaalermålerfirmaet.

Vi skal samtidig oplyse, at eventuelle afregninger/opkrævninger af lejlighedens andel af tidligere regnskabs-års under- og overskud samt afregning af varmeregnskab vil ske hos den, der på forfaldsdagen er ejer af lejligheden, uanset hvilken periode afregningen vedrører. Der udfærdiges varmeregnskab for hver ejer i varmeperioden, som sendes til den aktuelle ejer på forfaldsdagen.

UDLEJNING, HUSDYR, ANTENNEFORHOLD M.V.

- Udlejning ingen bestemmelser, se venligst vedtægternes § 23.
- Spørgsmål vedr. kælderrum bedes rettet til sælger.

BEMÆRKNINGER

Vi beder Dem venligst rette henvendelse til kommunen vedrørende spørgsmål om planforhold, herunder lokalplaner, vej-, kloak-, vand-, og varmemeforhold, gæld til det offentlige, forureningsforhold, nedgravet olie-tank m.v.

DOKUMENTER

I øvrigt henvises til sidste side, § 7

Følgende bilag kan hentes via link oplyst i mail ved fremsendelse af besvarelsen:

- | | |
|---|---|
| 1. Ejerforeningens vedtægter indeholdende ejerlejlighedsfortegnelse. | 16. Referat fra ordinær generalforsamling afholdt den 17. marts 2021. |
| 2. Husorden. | 17. Årsregnskab 2020 |
| 3. BBR-meddelelse for hovedejendommen. | 18. Budget 2021. |
| 4. Energimærke og -plan. | 19. Referat fra ordinær generalforsamling afholdt den 6. april 2022. |
| 5. Tilstandsrapport 2020. | 20. Årsregnskab 2021. |
| 6. Forsikringspolice med Alm. Brand. | 21. Budget 2022. |
| 7. Referat fra ordinær generalforsamling afholdt den 29. juli 2015. | 22. Referat fra ordinær generalforsamling afholdt den 24. april 2023. |
| 8. Referat fra ordinær generalforsamling afholdt den 14. juni 2017. | 23. Årsregnskab 2022. |
| 9. Årsregnskab 2017 indeholdende budget 2018. | 24. Budget 2023. |
| 10. Referat fra ordinær generalforsamling afholdt den 24. oktober 2019. | 25. Referat ordinær generalforsamling 8. april 2024 |
| 11. Indkaldelse til ordinær generalforsamling til afholdelse den 1. oktober 2019. | 26. Årsregnskab 2023 og budget 2024 |
| 12. Årsregnskab 2018 indeholde budget 2019. | 27. Referat fra ordinær generalforsamling 2. april 2025 |
| 13. Referat fra ordinær generalforsamling afholdt den 1. oktober 2019. | 28. Årsregnskab 2024 |
| 14. Årsregnskab 2019 indeholdende budget 2020. | 29. Budget 2025 |
| 15. Referat fra ordinær generalforsamling afholdt den 25. august 2020. | 30. Bestyrelsens beretning 2024 |
| | 31. Årsregnskab 2025 |
| | 32. Bestyrelsens beretning 2025 |
| | 33. Referat fra ordinær generalforsamling 9. april 2026. |
| | 34. Budget 2026. |

ADMINISTRATOR

Qvortrup Administration A/S, Lyngbyvej 28, 2.tv., 2100 København Ø.
 Telefon 35 35 43 00. Telefax 35 36 09 56. Mail: qa@qvortrup-adm.dk

I øvrigt henvises til almindelige betingelser for besvarelse af ejendomsmæglerforespørgsler vedhæftet nærværende besvarelse.

København, den 12-08-2026.
Qvortrup Administration A/S
v/Teddy Bohn.

Qvortrup Administration A/S's almindelige betingelser for besvarelse af ejendomsmæglerforespørgsler

- § 1 Qvortrup Administration A/S påtager sig om administrator af foreninger med henblik på salg, tvangsauktion eller anden afhændelse af de enkelte lejligheder at give relevante oplysninger om lejligheden og ejendommen.
- § 2 Qvortrup Administration A/S kan oplyse om praktiske ting så som vicevært, varmeaflysning, vaskerimuligheder, forsikringsselskab, forhøjelse af sikkerhedsstillelse o.s.v.
- § 3 Qvortrup Administration A/S påtager sig intet ansvar for tilstedeværelsen af eller adgang til faciliteter på ejendommen, herunder for vanhjemmel.
- § 4 Oplysninger om betaling er baseret på sidst kendte vedtagne opkrævninger, dvs. fællesbidrag, a conto varme, ekstraordinære opkrævninger og evt. restancer. Qvortrup Administration A/S påtager sig ikke efterfølgende at underrette mæglere eller andre, der har henvendt sig, om ændringer i de givne oplysninger.
- § 5 Oplysninger om forventede udgifter gives kun i det omfang, sådanne er vedtaget eller er aktuelle pga. et påbud. Udgifter, der kan blive aktuelle, oplyses kun, når der er stillet forslag om at få emnet behandlet på en generalforsamling.

Qvortrup Administration A/S oplyser ikke om overvejelser omkring vedligeholdelse og udskiftning af bygningsdele, estimerede budgetoverskridelser, forventede tab eller andre omkostninger, fordi sådanne kan blive afholdt i indeværende år eller udsat til senere vedtagelse / afholdelse / forkastelse.

- § 6 Bestyrelsens beslutningsgrundlag er internt materiale og udleveres ikke. Områder der på en generalforsamling er besluttet undersøgt kan nævnes, men Qvortrup Administration A/S gisner ikke om evt. udgifter, før sådanne er vedtaget alternativt bragt i forslag om vedtagelse.

Tilstandsrapporter udleveret til ejerne kan kopieres, men bestyrelsers egne undersøgelser anses for internt materiale.

Qvortrup Administration A/S gør udtrykkeligt opmærksom på, at ikke alle bestyrelsers beslutninger nødvendigvis er kendt af administrator, bl.a. indeholder administrationen ikke altid medvirken ved alle de områder, en bestyrelse varetager.

- § 7 Honorar for besvarelse af forespørgsler dækker fremsendelse af kopi af ejendommens papirer samt oplysninger om emner nævnt ovenfor.

Der gøres opmærksom på, at såfremt der efter besvarelse af en ejendomsmæglerforespørgsel ønskes fremsendt yderligere referater, budget, regnskab m.m. fremkommet enten før eller efter besvarelsen, opkræves yderligere honorar kr. 250 pr. dokument.

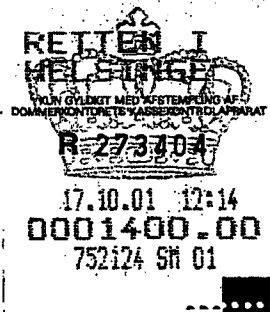
- § 8 Senere registrering af ejerskifte er ikke indeholdt i honorar for besvarelse af ejendomsmæglerforespørgsel og der beregnes særskilt honorar jfr. oplysningsskema.

G-616

kr. 1.400,-

STEMPELMÆRKE

Matr. nr. 6M, Helsing by, Helsing
Ejerlejlighederne 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9,
10 og 11



Anmelder:
Preben Bertelsen
Fr. Leyels Vej 21
3070 Snekkersten

VEDTÆGTER

for

Ejerforeningen BADSTUEN Badstuevej 1-5/Frederiksborgvej 5-7, Helsing

Navn, hjemsted og formål:

§ 1.

Foreningens navn er: "Ejerforeningen Badstuen, Badstuevej 1-5/Frederiksborgvej 5-7, Helsing".

§ 2.

Foreningens hjemsted er Helsing kommune.

§ 3.

Foreningens formål er at administrere ejendommen matr. 6 M, Helsing by, beliggende Badstuevej 1-5/Frederiksborgvej 5-7, Helsing, og varetage medlemmernes fælles interesser, herunder sørge for at ro og orden opretholdes i ejendommen, og at ejendommens vedligeholdelsestilstand altid er forsvarlig.

Foreningens administration, kapitalforhold og lejlighedernes prioritering:

§ 4.

Til dækning af fællesudgifterne herunder varmeudgifterne betaler medlemmene en ydelse i forhold til deres fordelingstal. Ydelsen fastsættes på den ordinære generalforsamling.

Den ordinære ydelser (fællesudgift og aconto varmebidrag) og ydelsen til grundfonden erlægges månedsvis forud. Er ydelsen ikke indbetalt senest 8 dage efter forfaldsdato, skal bestyrelsen tilsende restanten en skriftlig henstilling om at berigtige gælden inden 7 dage. Restanten afkræves da et gebyr på kr. 100,00.

Efterkommes denne henstilling ikke, skal restancen overgives til inkasso med alle dermed følgende omkostninger, herunder procesrente, og det pågældende medlems stemmeret er suspenderet, indtil restancen er tilgået foreningen.

I tilfælde af store uforudsete udgifter skal bestyrelsen være berettiget til at opkræve en ekstraordinær ydelse. Ekstraordinære bidrag skal afkræves med et passende varsel. Til sikkerhed for betaling af de førnævnte ydelser og i øvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på de enkelte medlemmer, herunder udgifter ved et medlems misligholdelse af sine forpligtelser, udsteder hvert medlem et ejerpantebrev på kr. 20.000,00, hvis størrelse fastsættes af generalforsamlingen. Ejerpantebrevet skal snarest muligt have første prioritet.

Generalforsamlingen har ret til med passende mellemrum at justere størrelsen på ejerpantebrevet, således at det mindst svarer til 1 års fællesudgifter, bidrag til grundfond og varmebidrag. Ejerpantebrevet håndpantesættes til foreningen. Ejerlejlighedsforeningen er bemyndiget til at give påtegninger, dog ikke påtegninger, der forringer foreningens forhold overfor ejeren.

Bestyrelsen kan antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift. Administrator honorar fastsættes i overensstemmelse med de til enhver tid værende takster for administration af fast ejendom.

Ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning forestås af bestyrelsen eller af en af denne antagen administrator. Administrator kan opsiges med 6 måneders skriftlig varsel, ligesom administrator selv med 6 måneders varsel kan opsiges administrationsforholdet. Skulle der ske grov misligholdelse fra den ene af parternes side, er den forurettede part berettiget til at kræve forholdet bragt til ophør uden varsel.

Alle ind- og udbetalinger sker gennem administrationsafdelingen, der forestår kasse- og bogholderi.

Bestyrelsen er berettiget til efter behørigt varsel at foretage besigtigelsen af medlemmernes lejligheder, ligesom man kan skaffe sig adgang for at udføre reparationer og lignende.

Foreningens medlemmer.

§ 5.

Som medlemmer af foreningen kan kun optages ejere af ejerlejligheder af matr. nr. 6 M, Helsingby by.

Ejere af ejerlejligheder har pligt til at være medlem; pligten indtræder den dag, da den pågældende ejers skøde, uanset om dette er betinget, anmeldes til tinglysning. Den tidligere ejers medlemskab ophører først endeligt, når den ny ejers skøde er tinglyst uden præjudicerende restanmærkninger. Den tidligere ejers forpligtelser ophører dog først, når enhver restance er berigtiget. Køber hæfter for den tidligere ejers eventuelle restancer.

§ 6.

Rettigheder og forpligtelser fordeles mellem medlemmerne i henhold til de tinglyste fordelingsstal.

Vedligeholdelse og husorden.

§ 7.

Udvendig vedligeholdelse foretages af foreningen i overensstemmelse med generalforsamlingens beslutninger herom. Sædvanlige vedligeholdelsesarbejder kan iværksættes af bestyrelsen, jf. § 19.

De nedenfor nævnte arbejder er fællesudgifter:

A. Maler:

1. Udvendig maling af mur, træværk og altaner.
2. Maling af trapperum og andre fællesarealer.

B. Murer:

1. Reparation af mure, tag, altaner og reparationer i fællesrum.

C. Tømrer- og snedkerarbejde:

1. Tømrer- og snedkerarbejde på den udvendige side af vinduer og døre til fællesarealer. Endvidere alt tømrer- og snedkerarbejde i fællesrum.

- #### D.
1. VVS-arbejde på varmeanlæg, herunder radiatorer, rør og ventiler som termostater i lejligheder.
 2. VVS-reparationer af koldt- og varmtvandsledninger indtil T-stykket samt fællesledninger til flere lejligheder og gasrør til måler.
 3. Rensning af faldstamme og grenrør, men ikke af vandlås i lejlighederne.
 4. Reparationer af ventilationsrør.

E. El-arbejde:

1. Fælles el-ledninger frem til måletavlen samt fælles ringeanlæg ind til trykknop ved lejligheder. Endvidere alle el-reparationer i fællesrum.
Fællesantenneanlæg.

Fællesarealer og adgangsarealer, som kun benyttes af lejlighederne fordeles efter forholdstal.

I øvrigt er alle reparationer og vedligeholdelsesarbejder på fællesarealer udendørs som indendørs, som ikke er nævnt ovenfor, fællesudgifter. Den indvendige vedligeholdelse påhviler den enkelte ejer.

§ 8.

Hvis en lejligheds groft forsømmes eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige beboere eller til skade for ejendommen, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en af bestyrelsen fastsat frist.

Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne sætte lejligheden i stand for ejerens regning og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens panteret.

§ 9.

Ejeren og de personer, der har ophold i hans lejlighed, må nøje efterkomme de fastsatte ordensregler. Er intet vedtaget af generalforsamlingen gælder de i standardlejekontrakternes fastsatte ordensregler. Er intet vedtaget af generalforsamlingen gælder de i standardlejekontrakterne fastsatte regler for husorden.

Ejerlejlighedsejeren må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre eller af ydersiden af træværk eller lade opsætte skilte, reklamer mv. uden bestyrelsens samtykke.

Misligholdelse:

§ 10.

Såfremt et medlem ikke betaler de i § 4 omtalte ydelser eller i opfylder sine økonomiske forpligtelser overfor foreningen eller groft tilsidesætter sin vedligeholdelsespligt, såvel som hvis et medlem optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre medlemmer, eller gør sig skyldig i forhold, svarende til dem der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejer til at ophæve lejemålet, kan bestyrelsen bestemme, at ejeren og i tilfælde af at lejligheden er udlejet, lejereren, uopholdelig skal fraflytte lejligheden eller butikken. Efterkommer vedkommende ikke påbud om fraflytning, skal bestyrelsen om muligt lade udsættelsen ske ved umiddelbar fogedforretning eller ved anlæg af rettsag mod den pågældende.

Fordelingstal:

§11.

Ejendommen er endeligt opdelt i 11 ejerlejligheder iht. tinglyst "Endelig anmeldelse af og fortegnelse over ejerlejligheder" den 08.08. 1990 i retten i Helsingør

Ejerlejlighedernes fordelingstal er som følger:

Nr.	Beliggende:	Benyttelse	Areal m ²	Fordelingstal
1	Frederiksborgvej 5	Erhverv	280	17/100
2	Badstuevej 1, 1.tv.	Beboelse	56	4/100

3	Frederiksborgvej 7	Erhverv	608	38/100
4	Badstuevej 1, 1.th.	Beboelse	56	4/100
5	Badstuevej 3, 1.tv.	Beboelse	110	8/100
6	Badstuevej 3, 1.mf.	Beboelse	85	6/100
7	Badstuevej 3, 1.th.	Beboelse	94	6/100
8	Badstuevej 5, 1.tv.	Beboelse	61	4/100
9	Badstuevej 5, 1.th.	Beboelse	64	4/100
10	Badstuevej 5, 2.tv.	Beboelse	70	5/100
11	Badstuevej 5, 2.th.	Beboelse	61	4/100
Fælles trappe & gangareal, kælderrum og Sikringsrum			<u>241</u>	
Ejerlejligheder og fællesrum i alt			1.786	100/100

Regnskab og revision:

§ 12.

Foreningens regnskabsår er kalenderåret. Årsregnskabet udfærdiges af bestyrelsen eller af administrator. Foreningen udnævner en revisor til at revidere foreningens regnskab, der forsynet med revisors underskrift skal være fremlagt til medlemmerne til eftersyn 14 dagen inden den ordinære generalforsamling. Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

I forbindelse med sin revision skal revisor undersøge, om forretningsgangen er betryggende, og revisor har adgang til at efterse alle bilag, regnskabsbøger og beholdninger samt fordre enhver oplysning, som han finder af betydning for udførelsen af sit hverv.

Der føres om fornødent en revisionsprotokol. I forbindelse med sin beretning og revision af et årsregnskab, skal revisor angive, hvorvidt han finder forretningsgangen betryggende. Hver gang indførelsen i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges på førstkommande bestyrelsesmøde, og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen skal med deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen.

Generalforsamlingen:

§ 13.

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

Adgang til generalforsamlingen har foreningens medlemmer, administrator og revisor. Kun medlemmer har stemmeret. Fordelingstallet angiver hvert enkelt medlems antal stemmer. Et medlem kan lade sig repræsentere ved skriftlig fuldmagt.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved almindeligt stemmeflerhed. Foreningens opløsning kan kun vedtages enstemmigt og med tilslutning fra samtlige medlemmer.

Forslag om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af dele af disse eller om vedtægtsændringer kan dog kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af stemmerne er repræsenteret og med mindst 2/3 flertal.

Er der på en generalforsamling ikke det ifølge foranstående fornødne altan stemmer repræsenteret, skal der med 14 dages skriftligt varsel indkaldes til ny generalforsamling, der skal afholdes senest 6 uger efter den første generalforsamling, og på denne kande forslag, som har været behandlet på første generalforsamling vedtages med 2/3 flertal, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

§ 14.

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af april måned. Dagsordenen skal omfatte følgende punkter:

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af årsberetning for det forløbne regnskabsår.
3. Regnskab med påtegning af revisor.
4. Valg af bestyrelsen.
5. Valg af revisor.
6. Forslag fra bestyrelse og medlemmer.
7. Eventuelt.

§ 15.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil; når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst ¼ af ejerforeningens medlemmer, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

§ 16.

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal fremsendes i sin fulde ordlyd sammen med indkaldelsen.

§ 17.

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet af generalforsamlingen. Begæring om at få emnet behandlet af den ordinære generalforsamling skal være indgivet skriftligt til bestyrelsen senest 3 uger før generalforsamlingens afholdelse.

§ 18.

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen.

Bestyrelsen:

§ 19.

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 3-5 medlemmer. Valgbare til bestyrelsen er kun foreningens medlemmer. Bestyrelsen konstituerer sig med formand og næstformand.

§ 20.

Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender og kan som anført i § 4 antage en administrator. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer, renholdelse, sædvanlig vedligeholdelse og fornyelse i det omfang, sådanne foranstaltninger må anses påkrævet.

Øvrige vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder kan kun iværksættes i overensstemmelse med generalforsamlingens beslutninger. Bestyrelsen fører forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de afkrævede bidrag til fællesudgifter, grundfond og varmebidrag.

§ 21.

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller 2 bestyrelsesmedlemmer så ofte anledning findes at foreligge.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når 2 medlemmer af bestyrelsen er til stede.

Beslutning træffes af de mødende ved simpel stemmeflertal. I tilfælde af stemmelighed er formandens og i hans forfald næstformandens stemme udslagsgivende.

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingen. Beretningen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

§ 22.

Ejerforeningen tegnes i ethvert forhold af 2 medlemmer af bestyrelsen i forening.

§ 23.

Ethvert medlem kan pantsætte og sælge sin ejerlejlighed, ligesom han uden bestyrelsens samtykke kan udleje den. Ejerlejligheden falder i arv og kan være genstand for kreditorforfølgning.

Grundfond:

§ 24

Generalforsamlingen kan i overensstemmelse med reglerne i § 12 stk. 4 og 5 beslutte at oprette en grundfond, hvis midler anvendes til større vedligeholdelsesarbejder. Generalforsamlingen fastsætter med almindelig stemmeflerhed størrelsen af den årlige betaling til grundfonden og bestemmer anvendelse af fondens midler.

§ 25

Som administrator for ejerforeningen, og dermed til varettagelse af de første opkrævninger vedrørende fællesudgifter etc. I forbindelse med overgang fra anlæg til drift, udpeges en administrator. Administrationshonoraret fastsættes i overensstemmelse med det niveau, som godkendes af huslejenævnet.

§ 26.

Nuværende vedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr. 6 M, Helsingør by, Badstuevej 1-5, Helsingør, ejerlejlighederne 1-11, med påtaleret for såvel ejerlejlighedsforeningen, som de til enhver tid værende ejere af ejerlejlighederne.

Med hensyn til de ejendommen påhvilede pantehæftelser, servitutter og andre byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.

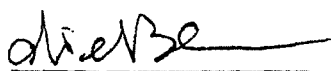
Hillerød, den 30.09.01



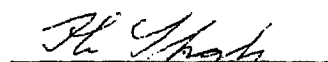
Annelise Groth
dirigent

Ovenstående tiltrædes af bestyrelsen:

Dato: 25/11


Niels Blom

Dato: 19/11


Ib Skals

Dato:


Hans Henrik Mortensen

*** * ***

* * *

* * ***

* * *

* *** ***

Retten i Helsinge

Tinglysningsafdelingen

Nol. dbg.

Side: 9

Påtegning på Byrde.

Vedrørende matr.nr. 6 M Ejerlejl. 1, Helsinge By, Helsinge, *jf 2-11 smst.*

Dagbogsdato: 17.10.2001

Dagbogsnr. : 23106 - 23116.

Afvist fra tingbogen den 29.10.2001 da underskriveren ikke ses at kunne tegne Ejerforeningen Badstuen, jfr vedtægternes § 22 samt pga manglende angivelse af ejerlejlighedsnumre i § 26.

Retten i Helsinge den 29.10.2001


Jette Berg

*** * ***
 * * *
 * * ***
 * * * Retten i Helsinge
 * *** *** Tinglysningssafdelingen

Side: 10

Akt.nr.:
 G 616

Påtegning på byrde
 Vedrørende matr.nr. 6 M Hovedejd, Helsinge By, Helsinge
 Ejendomsejer:
 Lyst første gang den: 28.11.2001 under nr. 26974
 Senest ændret den : 28.11.2001 under nr. 26974

Lyst på matr. nr. 6M Hovedejd, Helsinge By, Helsinge samt på matr. nr.
 6M Helsinge By, Helsinge, Ejerlejlighed nr. 1 - 11.
 Generalforsamlingsreferat forevist.

Retten i Helsinge den 03.12.2001

Jette Berg

Husorden for "Ejerforeningen Badstuen" vedtaget 26.06.2017

1. Overholdelse

Husordenen skal overholdes af ejerlejlighedsejerne. I det følgende kaldet 'beboeren/beboerne'. Denne har samtidig ansvaret for, at dennes husstand, lejer og de personer, der er på besøg, overholder husordenen.

Hovedprincipperne i foreningens husorden er, at den beboer, der er omfattet af husordenen, udviser sund fornuft, hensyn over for andre og foreningens ejendom. Det betyder bl.a., at nedenstående skal overholdes.

2. Affald

Al dagrenovation skal pakkes ned i lukkede affaldsposer, inden det smides ud i affaldscontaineren i skralderummet.

Øvrigt affald skal sorteres og placeres i de affaldscontainere, som er beregnet til det. Foreningens, renovationsfirmaets og Gribskov Kommunes anvisninger skal følges.

Det er ikke tilladt at henstille eller henkaste affald på foreningens fællesareal ud over på de områder, der er indrettet til det.

Fjerner beboeren ikke affald, herunder byggeaffald, der er blevet anbragt i strid med husordenen, vil affaldet blive bortkørt på beboerens regning.

3. Cykler, knallerter og barnevogne

Cykler, knallerter og barnevogne skal parkeres i de stativer og rum, som foreningen har indrettet til formålet.

Foreningens bestyrelse er berettiget til at fjerne cykler, knallerter og barnevogne, der henstår ubenyttet. Inden da skal bestyrelsen have opsat opslag i ejendommen og givet beboerne et passende varsel.

4. Fællesarealer

Fællesarealer (fx gårde, terrasser og trapper) skal efterlades ryddelige.

Ejendommens trapper, reposer og øvrige fællesarealer må ikke anvendes til opmagasinering, herunder af planter, reoler, flasker, cykler, barnevogne, klapvogne, legetøj, sko, støvler, affaldsposer mv.

Adgangsveje må ikke spærres eller obstrueres.

5. Husdyr

Det er tilladt at have en hund eller en kat i lejligheden under forudsætning af, at den ikke er til gene for andre. Hunde der færdes på fællesarealer skal holdes i kort snor og være under ejerens fulde kontrol.

Det er tilladt at holde akvariefisk, stuefugle og dyr i bur som fx kanin og hamster, når det sker i begrænset omfang.

Bestyrelsen kan forlange husdyret fjernet, hvis det er til gene for andre.

6. Skadedyr

Hvis en beboer opdager skadedyr, som fx mus, rotter og kakerlakker, på foreningens område, skal beboeren straks meddele dette til bestyrelsen.

Det er ikke tilladt at fodre fugle, katte og andre smådyr på foreningens område.

Er en beboer årsag til, at der er skadedyr på foreningens område, kan bestyrelsen lade skadedyrsbekæmpelsen ske på beboerens regning.

7. Skader på ejendommen

Hvis der sker skader på ejendommen, vil foreningens bestyrelse ved opslag orientere om, hvor beboeren skal henvende sig.

En beboer må ikke uden bestyrelsens godkendelse rekvirere håndværkere på foreningens regning. Sker det, kan bestyrelsen afvise at betale regningen medmindre, der er tale om akutte situationer, hvor det ikke er muligt at få fat i bestyrelsen.

Der henvises i øvrigt til foreningens vedtægter om vedligeholdelse og forandringer i boligen.

8. Støj, røg og brandfare

En beboer har pligt til at begrænse lugt- og støjgener i ejendommen mest mulig.

Brug af tv, radio, musikanlæg, musikinstrumenter, maskiner mv. skal ske under hensyntagen til naboerne. Om nødvendigt skal vinduerne holdes lukket.

Støjende adfærd, høj musik mv. må ikke finde sted mellem kl. 22.00 og kl. 7.00. Dette kan i rimelig omfang fraviges ved fester, hvis beboeren har varslet det senest tre døgn inden ved opslag i egen opgang.

Vaskemaskiner og tørretumblere må ikke bruges mellem kl. 22.00 og kl. 7.00.

Boremaskiner, slibemaskiner og andet støjende værktøj må ikke bruges mellem kl. 20.00 og kl. 8.00. Beboeren skal varsle gulvslibning og vedligeholdelsesarbejder, der medfører gener for naboer, med opslag i egen opgang senest tre døgn før.

Professionel musikudøvelse må kun finde sted med accept fra berørte naboer og efter bestyrelsens godkendelse.

Støjklager skal respekteres første gang.

Tobaksrygning i opgange og på indendørs fællesarealer er forbudt.

Det er tilladt at grille på terrassen med gas- og elgrill under hensyntagen til naboer.

Brug af gasvarmere og åben ild, fx bål og fakler er ikke tilladt.

Den lokale brandvedtægt skal altid være overholdt.

Fyrværkeri må ikke antændes på foreningens område.

9. Klager

Den beboer, der vil klage over en anden beboer, bør først tale med vedkommende om, hvad der opleves, og hvordan det generer.

Det er bestyrelsen, der behandler klager over beboere, der ikke overholder husordenen.

Bestyrelsen vil ved behandling af klager rette henvendelse til den, der ejer boligen, da denne samtidig har ansvaret for deres husstand, lejere og de personer, der er på besøg.



Denne BBR-Meddelelse er rekvireret via OIS.

Fejl eller mangler i udskriften bedes meddelt til kommunen via e-mailadressen bbr@gribskov.dk eller telefonnr 72496000

Oplysninger om grunde

Adresse: Frederiksborgvej 5 (vejkode: 451), 3200 Helsingør

Ejerforhold: Forening, legat eller selvejende institution

Vand & afløb

Matrikelnr.	Ejerlav
6hq	HELSINGE BY, HELSINGE

Adresse: Frederiksborgvej 5 (vejkode: 451), 3200 Helsingør

Ejerforhold: Forening, legat eller selvejende institution

Vand & afløb

Vandforsyning: Privat, alment vandforsyningsanlæg
Afløbsforhold: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Matrikelnr. Ejerlav
6m HELSINGE BY, HELSINGE

Oplysninger om bygninger

Bygningsnr.: 1

Adresse: Frederiksborgvej 5 (vejkode: 451), 3200 Helsingør

Bygning til kontor, handel, lager, herunder offentlig administration (Bygningens anvendelse: 320)

Matrikelnr.: 6m	Landsejerlavsnavn: HELSINGE BY, HELSINGE
Opførelsesår: 1990	Antal etager u. kælder & tagetage: 2
Antal boliger med køkken: 9	Afvigende etager: Bygningen har afvigende etager

Materialer

Ydervæggens materiale: Mursten (tegl, kalksten, cementsten)
Tagdækningsmateriale: Cementsten
Kilde til bygningens materialer: Oplyst af teknisk forvaltning

Areal i grundplan	m2	Areal i hele bygningen	m2	Arealanvendelse	m2
Bebygget areal	536	Samlet bygningsareal	950	Samlet boligareal	683
Heraf affaldsrum i terrænniveau	0	Heraf udvendig efterisolering	0	Heraf beboelse i kælder	0
Heraf indbygget garage	0	Samlet kælderareal	533	Samlet erhvervsareal	918
Heraf indbygget carport	0	Heraf kælderareal < 1.25m	0	Samlet adgangsareal i bygningen	0
Heraf indbygget udhus	0	Samlet tagetageareal	277	Areal, der hverken benyttes til bolig	0
Heraf indbygget udestue	0	Heraf udnyttet tagetage	277	eller erhverv	0
Overdækning (ikke del af bebygget areal)	0	Samlet areal af lukkede overdækninger på bygningen	0	Antal etager u. kælder & tagetage	2
				Samlet areal af åbne overdækninger på bygningen	0

Kilde til bygningsarealer: Oplyst af teknisk forvaltning

Energioplysninger

Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme (radiatorsystemer el. varmluftanlæg)

Oplysninger om bolig-/erhvervsenheder

Adresse Etage/side	Heraf fælles areal / åben altan, tagterasse	Tinglyst areal	Areal Bolig / Erhverv / Andet	Lukket overdækning, udestue / Åben overdækning	Antal værelser Bolig / Erhverv	Toilet / Bad	Køkken
--------------------	---	-------------------	-------------------------------------	---	--------------------------------------	--------------	--------

Badstuevej 1 (vejkode: 66), 3200 Helsingø

Etage: 1 Side/Dør: th	0 / 0	56	59 / 0 / 0	0 / 0	2 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (vandret adskillelse mellem enhederne) (Anvendelseskode: 140)							
Ejerlejl.ejd.nr.: 29435 Ejerlejl.nr.: 4 Ejerforhold: 10							
Energioplysninger:							
Energiforsyning: 400 V el fra værk							

Etage: 1 Side/Dør: tv	0 / 0	56	59 / 0 / 0	0 / 0	2 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (vandret adskillelse mellem enhederne) (Anvendelseskode: 140)							
Ejerlejl.ejd.nr.: 29427 Ejerlejl.nr.: 2 Ejerforhold: 10							
Energioplysninger:							
Energiforsyning: 400 V el fra værk							

Badstuevej 3 (vejkode: 66), 3200 Helsingø

Etage: 1 Side/Dør: mf	0 / 0	85	87 / 0 / 0	0 / 0	3 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (vandret adskillelse mellem enhederne) (Anvendelseskode: 140)							
Ejerlejl.ejd.nr.: 29437 Ejerlejl.nr.: 6 Ejerforhold: 30							
Energioplysninger:							
Energiforsyning: 400 V el fra værk							

Etage: 1 Side/Dør: th	0 / 0	94	96 / 0 / 0	0 / 0	3 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (vandret adskillelse mellem enhederne) (Anvendelseskode: 140)							
Ejerlejl.ejd.nr.: 29438 Ejerlejl.nr.: 7 Ejerforhold: 10							
Energioplysninger:							
Energiforsyning: 400 V el fra værk							

Etage: 1 Side/Dør: tv	0 / 0	110	112 / 0 / 0	0 / 0	3 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (vandret adskillelse mellem enhederne) (Anvendelseskode: 140)							
Ejerlejl.ejd.nr.: 29436 Ejerlejl.nr.: 5 Ejerforhold: 10							
Energioplysninger:							
Energiforsyning: 400 V el fra værk							

Frederiksborgvej 5 (vejkode: 451), 3200 Helsingø

Etage: st	0 / 0	280	0 / 295 / 0	0 / 0	0 / 6	2 / 1	JA (E*)
Detailhandel m.v. (Anvendelseskode: 330)							
Ejerlejl.ejd.nr.: 29426 Ejerlejl.nr.: 1 Ejerforhold: 30							
Energioplysninger:							
Energiforsyning: 400 V el fra værk							

Badstuevej 5 (vejkode: 66), 3200 Helsingø

Etage: 1 Side/Dør: th	0 / 0	64	65 / 0 / 0	0 / 0	2 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (vandret adskillelse mellem enhederne) (Anvendelseskode: 140)							
Ejerlejl.ejd.nr.: 29440 Ejerlejl.nr.: 9 Ejerforhold: 10							
Energioplysninger:							
Energiforsyning: 400 V el fra værk							

Etage: 1 Side/Dør: tv	0 / 0	61	68 / 0 / 0	0 / 0	2 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (vandret adskillelse mellem enhederne) (Anvendelseskode: 140)							
Ejerlejl.ejd.nr.: 29439 Ejerlejl.nr.: 8 Ejerforhold: 10							
Energioplysninger:							
Energiforsyning: 400 V el fra værk							

Etage: 2 Side/Dør: th	0 / 0	61	64 / 0 / 0	0 / 0	2 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (vandret adskillelse mellem enhederne) (Anvendelseskode: 140)							
Ejerlejl.ejd.nr.: 29442 Ejerlejl.nr.: 11 Ejerforhold: 10							

Energioplysninger:

Energiforsyning: 400 V el fra værk

Etage: 2 Side/Dør: tv	0 / 0	70	73 / 0 / 0	0 / 0	2 / 0	1 / 1	JA (E*)
-----------------------	-------	----	------------	-------	-------	-------	---------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (vandret adskillelse mellem enhederne) (Anvendelseskode: 140)

Ejerlejl.ejd.nr.: 29441 Ejerlejl.nr.: 10 Ejerforhold: 10

Energioplysninger:

Energiforsyning: 400 V el fra værk

Frederiksborgvej 7 (vejkode: 451), 3200 Helsingør

Etage: st	0 / 0	608	0 / 623 / 0	0 / 0	0 / 2	2 / 0	JA (E*)
-----------	-------	-----	-------------	-------	-------	-------	---------

Detailhandel m.v. (Anvendelseskode: 330)

Ejerlejl.ejd.nr.: 29434 Ejerlejl.nr.: 3 Ejerforhold: 30

Energioplysninger:

Energiforsyning: 400 V el fra værk

*A: Vandskylende toilet udenfor enheden

*B: Anden type toilet udenfor enheden eller intet toilet i forbindelse med enheden

*C: Adgang til badeværelse

*D: Hverken badeværelse eller adgang til badeværelse

*E: Eget køkken (med afløb og kogeinstallation)

*F: Adgang til fælles køkken

*G: Fast kogeinstallation i værelse eller på gang

*H: Ingen fast kogeinstallation

Bygningsnr.: 2

Adresse: Frederiksborgvej 5 (vejkode: 451), 3200 Helsingør

Bygningens anvendelse: Udhus (Bygningens anvendelse 930)

Matrikelnr.: 6m

Opførelsesår: 2004

Materialer

Ydervæggens materiale: Træbeklædning

Tagdækningsmateriale: Andet materiale

Kilde til bygningens materialer: Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant)

Areal

Bebygget areal: 30 m2

Kilde til bygningsarealer: Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant)

Landsejerlavsnavn: HELSINGE BY, HELSINGE

Oplysninger om byggesager

Byggesagsnr.: 2013/11321

Byggesagen berører:

- bygning nr. 1

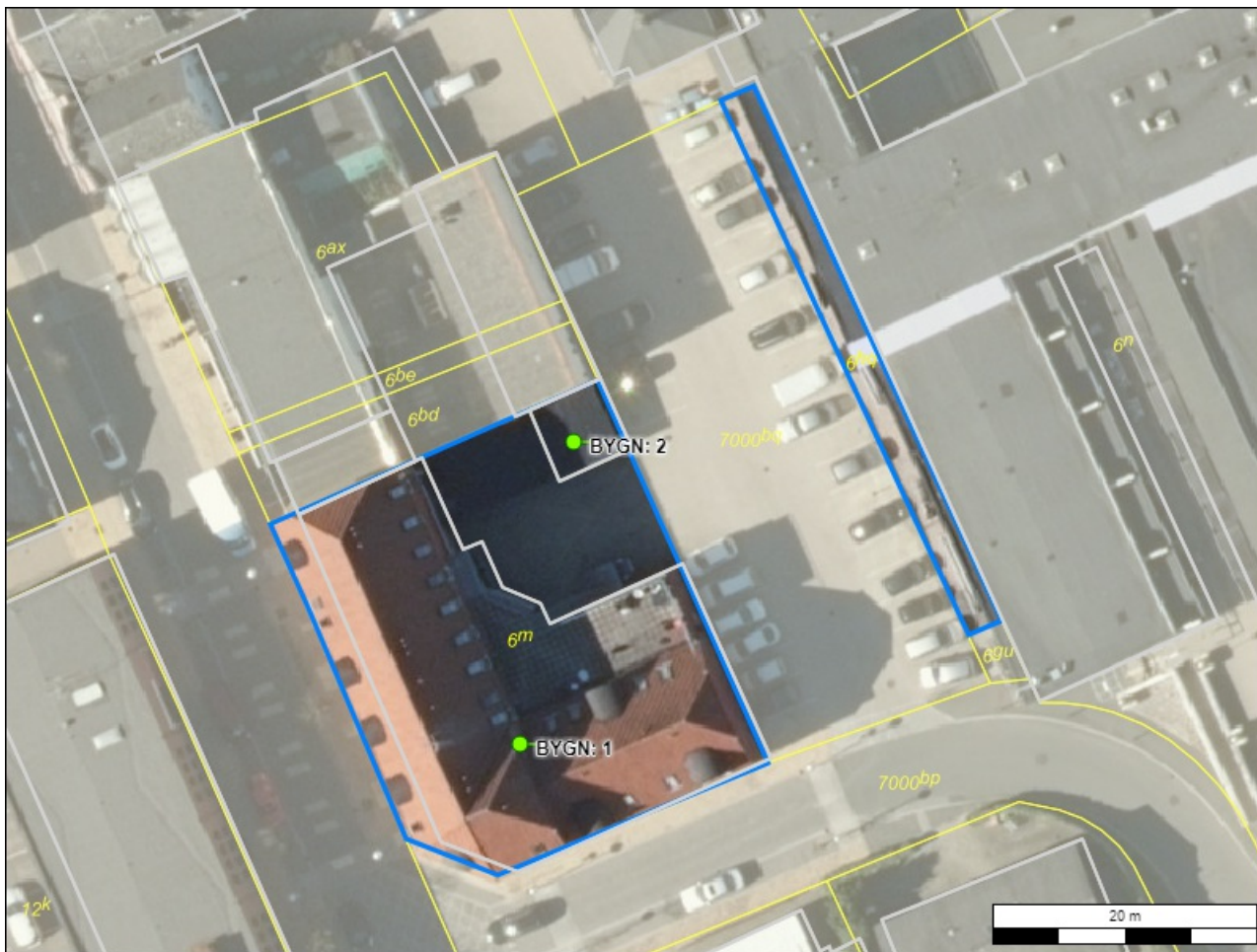
- enhed: Frederiksborgvej 7 st

Byggesagstype : Til/ombygning

Byggesagsdato: 20-05-2013

Byggetilladelse: 20-05-2013

Kortmateriale



Signaturforklaring: BYGN. = bygning.

Kortmaterialet er automatisk genereret på baggrund af oplysninger om ejendommen fra Matrikelregistret, samt Bygnings- og Boligregistret. Du kan få et mere detaljeret geografisk overblik over ejendommen på <http://kort.bbr.dk>.

NB: Ejendommens afgrænsning aftegnet i kortmaterialet stammer fra Geodatastyrelsens landsdækkende matrikelkort. Matrikelkortet kan ikke afgøre et skels nøjagtige beliggenhed. Matrikelkortet er et oversigtskort, som viser de registrerede ejendomsgrænser mv., og dets nøjagtighed afhænger af, hvornår og hvordan skellene er indlagt i kortet. Der kan derfor forekomme uoverensstemmelse, når matrikelkortet sammenstilles med f.eks. ortofotos (luftfoto) eller tekniske kort. Uoverensstemmelse kan dog også skyldes andre forhold, f.eks. en hæk ikke er plantet præcis i skellet. Hvis der er tvivl om skellets beliggenhed, og dette ønskes fastlagt, kan dette alene foretages af en praktiserende landinspektør. Kortet er det nyeste offentligt tilgængelige kort fra Kortforsyningen og kan være op til 4 år gammelt.

Din pligt som ejer

Det er dit ansvar som ejer, at oplysningerne om din ejendom i BBR er korrekte. En registrering i BBR kan ikke nødvendigvis tages som udtryk for, at byggeriet er lovligt i henhold til anden lovgivning. Kommunen kan give en bøde på op til 5.000 kr., hvis du ikke indberetter oplysninger til BBR, eller hvis du giver forkerte oplysninger.

Derfor er det vigtigt, at du læser din BBR meddelelse og kontrollerer om alle bygninger og anlæg på ejendommen er registreret rigtigt. Når du køber en ejendom eller ændrer på bygninger og boliger, er det ekstra vigtigt at være opmærksom på, om registreringerne er korrekte. Indberetningspligten gælder også byggesager.

Du skal være særligt opmærksom på:

- **Opførelsesår**
- **Om- og tilbygningsår**
- **Bebygget areal**
- **Antal etager**
- **Samlet boligareal eller erhvervsareal**
- **Areal af udnyttet tagetage**
- **Areal af udestue**
- **Tagdækningsmateriale**
- **Varmeinstallation**

Omkring opførelsesår vil der nogle steder være angivet år 1000. Dette skyldes, at du ikke har givet oplysninger om opførelsesår vedrørende den pågældende bygning. Kommunen har lov til at kontrollere de oplysninger, du giver til BBR. Kontrollen kan ske ved et anmeldt besøg på ejendommen eller ved registersamkøring med eksterne kilder – f.eks. folkeregistret eller ved hjælp af luftfotos.

I BBR er din ejendom registreret på 4 niveauer:

Grund

Grunden er normalt det samme som en matrikel, og er et sammenhængende stykke jord. I særlige tilfælde kan grunden bestå af flere matrikler, og en ejendom af flere grunde. Dette vil oftest være på landbrugsejendomme. På grunden registreres f.eks. oplysninger om vandforsyning og afløbsforhold.

Bygning

Bygninger i BBR er alt fra et redskabsskur til et butikscenter. Her findes informationer om den væsentligste anvendelse af bygningen, bebygget areal, arealet af samtlige etager (samlet bygningsareal), materialer m.m.

Enhed

En enhed i BBR er betegnelsen for en bolig i et parcelhus, en lejlighed eller f.eks. et erhvervslejemål. En enhed ligger altid inde i en bygning. Enfamiliehuse har typisk en boligenhed, etageboligbebyggelse har én boligenhed for hver lejlighed, og erhvervsbygninger har én eller flere enheder til erhverv. En enhed har typisk sin egen selvstændige indgang. Under enheder registreres bl.a. samlet areal, areal til beboelse/erhverv samt anvendelsen.

Tekniske anlæg

Tekniske anlæg kan være olietanke, vindmøller, gylletanke, solvarmeanlæg m.m. Tekniske anlæg er som regel placeret på grunden, men kan også ligge inde i en bygning.

Arealerne på BBR-meddelelsen

Arealerne indgår i beregningen af ejendomsvurderingen, men kan også have betydning for f.eks. forsikring, realkredit- og boliglån, fjernvarmeregning m.m. Arealer skal altid måles til ydersiden af ydervæggen. Læs mere om opmåling og se vejledninger på www.bbr.dk.

Det bebyggede areal svarer normalt til stueetagens areal. I bygninger med forskudte etager opmåles det bebyggede areal som bygningens udbredelse set oppefra.

Det samlede bygningsareal opgøres som arealet af samtlige etager. Areal af eventuel kælder og tagetage skal ikke regnes med.

Tagetagens samlede areal opgøres som det areal, der udnyttes sammen med det areal, der ville kunne udnyttes til bolig eller erhverv. Ligesom i bygningsreglementet måles arealet i vandret plan 1,5 m over færdigt gulv til den udvendige side af tagbelægningen.

Udnyttet areal i tagetagen opgøres som den del af tagetagens areal, som faktisk udnyttes til beboelse eller erhverv.

Kælderarealet opgøres samlet for hele kælderetagen.

Det samlede boligareal opgøres som arealet af samtlige beboelsesrum inklusiv areal i entré, gang, badeværelse, toilet og køkken. I arealet medregnes udnyttet areal i eventuel tagetage og areal af kælderrum, der må anvendes til beboelse – det vil sige opfylder byggelovgivningens krav til beboelsesrum.

Hvis arealerne har forskellige anvendelser, skal de deles op i den del, der må bruges til bolig, den del der anvendes til erhvervs- eller institutionsformål samt den del, der udgør andet areal.

Sammenhængen mellem de forskellige arealangivelser betyder f.eks., at for et parcelhus uden kælder, hvor parcelhuset kun bruges til beboelse, vil boligarealet svare til det samlede bygningsareal plus eventuel udnyttet tagetage.

Har en bygning to eller flere lejligheder, fordeles adgangs- og trappearealer ligeligt mellem de enkelte lejligheder.

Med hensyn til areal af ejerlejlighed skal du være specielt opmærksom på, at BBR's boligareal ofte vil være forskellig fra **det tinglyste areal**. Det skyldes, at arealerne opgøres efter forskellige principper. Ejerlejlighedens samlede areal i BBR vil svare til summen af areal til beboelse, areal til erhverv inklusiv andel af adgangsareal.

Oversigt over BBR-oplysninger

Anvendelse

Helårsbeboelse

- Stuehus til landbrugsejendom.
- Fritliggende enfamiliehus.
- Række-, kæde- eller dobbelthus.
- Etageboligbebyggelse.
- Kollegium.
- Døgninstitution.
- Anden bygning til helårsbeboelse.

Produktions- og lagerbygninger i forbindelse med landbrug, industri, offentlige værker og lign.

- Landbrug, skovbrug, gartneri, råstofudvinding m.v.
- Industri, fabrik, håndværk m.v.
- El-, gas-, vand- eller varmeværker, forbrændingsanster m.v.
- Anden bygning til landbrug, industri m.v.

Handel, kontor, transport og service

- Transport- og garageanlæg, stationer, lufthavne m.v.
- Kontor, handel, lager, herunder offentlig administration.
- Hotel, restaurant, vaskeri, frisør og anden service virksomhed.
- Anden bygning til transport, handel m.v.

Institutioner og kultur

- Biograf, teater, erhvervsmæssig udstilling, bibliotek, museum, kirke og lign.
- Skole, undervisning og forskning.
- Hospital, sygehjem, fødeklínik, offentlige klinikker m.v.
- Daginstitutioner m.v.
- Anden institution.

Fritidsformål

- Sommerhus.
- Feriekoloni, vandrehjem m.v. bortset fra sommerhus.
- Idrætshal, klubhus, svømmehal m.v.
- Kolonihavehus.
- Anden bygning til fritidsformål.

Mindre bygninger til garageformål, opbevaring m.v.

- Garage til et eller to køretøjer.
- Carport.
- Udhus.

Listen ovenfor er under ændring.

Optræder den registrerede anvendelse ikke på listen, kan den fulde liste ses her.

<http://bbr.dk/hvordanfaariegbb>

Køkken, toilet og afløb

Toiletforhold

- Antal vandskyllende toiletter i bolig- eller erhvervsenhed.
- Vandskyllende toilet udenfor enheden.
- Anden type toilet udenfor enheden eller intet toilet i forbindelsen med enheden.

Badeforhold

- Antal badeværelser i enheden.
- Adgang til badeværelser.
- Hverken badeværelser eller adgang til badeværelser.

Køkkenforhold

- Eget køkken (med afløb og kogeinstallation).
- Adgang til fælles køkken.
- Fast kogeinstallation i værelse eller på gang.
- Ingen fast kogeinstallation.

Materialer

Ydervæggens materialer

- Mursten (tegl, kalksten, cementsten).
- Letbeton (lette bloksten, gasbeton).
- Fibercement, asbest (eternit el. lign).
- Fibercement, asbestfri.
- Bindingsværk (med udvendigt synligt træværk).
- Træbeklædning.
- Betonelementer (Etagehøje betonelementer).
- Metalplader.
- PVC.
- Glas.
- Ingen.
- Andet materiale.

Tagdækningsmateriale

- Built-up (fladt tag, typisk tagpap).
- Tagpap (med taghældning).
- Fibercement, herunder asbest (bølge eller skifereternit).
- Cementsten.
- Tegl.
- Metalplader.
- Stråtag.
- Fibercement (asbestfri).
- PVC.
- Glas.
- Grønt levende tag (Grønne tage)
- Ingen
- Andet materiale

Asbestholdigt materiale

- Asbestholdigt ydervægsmateriale.
- Asbestholdigt tagdækningsmateriale.
- Asbestholdigt ydervægs- og tagdækningsmateriale.

Opvarmningsforhold

Varmeinstallation

- Fjernvarme/blokvarme.
- Centralvarme fra eget anlæg et-kammerfy.
- Ovne (Kakkelovne, kamin, brændeovn o. lign.)
- Varmepumpe.
- Centralvarme med to fyringsenheder (fast brændsel, olie eller gas).
- Elovne, elpaneler.
- Gasradiatorer.
- Ingen varmeinstallationer.
- Blandet (kræver specifikation på enhedsniveau).

Opvarmningsmiddel

- Elektricitet.
- Gasværksgas.
- Flydende brændsel (olie, petroleum, flaskegas).
- Fast brændsel (kul, brænde mm.)
- Halm.
- Naturgas.
- Andet.

Supplerende varme

- Ikke oplyst.
- Varmepumpeanlæg.
- Ovne til fast brændsel (brændeovn o.lign.)
- Ovne til flydende brændsel.
- Solpaneler.
- Pejls.
- Gasradiator.
- Elovne, elpaneler.
- Biogasanlæg.
- Andet.
- Bygningen har ingen supplerende varme.

Afløbsforhold

Afløbskoder

Kodesættet benyttes for eksisterende forhold, ved enhver ændring skal nyt kodesæt benyttes:

- Afløb til offentligt spildevandsanlæg.
- Afløb til fælles privat spildevandsanlæg.
- Afløb til samletank.
- Afløb til samletank for toiletvand og mekanisk rensning af øvrigt spildevand.
- Mekanisk rensning med nedslivningsanlæg (med tilladelse).
- Mekanisk rensning med nedslivningsanlæg (uden tilladelse).
- Mekanisk rensning med privat udledning dir. til vandløb.
- Mekanisk og biologisk rensning.
- Udledning direkte uden rensning til vandløb, søer eller havet.
- Andet.

Afløbskoder nyt kodesæt

Der er indført mange nye afløbskoder i BBR. De nye koder skal benyttes ved alle fysiske ændringer i afløbsforholdene på en ejendom. Kommunen har dog også ret til på eget initiativ at konvertere koden, uden der er sket fysiske ændringer i forholdene.

Det nye kodesæt er hierarkisk inddelt, således at det vigtigste kriterium er om ejendommen er tilsluttet et kloaknet eller om ejendommen ligger i det åbne land.

Ejendomme, der er tilsluttet et kloaknet, inddeles efter om spildevandet (typisk fra køkken, bad og toilet) ledes ned i samme kloak som regnvandet (overfladevandet fra tage og befæstede arealer), eller om de behandles hver for sig.

Ejendomme, der ligger i det åbne land, inddeles efter den måde spildevandet behandles. Der er i BBR mulighed for at registrere, hvilke rensklasser det lokale renselanlæg overholder. Rensklassen kan være O, OP, SO eller SOP, idet O er en forkortelse for organisk stof, P for Phosphat og S for Sulphat. OP betyder så, at rensningen både omfatter organisk stof og Phosphat, osv.

Det er ikke altid, at alle bygninger på en ejendom har ens afløbsforhold. I så fald kan forholdene registreres individuelt på den enkelte bygning.

En fuldstændig oversigt over afløbskoder i BBR og en vejledning hertil kan findes på www.bbr.dk.

Andet

Boligtype

- Egentlig beboelseslejlighed.
- Blandet erhverv og bolig med eget køkken.
- Enkeltværelse.
- Fællesbolig eller fælleshusholdning.
- Sommer-/fritidsbolig.
- Andet.

Ejerforhold

- Privatperson(er) eller interessentskab.
- Alment boligselskab.
- Aktie-, anparts- eller andet selskab.
- Forening, legat eller selvejende institution.
- Privat andelsboligforening.
- Kommunen (beliggenhedskommune).
- Kommunen (anden kommune).
- Region.
- Staten.
- Andet, moderejendom for ejerlejligheder.

Vandforsyning

- Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt).
- Privat, alment vandforsyningsanlæg.
- Enkeltindvindingsanlæg (egen boring).
- Brønd.
- Ikke alment vandforsyningsanlæg (forsyner < 10 ejendomme).
- Ingen vandforsyning.

SPAR PÅ ENERGIE I DIN BYGNING

- status og forbedringer

Energimærkningsrapport

Sagsnr. 8208

Frederiksborgvej 5

3200 Helsingør



Bygningens energimærke:



Gyldig fra 26. maj 2016

Til den 26. maj 2023.

Energimærkningsnummer 311178911



Energistyrelsen

ENERGIMÆRKET

FORMÅLET MED ENERGIMÆRKNINGEN

Energimærkning af bygninger har to formål:

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

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

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



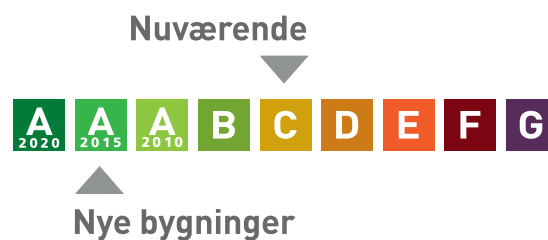
BYGNINGENS ENERGIMÆRKE

På energimærkningsskalaen vises bygningens nuværende energimærke.

Nye bygninger skal i dag som minimum leve op til energikravene for A2015.

Hvis de rentable energibesparelsesforslag gennemføres, vil bygningen få energimærke C

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



Årligt varmekonsum

117,94 MWh fjernvarme	125.763 kr
Samlet energjudgift	125.763 kr
Samlet CO ₂ udledning	16,63 ton

BYGNINGEN

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

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

Man skal være opmærksom på, at der er en række besparelsesforslag, der i følge bygningsreglementet BR15, skal gennemføres i forbindelse med renovering eller udskiftninger af bygningsdele eller bygningskomponenter.

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

Tag og loft

	Investering	Årlig besparelse
LOFT Boliger, skråvægge er isoleret med 200 mm mineraluld. Konstruktions- og isoleringsforhold er skønnet ud fra opførelsestidspunktet. Boliger, hanebåndsloft er isoleret med 250 mm mineraluld.		
FORBEDRING VED RENOVERING Indvendig efterisolering af skråvægge med 100 mm isolering, så den samlede isoleringstykkelse opnår 300 mm. Det foreslåes at isolere skråvægge indefra, i forbindelse med større indvendig renovering. Eksisterende beklædning fjernes og bortskaffes, og der udføres den nødvendige forskalling for den nye isolering og vægbeklædning. Tætheden skal sikres iht. gældende regler.		1.700 kr. 0,29 ton CO ₂
FORBEDRING VED RENOVERING Efterisolering af hanebåndslofter med 150 mm isolering. Eksisterende isolering bevares, så der efter fremtidige forhold er isoleret med 400 mm. Der etableres ny gangbro i tagrummet, eller hvis der findes en eksisterende, skal denne hæves til de nye isoleringsforhold.		1.000 kr. 0,17 ton CO ₂
FLADT TAG Erhverv, det flade tag er isoleret med 150 mm mineraluld. Konstruktions- og isoleringsforhold er skønnet ud fra opførelsestidspunktet. Boliger, det flade tag er isoleret med 250 mm mineraluld. Konstruktions- og isoleringsforhold er skønnet ud fra opførelsestidspunktet.		

Ydervægge

Investering Årlig
besparelse

HULE YDERVÆGGE

Ydervægge er udført som 35 cm hulmur. Vægge består udvendigt og indvendigt af tegl. Hulrummet er isoleret med 125 mm mineraluldsbatts.

LETTE YDERVÆGGE

Ydervægge er udført som let konstruktion med beklædning ud- og indvendig. Hulrum mellem beklædninger er isoleret med 100 mm mineraluld.

Konstruktions- og isoleringsforhold er skønnet ud fra opførelsestidspunktet.

Kvistflunke er udført som let konstruktion med beklædning ud- og indvendig. Hulrum mellem beklædninger er isoleret med 200 mm mineraluld.

Konstruktions- og isoleringsforhold er skønnet ud fra opførelsestidspunktet.

KÆLDER YDERVÆGGE

Kælderydervægge mod jord består af 35 cm væg af letklinkerbeton.

Konstruktions- og isoleringsforhold er skønnet ud fra opførelsestidspunktet.

Vinduer, døre ovenlys mv.

Investering Årlig
besparelse

VINDUER

Vinduer er generelt monteret med tolags energirude med kold kant i erhverv mens vinduer i boliger er monteret med tolags termorude med kold kant.

FORBEDRING VED RENOVERING

Vinduer og ovenlys med tolags termorude udskiftes til vinduer med trelags energiruder, energiklasse A.

Yderdøren udskiftes med en ny, som er monteret med trelags energirude, varm kant og kryptongas.

9.600 kr.
1,67 ton CO₂

OVENLYS

Ovenlys er monteret med tolags termorude med kold kant.

YDERDØRE

Oplukkeligt skydedørsparti monteret med tolags termorude.

Massiv yderdør med isolerede fyldninger og beklædning på begge sider.

Yderdør med en rude af tolags termoglas.

Gulve

Investering Årlig
besparelse

KÆLDERGULV

Kældergulv er udført af beton med slidlagsgulv. Gulvet er isoleret med 100 mm mineraluld/polystyrenplader under betonen.

Konstruktions- og isoleringsforhold er skønnet ud fra opførelsestidspunktet.

Ventilation

Investering Årlig
besparelse

VENTILATION

Der er naturlig ventilation i erhverv.

Der er naturlig ventilation i kælder.

I boliger er der mekanisk udsugning fra køkkener og toilet/bad via emhætter og kontrolventil i bad.

Der er 1 stk. boksventilator for hver enkelt lejlighed placeret på loft. Ventilator er af fabrikat Salda type AKUp 125 D-50.

FORBEDRING VED RENOVERING

Eksisterende boksventilatorer for boliger udskiftes til nyt fælles aggregat med roterende veksler.

Anlæg placeres i loftrum. Anlæg er med udsugning og indblæsning.

Pris er inkl. anlæg, kanaler, isolering og brandsikring.

1.700 kr.
-0,39 ton CO₂

VARMEANLÆG

Varmeanlæg

	Investering	Årlig besparelse
FJERNVARME Bygningen opvarmes med fjernvarme. Anlægget er udført med isoleret varmeveksler og indirekte centralvarmevand i fordelingsnettet.		
VARMEPUMPER Der er ingen varmepumpe i bygningen. Det vurderes, at det ikke er rentabelt at etablere varmepumpe, hvorfor det ikke er medtaget i mærket.		
SOLVARME Der er intet solvarmeanlæg på bygningen. Det vurderes, at det ikke er rentabelt at etablere varmepumpe, hvorfor det ikke er medtaget i mærket.		

Varmefordeling

	Investering	Årlig besparelse
VARMEFORDELING Den primære opvarmning af ejendommen sker via radiatorer i opvarmede rum. Varmefordelingsrør er udført som to-strengs anlæg.		
VARMEFORDELINGSPUMPER På varmfordelingsanlægget er monteret Alpha2 pumper med en effekt hhv. på 22 og 34 W. Pumperne er af fabrikat Grundfos. Pumpen, der forsyner lejligheder, var ude af drift under besigtigelsen. Har fået oplyst, at den har været ude af drift i ca. 1 1/2 år.		
AUTOMATIK Der er monteret termostatiske reguleringsventiler på radiatorer til regulering af korrekt rumtemperatur. Ud over andet automatik i de enkelte rum, er der monteret automatik der styres efter udetemperatur. Denne overstyrer regulering i de enkelte rum. Udenfor fyringssæsonen forudsættes det i beregninger at fordelingsanlæg til varmekilder kan afbrydes, enten automatisk via udeføler eller manuelt ved at lukke ventiler og slukke for varmfordelingspumper.		

VARMT VAND

Varmt vand

Investering Årlig
besparelse

VARMT VAND

Erhverv, i beregningen er der indregnet et varmtvandsforbrug på 67 liter pr. m² opvarmet etageareal pr. år.

Boliger, i beregningen er der indregnet et varmtvandsforbrug på 250 liter pr. m² opvarmet etageareal pr. år.

VARMTVANDSRØR

Tilslutningsrør til varmtvandsbeholder samt brugsvandsrør og cirkulationsledning er udført som stålrør. Rørene er isoleret med 30 mm isolering.

VARMTVANDSPUMPER

På varmtvandsrør og cirkulationsledning er monteret pumper af fabrikat Grundfos, Type Alpha2, 22 W.

VARMTVANDSBEHOLDER

Varmt brugsvand produceres i 2 stk. 180 l præisoleret vandvarmer, fabrikat Metro Therm.

EL

EL	Investering	Årlig besparelse
BELYSNING Belysningsanlæggene i erhverv består af armaturer med lysstofrør og energipærer. Manuel tænding. Belysningen i gangarealer består af gamle 2-rørs armaturer med konventionelle forkoblinger. Der er en bevægelsesmelder i forgang.		
FORBEDRING Gangarealer, der installeres nye kompaktlysrør og højfrekvente forkoblinger. Der installeres ligeledes nye bevægelsesmeldere for styring af anlægget.	38.000 kr.	35.100 kr. 11,61 ton CO ₂
SOLCELLER Der er ingen solceller på bygningen.		
FORBEDRING Montering af solceller på syd-øst -vendte tagflade. Det anbefales at der monteres solceller af typen Monokrystallinske silicium med et areal på ca. 17,5 kvm. For at opnå optimal virkningsgrad kan det være nødvendigt at beskære eventuelle trækroner, så der ikke opstår skyggevirkning på solcellerne. Det bør undersøges om den eksisterende tagkonstruktion er egnet til den ekstra vægt fra solcellerne. En eventuel udgift til dette er ikke medtaget i forslagets økonomi. Solceller vil dække fælles omkostninger til lys.	52.500 kr.	4.700 kr. 1,95 ton CO ₂

ENERGIKONSULENTENS SUPPLERENDE KOMMENTARER

Dette energimærke er gældende for hjørneejendommen beliggende på Frederiksborgvej 5-7 og Badstuevej 1-5, som på BBR-meddelelsen er 1 bygning.

Bygningen er på 2 etager excl. tagetage og kælder. Bygningen er opført i 1990 og anvendes til erhverv og beboelse.

Mange konstruktioner er skjulte, og tegningsmaterialet beskriver ikke konstruktionernes isolering fuldt ud. Derfor er de fleste eksisterende konstruktioner anslåede.

Kældergulv er af beton med 100 mm mineraluld/polystyrenplader.

Kælderydervæg er udført som 35 cm letklinkerbeton, uisolert

Ydervægge er udført som 35 cm hulmur med 125 mm mineraluldsbatts.

Det flade tag er isoleret med 250 mm mineraluld.

Skråvægge er isoleret med 200 mm mineraluld.

Hanebåndsloft er isoleret med 250 mm mineraluld.

Vinduer i boliger er generelt med 2 lags termorude mens vinduer i erhverv er med 2 lags energirude.

Der er installeret fjernvarme i ejendommen, hvor ejendommen er tilsluttet fælles varmecentral

beliggende i kælder. Varmeinstallationen er udført i stålrør.

Da der er ventiler for at spærre anlægget af om sommeren er der regnet med sommerstop.

Ejendommens brugsvandsinstallationer er udført i stålrør.

Ejendommen forsynes med varmt vand via 2 stk. varmtvandsbeholder placeret i varmecentral.

Der er naturlig ventilation i erhverv og kælder samt procesudsugning fra enkelte rum.

I boliger er der mekanisk udsugning fra køkkener og toilet/bad via emhætter og kontrolventil i bad.

Kælder er opvarmet.

Bygningens opvarmede areal er bestemt som erhvervs- og boligareal i henhold til BBR samt opvarmede arealer i kælder. Arealerne er kontrolleret ved opmåling på bygningstegninger.

Bygningens lejligheder

LEJLIGHEDSTYPER OG DERES GENNEMSNITLIGE VARMEUDGIFTER

2-værelses lejlighed				
Bygning	Adresse	m ²	Antal	Kr./år
1	Badstuevej 1, etage 1 tv Badstuevej 1, etage 1 th	59	2	4.359
3-værelses lejlighed				
Bygning	Adresse	m ²	Antal	Kr./år
1	Badstuevej 3, etage 1 tv	112	1	8.275
3-værelses lejlighed				
Bygning	Adresse	m ²	Antal	Kr./år
1	Badstuevej 3, etage 1 mf	87	1	6.428
3-værelses lejlighed				
Bygning	Adresse	m ²	Antal	Kr./år
1	Badstuevej 3, etage 1 th	96	1	7.093
2-værelses lejlighed				
Bygning	Adresse	m ²	Antal	Kr./år
1	Badstuevej 5, etage 1 tv	68	1	5.024
2-værelses lejlighed				
Bygning	Adresse	m ²	Antal	Kr./år
1	Badstuevej 5, etage 1 th	65	1	4.802
2-værelses lejlighed				
Bygning	Adresse	m ²	Antal	Kr./år
1	Badstuevej 5, etage 2 tv	73	1	5.393
2-værelses lejlighed				
Bygning	Adresse	m ²	Antal	Kr./år
1	Badstuevej 5, etage 2 th	64	1	4.728
Erhverv				
Bygning	Adresse	m ²	Antal	Kr./år
1	Erhverv	918	1	67.830

RENTABLE BESPARELSESFORSLAG

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

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

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

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

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

Emne	Forslag	Investering	Årlig besparelse i energienheder	Årlig besparelse
El				
Belysning	Gangarealer, installation af højfrekvente kompaktører med bevægelsesmelder, iht. 2016 krav	38.000 kr.	17.509 kWh Elektricitet	35.100 kr.
Solceller	Montage af nye solceller, Monokrystallinske silicium, 2,8 kW	52.500 kr.	2.029 kWh Elektricitet 912 kWh Elektricitet overskud fra solceller	4.700 kr.

BESPARELSESFORSLAG VED RENOVERING ELLER REPARATIONER

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

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

Besparelse er med moms og energiafgifter.

Emne	Forslag	Årlig besparelse i energienheder	Årlig besparelse
Bygning			
Loft	Indvendig efterisolering af skråvægge med 100 mm isolering	2,12 MWh Fjernvarme -18 kWh Elektricitet	1.700 kr.
Loft	Efterisolering af hanebåndsloft med 150 mm isolering	1,26 MWh Fjernvarme -8 kWh Elektricitet	1.000 kr.
Vinduer	Udskiftning af vindue til trelags energirude, energiklasse A., Udskiftning af vindue til trelags energirude, efter BR20. og Udskiftning til ny yderdør med trelags energirude	12,22 MWh Fjernvarme -87 kWh Elektricitet	9.600 kr.
Ventilation	Nyt ventilationsanlæg med varmegenvinding	7,60 MWh Fjernvarme -2.205 kWh Elektricitet	1.700 kr.

BAGGRUNDSINFORMATION

BYGNINGSBESKRIVELSE

Frederiksborgvej 5, 3200 Helsinge

Adresse	Frederiksborgvej 5, 3200 Helsinge
BBR nr.....	270-19069-1
Bygningens anvendelse i følge BBR.....	Kontor, handel, lager, herunder offentlig
Opførelsesår	1990
År for væsentlig renovering.....	Ikke angivet
Varmeforsyning.....	Fjernvarme
Supplerende varme.....	Ingen
Boligareal i følge BBR	683 m ²
Erhvervsareal i følge BBR	918 m ²
Opvarmet bygningsareal.....	2134 m ²
Heraf tagetage opvarmet.....	277 m ²
Heraf kælderetage opvarmet	533 m ²
Uopvarmet kælderetage.....	0 m ²
Energimærke	C
Energimærke efter rentable besparelsesforslag	C
Energimærke efter alle besparelsesforslag.....	C

OPLYST FORBRUG INKL. MOMS OG AFGIFTER

Herunder vises det oplyste forbrug for afregningsperioderne.

Fjernvarme

Varmeudgifter	54.046 kr. i afregningsperioden
Fast afgift	61.318 kr. pr. år
Varmeforbrug.....	88,18 MWh Fjernvarme
Aflæst periode.....	01-01-2015 til 31-12-2015

OPLYST FORBRUG OMREGNET TIL NORMALÅRS FORBRUG

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

Varmeudgifter	56.977 kr. pr. år
Fast afgift	61.318 kr. pr. år
Varmeudgift i alt.....	118.296 kr. pr. år
Varmeforbrug.....	92,96 MWh Fjernvarme
CO ₂ udledning	13,11 ton CO ₂ pr. år

KOMMENTARER TIL BYGNINGSBESKRIVELSEN

Det registrerede areal svarer fint overens med oplysningerne i BBR-ejeroplysningsskemaet/www.ois.dk

KOMMENTARER TIL DET OPLYSTE OG BEREKNED E FORBRUG

Der er forskel mellem det beregnede og det oplyste forbrug. Oplyst klimakorrigeret varmekorrigeret forbrug er 93 MWh, hvor det beregnede varmekorrigeret forbrug er 118 MWh svarende til ca. 21 % afvigelse.

Varmefordelingen mellem erhverv og bolig er oplyst til hhv. 51 % og 49%.

Vores vurdering er, at der er forskel på det faktiske opvarmede areal og det beregningsmæssig areal, som gør at beregningen afviger en del i forhold til det faktiske forbrug.
En del af arealet holdes på en lavere rumtemperatur, end den i beregningerne forudsatte på 20 °C.

Forskellen kan også skyldes et lille varmekorrigeret forbrug i erhvervs lejemål. Der er et givetvis varmetilskud fra butik til ovenliggende lejligheder.

ANVENDTE PRISER INKL. AFGIFTER VED BEREKNING AF BESPARELSER

Ved beregning af energibesparelser anvendes nedenstående energipriser:

Fjernvarme.....	797,06 kr. per MWh
	31.757 kr. i fast afgift per år
Elektricitet til andet end opvarmning.....	2,00 kr. per kWh

Alle anvendte priser er inkl. moms, medmindre andet er angivet.

Afhængig af elleverandør vil den anvendte elpris kunne variere.

FORBEHOLD FOR PRISER PÅ INVESTERING I ENERGIBESPARELSER

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

HJÆLP TIL GENNEMFØRELSE AF ENERGIBESPARELSER

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

FIRMA

Firmanummer 600115
CVR-nummer 28139128

A/S Ishøj & Madsen

Roskildevej 12A, 1, 3400 Hillerød

em@i-m.dk
tlf. 38334020

Ved energikonsulent
Engin Mor

KLAGEMULIGHEDER

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

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

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

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

Energistrelsens adresse er:

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

Energimærke

Sagsnr. 8208
Frederiksborgvej 5
3200 Helsingør



Energistyrelsen

Gyldig fra den 26. maj 2016 til den 26. maj 2023

Energimærkningsnummer 311178911

5. Maj 2020

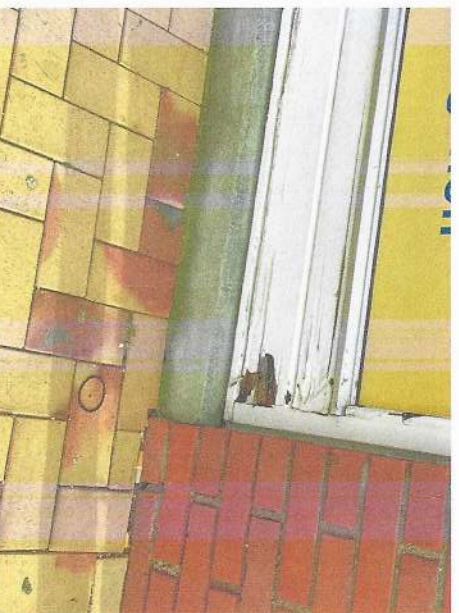
Gennemgang af ejendoms tilstand udvendigt.

Frederiksborgvej 5-7 & Badstuevej 3-5. 3200 Helsingør



Ved gennemgang af ejendommen er der konstateret følgende:

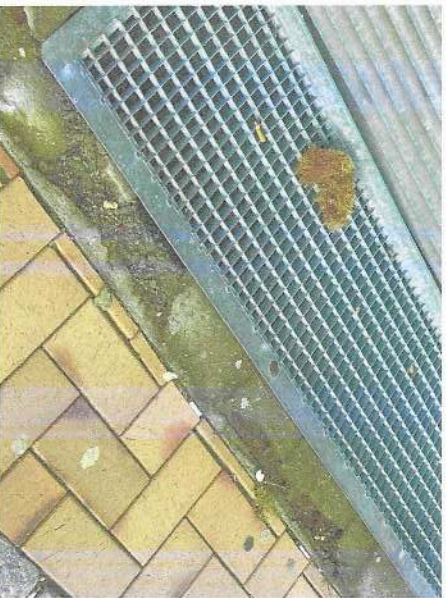
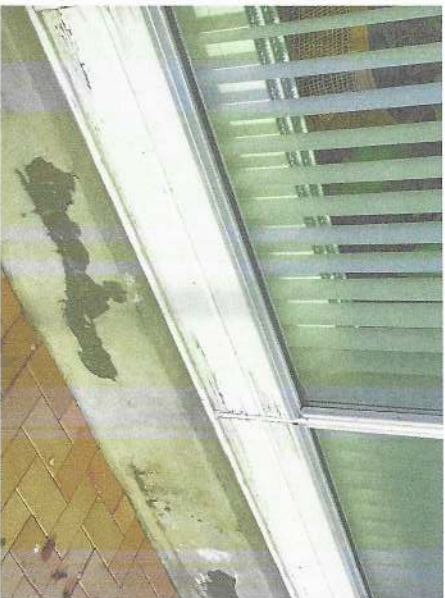
Vinduer og døre i stueetagen er misligholdte og i kraftig forvitret og står overfor snarlig udskiftning, se *nedenstående billedmateriale*.



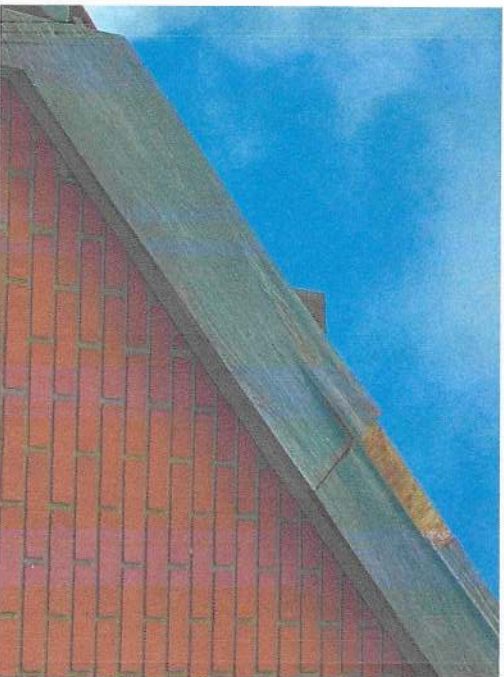
Fotos fortsat...



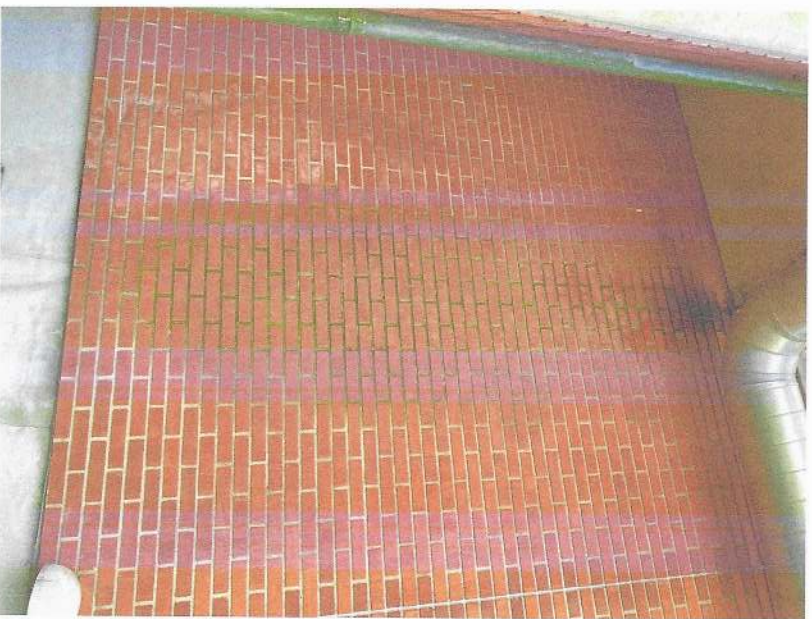
Solkelpuds ses flere steder revnet og afskallet. Dette bør gennemgås og udbedres, da man ellers får yderligere fugt indtrængen i fundamentet, som vil accelerere skaderne yderligere.



Vindskeder ses flere steder forvitret og bør udskiftes.



Generelt for ejendommen er tagrender defekte og bør eftergå og repareres eller udskiftes, da regnvand løber ned af facade og skader murværket.



Manglende udluftningsrist i facade, kan forårsage skadedyr indtrængen



Trapper udført i stål er flere steder begyndt at anløbe med rust. Dette bør stoppes, inden der sker konstruktiv skade.



Alger bør afrenset, da det kan ødelægge facaden.



Konklusion:

Generelt bør ejendommens træværk afrenses og males, dette gælder også vinduer og døre som ikke udskiftes. Tagrender skal sikres funktionsdygtige.

Vi vil anbefale at forvitret døre og vinduer udskiftes snarest muligt, da der kan være risiko for at elementet synker sammen og glasset falder ud af karmen. Sokkelskader udbedres med nyt puds og evt. malerbehandles efterfølgende.

En egentlig vedligeholdelsesplan bør ejer af ejendommen få udarbejdet, således at der ikke sker skader, som kunne være undgået, hvis ejendommen havde udarbejdet en sådan tidligere.

Med venlig hilsen

Gesvindt Aps

Tonny Skarby

Police

The logo for Alm Brand, featuring the words "Alm" and "Brand" in white serif font on a blue square background.

Dansk System Ass. A/S
Allegade 19
2000 Frederiksberg

Alm Brand
Forsikring A/S

Mæglercenter Erhverv
Midtermolen 7
2100 København Ø
almbrand.dk

Dato 30. november 2025

Side 1 af 1

Kundenr.
9662 0864 47

Policenr.
083 822 082

Ny police til EF Badstue

Vi sender her den nye police på en Bygningsforsikring til EF Badstue. Det er vigtigt, at I læser policen igennem og sikrer, at indholdet svarer til kundens forventninger og behov.

Hvis I har spørgsmål

Har I spørgsmål, eller vil I vide mere, bedes I kontakte jeres forsikringsmægler.

Med venlig hilsen

Alm. Brand Forsikring A/S

Forsikringstager

Navn EF Badstue, Sortedam Dossering 43, 2200 København N - CVR-nr. 39051265

Forsikringen gælder for

I kraft-/ændringsdato Policen træder i kraft den 1. januar 2026.
Denne police erstatter en eventuel tidligere udstedt police.
Policen er oprettet ifølge aftale med forsikringstager og Alm. Brand Forsikring A/S.

Virksomhedsoplysninger Alternativ behandling

Forsikringssted Frederiksborgvej 5, 3200 Helsingør
Matr.nr. 6M HELSINGE BY, HELSINGE

Bygninger

Bygning 1 - Butik

Bebygget areal	536 m ²	Heraf beboelse	683 m ²
Antal etager	2	Tagetage	Udnyttet
Kælder	Ja	Bygningen er opført i	1990
Forsikret til	Nyværdi		

Medforsikrede særlige bygninger/anlæg

Skure/halvtage over 25 m ²	Antal 1	Forsikret til	Nyværdi
---------------------------------------	---------	---------------	---------

Forsikringen dækker

Dækninger, der gælder pr. bygning

Brand inklusive el-skade	Bygning 1 - Se betingelse 100.03
Bygningskasko	Bygning 1 - Se betingelse 230.02
Glas	Bygning 1 - Se betingelse 305.02
Sanitet	Bygning 1 - Se betingelse 310.01
Insekt og svamp	Bygning 1 - Se betingelse 450.02
Udvidet rørskade	Bygning 1 - Se betingelse 470.02
Restværdi	Bygning 1 - Se betingelse 645.02

Dækninger, der gælder for hele forsikringen

Hus- og grundejeransvar	Se betingelse 850.02
Stikledning	Se betingelse 870.02

Medforsikrede særlige bygninger/anlæg

- Medforsikrede særlige bygninger/anlæg er alene omfattet af Brand og Bygningskasko, såfremt policen omfatter disse dækninger.

Alm Brand
Forsikring A/S

Mæglercenter Erhverv
Midtermolen 7
2100 København Ø
almbrand.dk

Dato 30. november 2025

Side 1 af 4

Kundenr.
9662 0864 47

Policenr.
083 822 082

Police Bygningsforsikring fortsætter på næste side ->

Police Bygningsforsikring fortsat fra forrige side

Forsikringen dækker ikke

Udvidet vandskade - alene
beboelse

Jordskade

Selvrisiko

Den generelle selvrisiko er på 4.738 kr.

I følgende tilfælde gælder der en særlig selvrisiko

Glas 0 kr.

Sanitet 0 kr.

Stikledning 4.737 kr.

Generelle oplysninger

- Alle anførte summer og selvrisici gælder for 2026.
- Indeksering sker hvert år i henhold til betingelserne.
- Hovedforfald 1. april.
- Policen betales helårligt.

Aftaleperiode

- Forsikringen er tegnet for en 5-årig periode. Aftaleperioden udløber 31. marts 2027.

Moms

- Er det muligt på skadedagen at modregne moms og andre afgifter i regnskabet med Skat, fastsættes erstatningen uden moms og eventuelle andre afgifter.

Forsikringsbetingelser

- For policen gælder Alm. Brands forsikringsbetingelser nr. 4301 Bygningsforsikring - Erhverv.

Særlige forhold

Særlige forhold der gælder for hele forsikringen

Mæglerbetjent

Der er ved prisfastsættelsen taget højde for, at forsikringen er indtegnet via forsikringsmægler. Hvis forsikringen overgår til anden betjener, vil prisen fra førstkomende hovedforfaldsdato blive justeret. Oplysninger afgivet af forsikringsmægleren sidestilles med oplysninger afgivet af forsikringstageren.

Afvigelser i det oplyste bebyggede areal

Såfremt der konstateres fejl i det oplyste bebyggede areal for den enkelte bygning, accepteres en afvigelse på op til 15 % i forhold til det i policen anførte. Arealet og prisen reguleres fra tidspunktet for fejlens konstatering. Der foretages ingen bagud regulering af prisen.

Er afvigelsen af det bebyggede areal for den enkelte bygningen større end 15 % i forhold til det i policen anførte, reguleres arealet og prisen fra tidspunktet for fejlens konstatering, ligesom der sker en bagud regulering af prisen. Bagud reguleringen kan dog maksimalt ske for en periode på 2 år.

En afvigelse i det bebyggede areal, jf. ovenstående, får uanset regulering af prisen, ingen indflydelse på beregning af erstatning.

Bestemmelserne omfatter ikke ny- og tilbygninger, når der ikke er givet meddelelse herom til Alm. Brand.

Alm Brand
Forsikring A/S

Mæglercenter Erhverv
Midtermolen 7
2100 København Ø
almbrand.dk

Dato 30. november 2025

Side 2 af 4

Kundenr.
9662 0864 47

Policenr.
083 822 082

Police Bygningsforsikring fortsætter på næste side ->

Police Bygningsforsikring fortsat fra forrige side

Selvrisiko

Ved beregning af selvrisiko for Bygnings- og/eller Erhvervsforsikring gælder:

Hvis samme forsikringsbegivenhed medfører erstatningsudbetaling fra både Bygnings- og Erhvervsforsikringen, fratrækker vi kun én selvrisiko - den højeste. Det er en forudsætning, at begge forsikringer, er tegnet i Alm. Brand under samme kundenummer.

Hvis samme forsikringsbegivenhed rammer forskellige forsikringssteder, vil der blive fratrukket den selvrisiko, der gælder for hvert forsikringssted.

Hjørneejendom

Polisen omfatter følgende forsikringssteder: Frederiksborgvej 5 og 7, 3200 Helsinge og Badstuevej 1, 3 og 5, 3200 Helsinge.

Alm Brand
Forsikring A/S

Mæglercenter Erhverv
Midtermolen 7
2100 København Ø
almbrand.dk

Dato 30. november 2025

Side 3 af 4

Kundenr.
9662 0864 47

Policenr.
083 822 082

Særlige forhold der gælder for Frederiksborgvej 5, 3200 Helsinge

Brand inklusive el-skade

Forudsætning

Eksempel på køkkenapparater der udløser klausul

Grill

Apparater til fritering

Kipsteger

Komfur større end 0,54m² (f.eks. 60x90)

<Brandsikring af erhvervskøkken>

Ved fremstilling af mad ved brug af frituregryde, komfur med et stegeareal større end 0,54m² (svarende til f.eks. 60x90cm), kipsteger, grill eller lignende, er det et krav for dækning af brandskader, at følgende betingelser er opfyldt:

Ved indgang til køkkenet skal der være placeret nedenstående:

1 stk. 6 l Fedthåndslukker*

1 stk. CO₂ håndslukker* på mindst 5 kg

1 stk. brandtæppe.

*) Håndslukkere skal være DS eller EN godkendte, og der skal være en årlig serviceaftale.

Det er også en betingelse, at filtre og kanaler i udsugningsanlæg holdes rene for fedtansamlinger. Det skal ske på en af følgende måder:

1. Der foretages afrensning af filtre og kanaler i udsugningsanlæg mindst en gang årligt af et rengøringsfirma. Det skal kunne dokumenteres, at afrensning er foretaget.
2. Der installeres et UV lys-/ozonanlæg i emfang. Der skal være indgået serviceaftale med installatøren af anlægget og et årlige serviceeftersyn. Det skal kunne dokumenteres, at serviceeftersynet er foretaget.

Når køkkenet ejes eller anvendes af andre end forsikringstager

Har ejeren af ejendommen (eller forsikringstageren) ikke direkte eller indirekte bestemmende indflydelse på drift og anvendelse af køkkenet, er det en betingelse for dækning af brandskader, at ejeren af ejendommen (eller forsikringstageren) skriftligt har gjort den, der lejer, ejer eller anvender køkkenet, bekendt med betingelserne for forsikringens dækning af brandskade.

Når forsikringstager ejer eller har indflydelse på indretning af køkkenet

Hvis ejeren af ejendommen (eller forsikringstageren) direkte eller indirekte har bestemmende indflydelse på drift og anvendelse af køkkenet, gælder betingelserne for forsikringens dækning af brandskader både for forsikringstageren og den, der lejer, ejer eller anvender køkkenet. Det samme gælder, hvis den, der lejer, ejer eller anvender køkkenet, direkte eller indirekte har bestemmende indflydelse i form af ejer- eller stemmeandel hos

Police Bygningsforsikring fortsætter på næste side ->

Police Bygningsforsikring fortsat fra forrige side

ejeren af ejendommen (eller forsikringstageren).
Ekstra krav til brandsikring af erhvervskøkken

Skal altid indsættes i policen, hvis ejendommen er fredet, bevaringsværdig kategori 1 og 2, har stråtag samt hvis branchekoden er 561020 hvor det er et pizzeria.

Udover kravene i klausulen Brandsikring af erhvervskøkken er det en betingelse, for at forsikringen dækker brandskade, der opstår i forbindelse med fremstilling af mad, at emfang og udsugningskanaler over områder med grill, komfurer, ovne, kipstegere, frituregryder og lignende forbrugsapparater, er sikret med et automatisk brandslukningsanlæg, der er egnet til formålet.

Det er også en betingelse, at der er udført årlige serviceeftersyn af det automatiske brandslukningsanlæg. Det skal kunne dokumenteres, at serviceeftersynet er foretaget.

Alm Brand
Forsikring A/S

Mæglercenter Erhverv
Midtermolen 7
2100 København Ø
almbrand.dk

Dato 30. november 2025

Side 4 af 4

Kundenr.
9662 0864 47

Policenr.
083 822 082

Alm. Brand
Bygningsforsikring

Betingelser

Nr. 4301

10 Generelle bestemmelser

1	Risikoforandring og ejerskifte	1
2	Anmeldelse af skade	1
3	Anden forsikring	1
4	Krigs-, jordskælvs-, atom- og terrorskade	2
5	Opkrævning af betaling, afgifter og gebyr	2
6	Indeksregulering	2
7	Forsikringens varighed og opsigelse	3
8	Besigtigelse	3
9	Tvister vedrørende forsikringsaftalen	3
10	Lovvalg	3
11	Medlemskab af Alm. Brand af 1792 fmba	3

20 Fællesbestemmelser

1	Sikrede	5
2	Geografisk område	5
3	Forsikringsformer	5
4	Hvilke genstande er omfattet	5
5	Hvordan beregnes erstatningen	6
6	Erstatningens anvendelse	7
7	Erstatningens udbetaling	7
8	Erstatning for følgeudgifter	8
9	Selvrisko	10

100 Brand inklusive el-skade

1	Hvad omfatter dækningen	11
2	Hvilke skader er dækket	11
3	Hvordan beregnes erstatningen	12

230 Bygningskasko

1	Hvad omfatter dækningen	13
2	Hvilke skader er dækket	13
3	Begrænsning ved byggearbejder	17
4	Hvordan beregnes erstatningen	17

305 Glas

1	Hvad omfatter dækningen	18
2	Hvilke skader er dækket	18
3	Hvordan beregnes erstatningen	18

310 Sanitet

1	Hvad omfatter dækningen	19
2	Hvilke skader er dækket	19
3	Hvordan beregnes erstatningen	19

450 Insekt og svamp

1	Hvad omfatter dækningen	20
2	Hvilke skader er dækket	20
3	Hvordan beregnes erstatningen	20

470 Udvidet rørskade

1	Hvad omfatter dækningen	21
2	Hvilke skader er dækket	21
3	Hvordan beregnes erstatningen	21

645 Restværdi

1	Hvad omfatter dækningen	22
2	Beregning af skadeprocent	22
3	Hvordan beregnes erstatningen	22

850 Hus- og grundejeransvar

1	Hvornår er man ansvarlig	23
2	Sikrede	23
3	Hvilket ansvar er dækket	23
4	Dækningssum	24

870 Stikledning

1	Hvad omfatter dækningen	25
2	Hvilke skader er dækket	25
3	Opsporing og følgeskade	25
4	Hvordan beregnes erstatningen	25

1 Risikoforandring og ejerskifte

Det skal hurtigst muligt skriftligt meddeles Alm. Brand når

- 1.1 der sker ændring til anden virksomhed, end hvad der fremgår af policen
- 1.2 der nybygges eller sker ændring i bygningernes størrelse, indretning (herunder brandsektionering) eller anvendelse.

For Bygningsforsikring - Landbrug gælder tillige, at det hurtigst muligt skriftligt skal meddeles Alm. Brand, når bygninger tages ud af den primære landbrugsproduktion og/eller beboelsesbygninger er ubeboede i mere end 6 måneder.
- 1.3 der sker ændring af produktion og/eller oplagring
- 1.4 bygningernes tag ændres til blødt tag (strå, rør eller halm) eller fra blødt tag til anden belægning
- 1.5 der installeres biobrændselsfyr, halmfyringsanlæg eller andre energianlæg
- 1.6 bestående energianlæg ændres - også hvis frakoblede energianlæg tages i anvendelse
- 1.7 ejendommen skifter ejer
- 1.8 der sker ændring i virksomhedens momsregistreringsforhold.

Hvis Alm. Brand ikke får meddelelse, kan retten til erstatning bortfalde helt eller delvist.

Når Alm. Brand har modtaget en sådan meddelelse, tages stilling til om, og på hvilke betingelser og til hvilken pris, forsikringen kan fortsætte.

Uanset bestemmelsen i punkt 7 om forsikringens varighed og opsigelse kan Alm. Brand ved risikoforandring og/eller ejerskifte opsiges forsikringen eller ændre betingelser og/eller pris med øjeblikkelig virkning.

2 Anmeldelse af skade

Alle skader, tab eller uheld, der kan medføre erstatningskrav, skal hurtigst muligt anmeldes til Alm. Brand.

Opstået forurening eller mistanke herom skal også hurtigst muligt anmeldes til offentlige myndigheder.

Tyveri og hærværk skal desuden hurtigst muligt anmeldes til politiet.

Sikrede har pligt til - så vidt muligt - at afværge eller begrænse skade. Alm. Brand har ret til at foretage samme foranstaltninger.

Alm. Brand skal give tilladelse til, at en skade udbedres, eller at beskadigede genstande fjernes, medmindre det sker for at afværge eller begrænse skaden.

Undladelse af at efterkomme dette kan få betydning for erstatningen.

3 Anden forsikring

Er der tegnet forsikring mod samme risiko i andet selskab, og har dette selskab taget forbehold om, at dækningen falder bort eller indskrænkes, hvis forsikring også er tegnet i andet selskab, gælder samme forbehold denne forsikring. Bestemmelserne vedrører kun selskaberne, som betaler erstatningen i fællesskab.

4 Krigs-, jordskælvs-, atom- og terrorskade

Forsikringen dækker ikke skade, som er direkte eller indirekte følge af

- 4.1 *krig, krigslignende forhold, neutralitetskrænkelser, borgerkrig, oprør eller borgerlige uroligheder*
- 4.2 *jordskælv eller andre naturforstyrrelser*
- 4.3 *udløsning af atomenergi eller radioaktive kræfter.*

Uanset bestemmelsen i punkt 4.3. omfatter branddækningen dog skade, som direkte eller indirekte er forårsaget af eller sker i forbindelse med kernereaktioner, anvendt til sædvanligt industrielt, medicinsk eller videnskabeligt formål, og anvendelsen heraf har været forskriftsmæssig og ikke har stået i forbindelse med reaktor- eller acceleratordrift.

- 4.4 *terrorhandling ved brug af nukleare, biologiske, kemiske eller radioaktive våben (såkaldt NBCR-terror), når Terrorforsikringsrådet har truffet afgørelse om, at der er indtrådt sådan en terrorhandling.*

Hvis Terrorforsikringsrådet træffer afgørelse om, at der er indtrådt en NBCR-terrorhandling, kan der ydes erstatning fra den statslige erstatningsordning for NBCR-terrorskader på brandforsikrede genstande, som er omfattet af loven.

5 Opkrævning af betaling, afgifter og gebyr

- 5.1 Alm. Brand opkræver betalingen via girokort eller Betalingsservice med tillæg for porto eller tilsvarende opkrævningsgebyr.

Betales forsikringen ikke senest på den betalingsdag, der står på opkrævningen, sender Alm. Brand en erindringsskrivelse, der indeholder oplysning om, at forsikringsdækningen ophører, hvis forsikringen ikke er betalt senest på den nye betalingsdag, der er anført.

Erindringsskrivelsen vil være pålagt et gebyr, og der beregnes renter efter renteloven fra opkrævningens sidste rettidige betalingsdag, til betalingen sker.

Bygningsforsikringens branddækning kan dog ikke bringes til ophør på grund af manglende betaling. Til gengæld har Alm. Brand udpantningsret og kan foretage udlæg i den forsikrede ejendom for det skyldige beløb, påløbne renter og andre omkostninger.

- 5.2 Til prisen kommer lovpligtige afgifter, som Alm. Brand skal opkræve på statens vegne. Afgifterne vil fremgå af opkrævningen.
- 5.3 Alm. Brand er berettiget til at opkræve gebyrer til dækning af de omkostninger, der er forbundet med udbetalinger, udfærdigelse og fremsendelse af dokumenter, opkrævninger, besigtigelser, taksationer og yderligere ydelser i forbindelse med varetagelse af kundeforholdet.

De til enhver tid gældende gebyrer kan ses på www.almbrand.dk, ligesom de kan oplyses ved telefonisk og personlig henvendelse til Alm. Brand.

6 Indeksregulering

Indeksregulering sker i takt med ændringer i Danmarks Statistiks pr. 15. maj offentliggjorte Byggeomkostningsindeks for Boliger.

Indeksreguleringen finder sted i det efterfølgende kalenderår efter nedenstående retningslinjer, medmindre andet fremgår af policen eller betingelserne.

- 6.1 Prisen reguleres fra førstkomende forfaldsdag.
- 6.2 Forsikringssummer, erstatningsmaksimumbeløb og selvrisici reguleres fra 1. januar.

Ophører udgivelsen af, eller ændres beregningsmetoden for det anførte indeks, kan Alm. Brand fortsætte reguleringen i overensstemmelse med et andet af Danmarks Statistik offentliggjort indeks.

7 Forsikringens varighed og opsigelse

- 7.1 Forsikring, der er tegnet for en 1-årig periode (se policen), er fortløbende, indtil den af en af parterne skriftligt opsiges med mindst 1 måneds varsel til en hovedforfaldsdag ved en forsikringsperiodes udløb.
- 7.2 Forsikring, der er tegnet for en flerårig periode (se policen), er fortløbende, indtil den af en af parterne skriftligt opsiges med mindst 1 måneds varsel til den flerårige periodes udløb.
- 7.3 Alm. Brand kan ændre betingelser og/eller pris med 1 måneds varsel. Forsikringstageren er berettiget til skriftligt at opsiges forsikringen med 14 dages varsel til ændringsdagen, når ændringen er til ugunst for forsikringstageren.

Bygningsforsikringens branddækning kan ikke opsiges, medmindre ejendommen er ubehæftet, de tinglyste panthavere giver samtykke, eller det skriftligt godtgøres, at ejendommen - uden forringelse af panthaveres rettigheder - fra ophørsdagen er forsikret i andet forsikringsselskab med koncession til tegning af bygningsbrandforsikring.

- 7.4 Fra anmeldelse af skade og indtil 1 måned efter erstatningens betaling eller afvisning af skaden er begge parter berettiget til skriftligt at opsiges forsikringen, (dog ikke Bygningsforsikringens branddækning) med 14 dages varsel.

Forsikringstagerens opsigelse af en forsikring, der er tegnet for en flerårig periode, kan kun ske mod efterbetaling af 20 % af den gældende årlige pris.

- 7.5 For bygning, der henligger forladt eller ikke er forsvarligt indrettet mod brandfare, kan forsikringen skriftligt opsiges af Alm. Brand med øjeblikkelig virkning.

I forhold til eventuelle panthavere ophører Bygningsforsikringens branddækning først med 14 dages varsel.

8 Besigtigelse

Alm. Brand har til enhver tid ret til at lade det forsikrede besigtige.

9 Tvister vedrørende forsikringsaftalen

Tvister vedrørende forsikringsaftalen afgøres efter dansk ret ved danske domstole.

10 Lovvalg

For forsikringen gælder i øvrigt dansk lovgivning om forsikringsaftaler og forsikringsvirksomhed.

11 Medlemskab af Alm. Brand af 1792 fmba

Alm. Brand af 1792 fmba er en forening, hvis medlemmer er de til enhver tid værende forsikringstagere i de selskaber i Alm. Brand A/S-koncernen, der indtegner skadesforsikringer. Indtræden som medlem af foreningen sker automatisk, når den nævnte betingelse er opfyldt.

Foreningens formål er defineret i vedtægten.

10 Generelle bestemmelser



Side 4 af 26

Foreningens medlemmer hæfter ikke for foreningens forpligtelser og er ikke forpligtede til at betale kontingent eller foretage andre indbetalinger til foreningen.

I øvrigt henvises til foreningens vedtægt, som til enhver tid udleveres til foreningens medlemmer efter forlangende.

1 Sikrede

- 1.1 Sikrede er forsikringstageren i egenskab af ejer eller bruger af det forsikrede.
- For hus- og grundejeransvarsdækningen se dog betingelsernes afsnit 850.
- 1.2 Entreprenører under ny-, om- og tilbygning samt reparations- og vedligeholdelsesarbejder på Branddækningen (betingelsernes afsnit 100), Bygningskaskodækningen (betingelsernes afsnit 230 - dog alene for så vidt angår pkt. 2.1. Storm), hvis forsikringen omfatter disse dækninger.

2 Geografisk område

Forsikringen dækker på de forsikringssteder, der fremgår af policen.

3 Forsikringsformer

Forsikringen kan tegnes efter nedennævnte former:

- 3.1 **Nyværdi**
Ved denne form er det forsikrede dækket efter nyværdiprincippet
- 3.2 **1. risiko**
Ved denne form er det forsikrede dækket efter nyværdiprincippet med indtil en af forsikringstageren fastsat sum.
- 3.3 **Sumforsikring**
Ved denne form er det forsikrede dækket med dets dagsværdi med indtil en af forsikringstageren fastsat sum. Underforsikring kan gøres gældende.
- 3.4 **Nedrivning**
Ved denne form er det forsikrede dækket med indtil en af forsikringstageren fastsat sum, beregnet til nedrivning.
- 3.5 **Uforsikret**
Ved denne form er der ingen forsikringsdækning.

Se i øvrigt punkt 5. Hvordan beregnes erstatningen.

4 Hvilke genstande er omfattet

- 4.1 Forsikringen omfatter - i det omfang det fremgår af policen - de på forsikringsstedet beliggende bygninger inklusive fundament indtil 1 m under jordlinje, kældergulv eller anden bund.

Vindmøller med et rotorareal over 5 m² er ikke omfattet af forsikringen.

Forsikringen omfatter endvidere:

- 4.1.1 Faste el-installationer, herunder stik-, gruppe- og hovedledninger, hoved- og undertavler, kraftinstallationer frem til styretavler, respektive motorværn, lysinstallationer inklusive lysarmaturer monteret direkte på bygningsdele (*men ikke rør, pærer, lysreklamer og lysskilte*).
- 4.1.2 Fast bygningstilbehør, faste bygningsdele og faste installationer af sædvanlig, men ikke erhvervsmæssig karakter, herunder gas- og vandinstallationer, rumtemperatur- og rumventilationsanlæg, anlæg til udnyttelse af vedvarende energi, elevatorer, vaskeanlæg, hårde hvidevarer samt baldakiner, og faste

overdækninger.

- 4.1.3 Stikledninger, sanitets- og kloakanlæg af sædvanlig, men ikke erhvervsmæssig karakter samt grundvandspumper.
- 4.1.4 Gulvbelægning (herunder tæppe), der enten er limet fast til et underlag eller er lagt på et underlag, der ikke kan betragtes som færdigt gulv.
- 4.1.5 Faste anlæg til brandmæssig sikring af bygning eller afsnit deraf samt civilforsvarsmateriel.
- 4.1.6 Flagstænger, antenner til ikke-erhvervsmæssig brug, gårdbelægninger og udvendig belysning (*men ikke rør, pærer, lysreklamer og lysskilte*), have- og læmure, hegn (*ikke levende*), plankeværker, nedstøbte svømmebassiner samt tårn- og facadeure.
- 4.1.7 Væg- og loftsmalerier, relieffer og udsmykning på og i bygning, samt anden udsmykning af forsikringsstedet for den håndværksmæssige værdi, i alt med indtil 275.642 kr. (basis 2012).
- 4.1.8 Haveanlæg, haveskulpturer og lignende samt levende hegn med indtil 275.642 kr. (basis 2012).

Erstatning for træer, buske og andre planter betales kun med omkostninger til nyplantning af ikke over 4 år gamle vækster.

Erstatningspligten er betinget af, at istandsættelse finder sted.
- 4.1.9 Løseregenstande og materialer (*men ikke kølevæske, olie, kul, koks eller lignende*), der udelukkende anvendes til pasning og vedligeholdelse af ejendommen med indtil 275.642 kr. (basis 2012).

5 Hvordan beregnes erstatningen

- 5.1 Skade på bygning opgøres til det beløb, som efter priserne på skadedagen vil medgå til istandsættelse eller genopførelse af det beskadigede med samme byggemåde, på samme sted og til samme anvendelse (nyværdi).
 - 5.1.1 Ved nyværdiforsikring ansættes erstatningen til skadens beløb, idet der dog foretages fradrag for alder, brug og mangelfuld vedligeholdelse, når værdiforringelsen umiddelbart før skaden overstiger 30 % af nyværdien.
 - 5.1.2 Ved 1. riskoforsikring ansættes erstatningen til skadens beløb, idet der dog foretages fradrag for alder, brug og mangelfuld vedligeholdelse, når værdiforringelsen umiddelbart før skaden overstiger 30 % af nyværdien.

Forsikringssummen inklusive senere regulering er øverste grænse for erstatningen.
 - 5.1.3 Ved sumforsikring ansættes erstatningen til skadens beløb med fradrag for værdiforringelse som følge af alder, brug og mangelfuld vedligeholdelse.

Er forsikringssummen inklusive senere regulering lavere end nyværdien af de forsikrede genstande med de anførte fradrag, foretages reduktion i erstatningen som følge af underforsikring.
- 5.2 Ved prisansættelsen kan der ikke benyttes priser for dyrere materialer og genstande end de beskadigede og højst priser for standardbyggematerialer, der ikke er specialfremstillet og byggemetoder, der er håndværksmæssigt kendt og alment anvendt på skadedagen.

Beskadigelse af kosmetisk art samt farveforskelle mellem erstattede og resterende genstande er ikke omfattet af forsikringen.

- 5.3 Under forudsætning af, at istandsættelse eller genopførelse på samme sted og til samme anvendelse finder sted uden unødigt forsinkelse, reguleres erstatningen i overensstemmelse med udviklingen i byggepriserne inden for en normal byggeperiode.
- Den samlede erstatning kan ikke overstige de faktiske byggeomkostninger.
- 5.4 For bygning, som før skaden var bestemt til nedrivning, ansættes erstatningen til materialeleværdien med fradrag af sparede nedrivningsomkostninger.
- Var nedrivningen ikke umiddelbart forestående, betales erstatning for afsavn.
- Den samlede erstatning kan ikke overstige erstatningen for en tilsvarende bygning bestemt til varig forbliven.
- 5.5 For bygning, der henligger forladt, ansættes erstatningen med fradrag for værdiforringelse som følge af alder, brug, mangelfuld vedligeholdelse og nedsat anvendelighed.

6 Erstatningens anvendelse

- 6.1 Erstatningen skal normalt anvendes til istandsættelse eller genopførelse af det beskadigede på samme sted og til samme anvendelse.
- 6.2 Anvendes erstatningen ikke til istandsættelse eller genopførelse på samme sted og til samme anvendelse, foretages fradrag for værdiforringelse som følge af alder, brug, mangelfuld vedligeholdelse og nedsat anvendelighed.
- Erstatningen kan ikke overstige det beskadigedes handelsværdi på skadedagen.
- 6.3 Uanset bestemmelsen i punkt 6.1. kan erstatningen anvendes til nyopførelse af byggeri til samme anvendelse på en anden ejendom, som ejes af forsikringstageren og er beliggende i Danmark.
- Det er en betingelse for anvendelse af erstatningen, på en anden ejendom, at
- 6.3.1 den beskadigede bygning er i brug på skadedatoen
- 6.3.2 der foreligger tilladelse til flytning af erstatningen fra samtlige ejendommens panthavere.
- Eventuelle forøgede omkostninger som følge af, at genopførelse ikke sker samme sted, erstattes ikke.*
- 6.4 Et erstatningsbeløb kan alene gøres til genstand for arrest eller udlæg sammen med ejendommen.

7 Erstatningens udbetaling

Erstatningen forfalder til betaling, når

- 7.1 der er ført bevis for erstatningens anvendelse
- 7.2 det offentlige eventuelle undersøgelse i anledning af skaden er afsluttet, og eventuel optaget politirapport er modtaget af Alm. Brand
- 7.3 de nødvendige dokumenter for eventuel udbetaling til fri rådighed eller flytning af erstatningen er Alm. Brand i hænde.

Ved ansøgning om udbetaling til fri rådighed (se punkt 6.2.) eller til flytning af erstatningen (se punkt 6.3.) vil det i almindelighed være påkrævet, at der indsendes tingbogsattest for den beskadigede ejendom og samtykkeerklæringer til det ansøgte fra ejendommens eventuelle panthavere.

Erstatningen bortfalder i det omfang, der ikke inden 5 år fra skadedagen er ført bevis for, at erstatningen er anvendt som anført i punkt 6.

8 Erstatning for følgeudgifter

8.1 I forbindelse med en skade, der er dækket af denne forsikring, erstattes endvidere

- 8.1.1 genstande, der stjæles eller på anden måde bortkommer under en forsikringsbegivenhed
- 8.1.2 skade på de forsikrede genstande ved slukning eller anden forsvarlig foranstaltning, som under en forsikringsbegivenhed udføres for at begrænse skadens omfang
- 8.1.3 rimelige og nødvendige udgifter til redning og bevaring
- 8.1.4 rimelige og nødvendige udgifter til
 - 8.1.4.1 fjernelse, deponering og destruktion af slukningsvand og effekter anvendt ved skadebekæmpelse
 - 8.1.4.2 oprydning efter en forsikringsbegivenhed, herunder fjernelse, deponering og destruktion af forsikrede genstande.

Forsikringen dækker ikke udgifter til rensning, fjernelse, opbevaring eller anden særlig behandling af jord, vand eller luft i det omgivende miljø, uanset om sådanne foranstaltninger måtte være nødvendiggjort af en af forsikringen omfattet forsikringsbegivenhed.

Dækningen i henhold til punkt 8.1.4. ydes på 1. risikobasis og er begrænset til 20 % af de forsikrede bygningers ny-/dagsværdi, dog mindst 953.261 kr. (basis 2012) og højst 2.848.576 kr. (basis 2012).

Ved sumforsikring og 1. risikoforsikring betales udgifter fra punkt 8.1.1., 8.1.2. og 8.1.4. alene inden for forsikringssummen.

8.2 Anvendelige bygningsrester

8.2.1 Er offentlige myndigheders krav til hinder for istandsættelse af en beskadiget bygning, dækker forsikringen værdien af anvendelige bygningsrester, under forudsætning af at bygningen er beskadiget mindst 50 %.

Erstatningspligten er betinget af, at kravet er stillet før skadedagen, samt at dispensation fra bestemmelserne ikke har kunnet opnås.

For erstatningen for anvendelige bygningsrester gælder samme regler som for den egentlige skadeerstatning.

Den værdi, bygningsresterne måtte have til anden anvendelse, fradrages i den ansatte erstatning.

8.2.2 Forsikringen dækker tillige omkostninger til nedrivning og fjernelse af disse anvendelige bygningsrester.

8.3 Lovliggørelse.

8.3.1 Forsikringen dækker de forøgede byggeomkostninger - regnet efter priserne på skadedagen - der er forbundet med at opfylde krav (bedre isolering, dobbelte ruder, kraftigere tagkonstruktion og lignende), som byggemyndighederne i medfør af byggelovgivningens bestemmelser stiller ved istandsættelse eller genopførelse af den beskadigede bygning til samme anvendelse, i samme skikkelse og på nøjagtigt samme sted.

Erstatningspligten er betinget af, at de forøgede byggeomkostninger vedrører de bygningsdele, for hvilke der betales erstatning, samt at dispensation fra bestemmelserne ikke har kunnet opnås.

Forsikringen dækker ikke forøgede byggeomkostninger, når værdiforringelsen af den pågældende bygning som følge af alder, brug og mangelfuld vedligeholdelse overstiger 30 % af nyværdien.

Omkostninger til gennemførelse af krav, som er eller kunne være stillet før skaden, er ikke omfattet af forsikringen.

- 8.3.2 Lovliggørelseserstatningen kan ikke overstige 15 % af bygningens nyværdi på skadedagen.

Ved sumforsikring kan lovliggørelseserstatningen ikke overstige 15 % af bygningens forsikringssum inklusive senere regulering.

Ved 1. risikoforsikring kan lovliggørelseserstatningen ikke overstige 15 % af bygningens forsikringssum inklusive senere regulering.

Ved 1. risikoforsikring kan lovliggørelseserstatningen tilsammen med den egentlige skadeerstatning ikke overstige forsikringssummen inklusive senere regulering.

- 8.3.3 Skadeerstatningen anses som anvendt før lovliggørelseserstatningen.

Lovliggørelseserstatning, som ikke anvendes i forbindelse med istandsættelse eller genopførelse, bortfalder.

8.4 Huslejetab, flytteomkostninger og andre merudgifter

Er ejendommen helt eller delvis uanvendelig som følge af en af bygningsforsikringen omfattet skade, betales

- 8.4.1 dokumenteret tab af lejeindtægt

- 8.4.2 udgifter til leje af lokaler, svarende til de lokaler, som sikrede selv benytter til beboelse og kontor.

- 8.4.3 erstatningen efter punkt 8.4.1. og 8.4.2. betales pr. forsikringsbegivenhed med indtil 2.698.993 kr. (basis 2012) i indtil 1 måned efter skadens udbedring, dog højst i 12 måneder fra skadedagen.

- 8.4.4 for de lokaler som sikrede selv benytter til beboelse

- 8.4.4.1 rimelige udgifter til ud- og indflytning samt til opmagasinering af indbo som følge af, at beboelsen må fraflyttes, dog højst i 12 måneder fra skadedagen.

- 8.4.4.2 andre rimelige merudgifter i anledning af beboelsens fraflytning, dog højst i 12 måneder fra skadedagen.

Bliver en beskadiget bygning ikke istandsat eller genopført på samme sted og til samme anvendelse, betales alene erstatning for det tidsrum, der ville medgå til at sætte det beskadigede i samme stand som før skaden.

Sikrede har pligt til at sørge for, at skaden udbedres hurtigst muligt.

Skyldes en indtruffet forsinkelse forhold, som sikrede har indflydelse på, betales det derved forøgede tab ikke.

9 *Selvrisiko*

Selvrisikoen gælder pr. forsikringsbegivenhed.

9.1 **Generel selvrisiko**

9.1.1 Forsikringen er oprettet med en generel selvrisiko, der fremgår af policen.

9.1.2 Den generelle selvrisiko gælder ikke for de dækninger, hvor der er anført en individuel selvrisiko i policen.

9.2 **Særlig selvrisiko - Privat beboelse**

Er der i policen anført en særlig selvrisiko for beboelse er denne - uanset pkt. 9.1.1. - gældende ved skade på den beboelse som ejeren selv bebor.

Denne særlige selvrisiko gælder ikke for de dækninger, hvor der er anført en individuel selvrisiko i policen.

9.3 **Særlig selvrisiko - dækninger**

(Det fremgår af policen, hvilke dækninger der er tegnet)

9.3.2 **Bygningskasko**

9.3.1.1 **Voldsomt sky- og tøbrud**

Uanset pkt. 9.1.1. gælder der ved skade i kældre, som skyldes voldsomt sky- og tøbrud, en selvrisiko på 6.891 kr. (basis 2012).

Er forsikringen oprettet med en højere generel selvrisiko, vil den være gældende.

Er der i policen anført en særlig selvrisiko for beboelse gælder der - uanset pkt. 9.2. - ved skade i beboelsens kælder, som skyldes voldsomt sky- og tøbrud, en selvrisiko på 6.891 kr. (basis 2012).

1 Hvad omfatter dækningen

Dækningen omfatter - i det omfang det fremgår af policen - ejendommens bygninger med sædvanligt tilbehør, som anført i afsnit 20, punkt 4.

2 Hvilke skader er dækket

Den direkte skade på det forsikrede ved

2.1 Ildsvåde (brand)

bortset fra

2.1.1 skade ved svidning, forkulning, overophedning eller smeltning som ikke er en følge af ildsvåde (brand).

2.2 El-skade

Lynnedslag, kortslutning, overspænding, induktion, spændingsudsving og statisk elektricitet.

Bortset fra

2.2.1 skade, som omfattes af garanti

2.2.2 skade, som omfattes af service- eller vedligeholdelsesabonnement

2.2.3 skade, som følge af fejlkonstruktion, fabrikationsfejl, fejlmontering, overbelastning eller mekanisk ødelæggelse

2.2.4 skade, som følge af alder, brug, tæring, manglende eller mangelfuld vedligeholdelse

2.2.5 skade forårsaget af dyr.

2.2.6 skade, som følge af oversvømmelse fra hav, fjord, sø eller vandløb.

2.3 Eksplosion

Ved eksplosion forstås en momentan forløbende kemisk proces, ved hvilken der udvikles stærk varme, og indtræffer en voldsom rumfangsforøgelse af de reagerende stoffer.

2.4 Pludselig tilsodning

Pludselig tilsodning fra forskriftsmæssigt indrettet anlæg til rumopvarmning eller elektriske apparater.

2.5 Sprængning

Sprængning (ikke sønderrivning af andre årsager) af dampkedler, autoklaver og bageovne.

Ved sprængning forstås en momentan udligning af forskelligt tryk i luftformige stoffer i og uden for beholderen fremkaldt af denne trykforskel

2.6 Tørkogning

Tørkogning af forskriftsmæssigt indrettede og opstillede kedler, hvor mindst 50 procent af den indfyrede effekt anvendes til rumopvarmning.

2.7 Nedstyrtning af luftfartøjer

Nedstyrtning af luftfartøjer eller dele derfra.

2.8 Tab eller bortkomst af forsikrede genstande

Tab eller bortkomst af forsikrede genstande ved skade som nævnt i punkt 2.1. til 2.7.

3 *Hvordan beregnes erstatningen*

Skaden opgøres, og erstatningen beregnes efter bestemmelserne i afsnit 20, punkt 5.

1 Hvad omfatter dækningen

Dækningen omfatter - i det omfang det fremgår af policen - ejendommens bygninger med sædvanligt tilbehør, som anført i afsnit 20, punkt 4.1.1. til 4.1.8.

2 Hvilke skader er dækket

Den direkte skade på det forsikrede ved

2.1 Storm

Storm (herunder skypumpe), når vindstyrken er 8 eller derover, svarende til minimum 17,2 m pr. sekund, samt skade som følge af nedbør, der er en umiddelbar følge af en af dækningen omfattet skade på bygning.

Bortset fra

2.1.1 skade, som omfattes af garanti

2.1.2 skade som følge af alder, brug, tæring, korrosion, gradvis forringelse, manglende eller mangelfuld vedligeholdelse

2.1.3 skade som følge af byggefejl, herunder fejlkonstruktion, fabrikationsfejl eller fejlmontering

2.1.4 skade som følge af oversvømmelse fra hav, fjord, sø eller vandløb

2.1.5 skade som følge af nedbør, der trænger gennem utætheder og åbninger, medmindre skaden er en umiddelbar følge af en af forsikringen dækket skade på bygning

2.1.6 skade på boblehaller eller andre teltagtige konstruktioner

2.1.7 skade på bevægelige markiser af stof eller plastfolie, solafskærmninger, udvendige skilte og enhver fundering af træ

2.1.8 skade på glas eller erstatningsmateriale herfor samt spejle og sanitet

Dog dækkes tagplader af erstatningsmaterialer for glas og uoplukkelige ovenlys.

2.1.9 skade på over- og tildækninger til svømmebassiner

2.1.10 skade på haveanlæg, havekulpturer og lignende, medmindre skaden er en følge af en af dækningen omfattet skade på bygning herunder skade på nabobygning.

Erstatningspligten er betinget af, at istandsættelse finder sted.

2.2 Voldsomt sky- og tøbrud

Oversvømmelse af ejendommens bygninger, som følge af voldsomt sky- og tøbrud.

Oversvømmelse af ejendommens bygninger, som følge af voldsomt tøbrud og samtidig nedbør.

Opstigende væsker fra afløbsinstallationer, som følge af voldsomt sky- og tøbrud.

Ved voldsomt skybrud forstås, at nedbørsmængden er så stor, at der minimum falder 40 mm nedbør indenfor 24 timer. Nedbør der falder med intensitet på minimum 15 mm inden for 30 minutter, betragtes også som voldsomt skybrud.

Ved voldsomt tøbrud forstås smeltevand som er fremkommet ved en kraftig stigning i luftens temperatur, fra minusgrader til minimum 8 plusgrader, inden for maksimalt 24 timer.

Ved voldsomt tøbrud og samtidig nedbør forstås en kombination af smelte- og regnvand, som er fremkommet ved en kraftig stigning i luftens temperatur, fra minusgrader til min 6 plusgrader, og samtidig minimum 10 mm regn inden for maksimalt 24 timer.

Bortset fra

- 2.2.1 skade, som omfattes af garanti
 - 2.2.2 skade som følge af alder, brug, tæring, korrosion, gradvis forringelse, manglende eller mangelfuld vedligeholdelse
 - 2.2.3 skade som følge af byggefejl, herunder fejlkonstruktion, fabrikationsfejl eller fejlmontering
 - 2.2.4 skade som følge af oversvømmelse fra hav, fjord, sø eller vandløb
 - 2.2.5 skade som følge af nedbør, der trænger gennem utætheder og åbninger, medmindre skaden er en umiddelbar følge af en af forsikringen dækket skade på bygning
 - 2.2.6 skade på boblehaller eller andre teltagtige konstruktioner
 - 2.2.7 skade på bevægelige markiser af stof eller plastfolie, solafskærmninger, udvendige skilte, og enhver fundering af træ
 - 2.2.8 skade på glas eller erstatningsmateriale herfor samt spejle og sanitet
- Dog dækkes tagplader af erstatningsmaterialer for glas og uoplukkelige ovenlys.
- 2.2.9 skade på over- og tildækninger til svømmebassiner
 - 2.2.10 skade på haveanlæg, haveskulpturer og lignende, medmindre skaden er en følge af en af dækningen omfattet skade på bygning herunder skade på nabobygning.

Erstatningspligten er betinget af, at istandsættelse finder sted.

2.3 Udstømning af væsker

Tilfældig udstømning (ikke udsivning eller dryp) af vand fra røranlæg, der tilfører koldt eller varmt vand, wc-cisterner, kummer, badeindretninger, anlæg til opvarmning og luftkonditionering, spildevandsledninger samt akvarier.

Tilfældig udstømning (ikke udsivning eller dryp) af olie og kølevæske, fra røranlæg, olietank, oliefyr, køle-/fryseskab og køle-/fryseanlæg

Bortset fra

- 2.3.1 skade som omfattes af garanti
- 2.3.2 skade som følge af vand fra tagrender eller nedløbsrør fra tagfladeafvanding
- 2.3.3 skade på selve installationen
- 2.3.4 skade ved opstigning af vand fra afløbsledninger
- 2.3.5 skade som følge af frost
- 2.3.6 skade opstået under påfyldning af eller aftapning fra olieanlæg, køle- og fryseanlæg, svømmebassiner samt akvarier
- 2.3.7 skade på haveanlæg, haveskulpturer og lignende, medmindre skaden er en følge af en af dækningen omfattet skade på bygning herunder skade på nabobygning.

Erstatningspligten er betinget af, at istandsættelse finder sted.

2.4 Frostsprængning

Frostsprængning af røranlæg i bygning, til vand- og sanitetsinstallationer, centralvarme- og varmtvandsanlæg - inklusive kedler, beholdere, pumper, målere, radiatorer, wc-kummer og cisterner - samt den derved forvoldte vandskade.

Frostsprængning af røranlæg i jord, der tilfører vand til bygning samt den derved forvoldte vandskade.

Nedløbsrør og tagrender betragtes i denne sammenhæng ikke som røranlæg.

Bortset fra

- 2.4.1 *skade som omfattes af garanti*
- 2.4.2 *skade på selve anlægget som følge af byggefejl, herunder fejlkonstruktion, fabrikationsfejl eller fejlmontering*
- 2.4.3 *skade på selve anlægget, når årsagen er alder brug eller tæring*
- 2.4.4 *skade i utilstrækkeligt opvarmet lokale som sikrede disponerer over, med mindre årsagen er tilfældig svigtende varmforsyning*
- 2.4.5 *udgifter til optøning*
- 2.4.6 *skade på haveanlæg, havekulpturer og lignende, medmindre skaden er en følge af en af dækningen omfattet skade på bygning herunder skade på nabobygning*

Erstatningspligten er betinget af, at istandsættelse finder sted.

2.5 Snetryk

Snetryk, når sneen skrider eller bliver så tung, at tagkonstruktionen ikke kan bære.

Bortset fra

- 2.5.1 *skade som omfattes af garanti*
- 2.5.2 *skade som følge af alder, brug, tæring, korrosion, gradvis forringelse, manglende eller mangelfuld vedligeholdelse*
- 2.5.3 *skade som følge af byggefejl, herunder fejlkonstruktion, fabrikationsfejl eller fejlmontering*
- 2.5.4 *skade som følge af nedbør, der trænger gennem utætheder og åbninger, medmindre skaden er en umiddelbar følge af en af forsikringen dækket skade på bygning*
- 2.5.5 *skade på boblehaller eller andre teltagtige konstruktioner*
- 2.5.6 *skade på bevægelige markiser af stof eller plastfolie, solafskærmninger, udvendige skilte, og enhver fundering af træ*
- 2.5.7 *skade på glas eller erstatningsmateriale herfor samt spejle og sanitet*
- 2.5.8 *skade på over- og tildækninger til svømmebassin*
- 2.5.9 *skade på haveanlæg, havekulpturer og lignende, medmindre skaden er en følge af en af dækningen omfattet skade på bygning herunder skade på nabobygning.*

Erstatningspligten er betinget af, at istandsættelse finder sted.

2.6 Tyveri og hærværk

Indbrudstyveri eller forsøg herpå samt hærværk i forbindelse hermed.

Tyveri og hærværk i øvrigt.

Indbrudstyveri foreligger, når tyven har skaffet sig adgang til forsvarligt aflåst bygning, lokale, værelse eller lofts- og kælderrum, og der forefindes synlige tegn på voldeligt opbrud.

Ved hærværk forstås, skade forvoldt med forsæt og i ondsindet hensigt.

Bortset fra

- 2.6.1 *Skade ved tyveri eller forsøg herpå på bygning eller rum, der henligger ubenyttet eller forladt*
- 2.6.2 *tyveri af eller hærværk på genstande, der ikke er anbragt på deres blivende plads*
- 2.6.3 *skade ved hærværk på bygninger, der henligger ubenyttet eller forladt*
- 2.6.4 *tyveri og hærværk forvoldt af personer med lovlig adgang til bygningen*

2.7 Pludselig hændelse

Ved pludselig hændelse forstås i denne sammenhæng hændelse, hvor såvel selve skaden som dens årsag og virkning er samtidig. Skader der sker over et tidsrum og ikke på et tidspunkt regnes ikke som pludselig hændelse.

Bortset fra

- 2.7.1 *skade, som er dækket eller undtaget i afsnit 100 (brand)*
- 2.7.2 *skade, som er dækket eller undtaget i pkt. 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 eller 2.6*
- 2.7.3 *skade, som omfattes af garanti*
- 2.7.4 *skade som følge af alder, brug, tæring, korrosion, gradvis forringelse, manglende eller mangelfuld vedligeholdelse*
- 2.7.5 *skade som følge af byggefejl, herunder fejlkonstruktion, fabrikationsfejl eller fejlmontering*
- 2.7.6 *påregnelige skader, herunder dagligdagens almindelige hændelser såsom ridser, skrammer, tilsmudsning eller lignende*
- 2.7.7 *skade som følge af oversvømmelse fra hav, fjord, sø eller vandløb*
- 2.7.8 *skade på boblehaller eller andre teltagtige konstruktioner*
- 2.7.9 *skade på bevægelige markiser af stof eller plastfolie, solafskærmninger, udvendige skilte, og enhver fundering af træ*
- 2.7.10 *skade på glas eller erstatningsmateriale herfor samt spejle og sanitet*

Dog dækkes tagplader af erstatningsmaterialer for glas og uoplukkelige ovenlys.
- 2.7.11 *skade på over- og tildækninger til svømmebassiner*
- 2.7.12 *Skade som følge af rystelser fra trafik*
- 2.7.13 *skade på haveanlæg, havekulpturer og lignende, medmindre skaden er en følge af en af dækningen omfattet skade på bygning herunder skade på nabobygning.*

Erstatningspligten er betinget af, at istandsættelse finder sted.

3 *Begrænsning ved byggearbejder*

Dækningen i punkt 2.2 - 2.7 omfatter ikke skader, der kan henføres til igangværende byggearbejder (ny-, om- og tilbygning samt reparation) når byggearbejdet

- 3.1 *medfører indgreb i bærende konstruktioner herunder fundamenter*
- 3.2 *omfatter åbning af tag og/eller facader, hvis varighed overstiger en uge*
- 3.3 *i øvrigt har en varighed over tre uger.*

4 *Hvordan beregnes erstatningen*

Skaden opgøres, og erstatningen beregnes efter bestemmelserne i afsnit 20, punkt 5.

1 Hvad omfatter dækningen

Dækningen omfatter - i det omfang det fremgår af policen - de til bygning hørende

- 1.1 ud- og indvendige ruder, glas i døre og porte og andet bygningsglas
- 1.2 faste spejle
- 1.3 glas i udvendige lamper og i udhængsskabe
- 1.4 glas anvendt som facadebeklædning
- 1.5 glasflader på kogeplader (glaskeramiske/induktion)

Bortset fra

- 1.6 *glas i skilte.*
- 1.7 *glas i drivhuse/væksthuse.*
- 1.8 *lyskilder af enhver art, herunder elektriske pærer og neonrør (lystofrør).*

Alle genstande dækkes i den hidtil benyttede kvalitet (inklusive solfilter, mattering og permanent bemaling).

Endvidere dækkes permanent påklæbde streamere med logo, bomærke og lignende samt udgifter til istandsættelse af beskadiget elektrisk tyverisikring i eller på selve ruden i forbindelse med en dækningsberettiget skade (foliestrimler m.m.).

Som glas betragtes tillige erstatningsmaterialer for glas.

2 Hvilke skader er dækket

Den direkte skade på det forsikrede ved brud.

Bortset fra

- 2.1 *skade, som omfattes af garanti*
- 2.2 *skade dækket i afsnit 100 (brand)*
- 2.3 *skade på genstande, der ikke er anbragt på deres blivende plads*
- 2.4 *ridsning samt afspringning af splinter eller fliser*
- 2.5 *punktering af eller utæthed i sammensætningen af termoruder*
- 2.6 *skade af kosmetisk art samt farveforskelle mellem erstattede og resterende genstande.*

Endvidere dækkes omkostninger til midlertidig afdækning af rudearealet som følge af en dækningsberettiget skade.

3 Hvordan beregnes erstatningen

Skaden opgøres, og erstatningen beregnes efter bestemmelserne i afsnit 20, punkt 5.

1 *Hvad omfatter dækningen*

Dækningen omfatter - i det omfang det fremgår af policen - de til bygning hørende

- 1.1 håndvaske, wc-kummer, cisterner, badekar, bideter og udslagskummer

bortset fra

- 1.1.1 *haner, blandingsbatterier, rørinstallationer og mekanisk udstyr af enhver art.*
-

2 *Hvilke skader er dækket*

Den direkte skade på det forsikrede ved brud.

Bortset fra

- 2.1 *skade, som omfattes af garanti*
- 2.2 *skade dækket i afsnit 100 (brand)*
- 2.3 *skade på genstande, der ikke er anbragt på deres blivende plads*
- 2.4 *skade som følge af frost, medmindre årsagen er tilfældig svigtende varmforsyning*
- 2.5 *skade som følge af frost i utilstrækkeligt opvarmet bygning eller rum*
- 2.6 *skade alene på emalje eller glasur*
- 2.7 *ridsning samt afspringning af splinter eller fliser*
- 2.8 *beskadigelse af kosmetisk art samt farveforskelle mellem erstattede og resterende genstande.*

Endvidere dækkes nødvendig udskiftning af fittings, tilslutningsrør og lignende som følge af en dækningsberettiget skade.

Såfremt en skade på sanitet kræver udskiftning af sanitet til en anden modeltype end det beskadigede, meddækkes også omkostninger til samtidig udskiftning af blandingsbatteri eller toiletsæde, i det omfang en udskiftning er nødvendig i skadetilfælde.

3 *Hvordan beregnes erstatningen*

Skaden opgøres, og erstatningen beregnes efter bestemmelserne i afsnit 20, punkt 5.

1 Hvad omfatter dækningen

Dækningen omfatter - i det omfang det fremgår af policen - ejendommens bygninger med sædvanligt tilbehør, som anført i afsnit 20, punkt, 4.1.1 til 4.1.5, 4.1.7 samt 4.1.8.

2 Hvilke skader er dækket

Den direkte skade på det forsikrede ved angreb af træ- og murødelæggende insekter og svamp, når angrebet er konstateret og anmeldt i forsikringstiden og indtil 6 måneder efter dækningens ophør.

Bortset fra

- 2.1 skade, som omfattes af garanti
- 2.2 skade som følge af byggefejl, fejlkonstruktion eller fejlmontering
- 2.3 skade som følge af manglende eller mangelfuld vedligeholdelse
- 2.4 skade som følge af råd og rådborebiller
- 2.5 foranstaltninger til forebyggelse af angreb af insekter og svamp
- 2.6 skade af kosmetisk art, dvs. skader, som kun er gået ud over træværkets og murværkets udseende, fx borehuller og misfarvninger
- 2.7 skade på verandaer, terrasser, pergolaer, altaner, baldakiner, overdækninger, markiser, solafskærmninger og lignende af træ
- 2.8 skade på kælderbeklædninger, dvs. trægulve, vægbeklædning, indfatninger, fodpaneler, samt tilhørende underlag af træ, trapper af træ i kældre samt fast inventar i kældre
- 2.9 skade på træfundamenter og træpiloting og skade der stammer herfra
- 2.10 skade i synligt eller skjult bindingsværk og skade, der udbreder sig herfra.
- 2.11 skade på haveanlæg, haveskulpturer og lignende, medmindre skaden er en følge af en af dækningen omfattet skade på bygning.

Erstatningspligten er betinget af, at istandsættelse finder sted.

3 Hvordan beregnes erstatningen

Skaden opgøres, og erstatningen beregnes efter bestemmelserne i afsnit 20, punkt 5.

Ved angreb af træødelæggende insekter foretages udskiftning eller afstivning af det angrebne træ, når det er påkrævet af hensyn til dettes bæreevne.

Ved angreb af murødelæggende insekter repareres beskadiget mørtel, når det er påkrævet af hensyn til murværkets bæreevne.

Ved angreb af husbukke foretages tillige bekæmpelse af disse.

1 Hvad omfatter dækningen

Dækningen omfatter - i det omfang det fremgår af policen - ejendommens bygninger med sædvanligt tilbehør, som anført i afsnit 20, punkt 4.

2 Hvilke skader er dækket

- 2.1 Den direkte skade på det forsikrede som følge af utæthed i skjulte rør og skade på skjulte el-varmekabler, el- og tv-kabler, som findes i og under bygningen til udvendig side af fundament.

Ved skjulte rør, el-varmekabler, el- og tv-kabler forstås sådanne, der er indstøbt eller skjult under gulv, i kanaler eller krybekældre, i vægge, skunkrum eller lignende, *men ikke kedler, beholdere, tanke, varmevekslere eller rørene i disse.*

Bortset fra

- 2.1.1 skade, som omfattes af garanti
- 2.1.2 svampeskade
- 2.1.3 skade som følge af frost
- 2.1.4 foranstaltninger til forebyggelse af utætheder i skjulte rør
- 2.1.5 skade på haveanlæg, havekulpturer og lignende, medmindre skaden er en følge af en af dækningen omfattet skade på bygning.

Erstatningspligten er betinget af, at istandsættelse finder sted.

- 2.2 I forbindelse med en dækningsberettiget skade dækkes tillige
- 2.2.1 rimelige og nødvendige udgifter til opsporing af utætheden
 - 2.2.2 omkostninger til udbedring og reparation af utætheden
-

3 Hvordan beregnes erstatningen

Skaden opgøres, og erstatningen beregnes efter bestemmelserne i afsnit 20, punkt 5.

1 *Hvad omfatter dækningen*

Dækningen omfatter - i det omfang det fremgår af policen - ejendommens bygninger med sædvanligt tilbehør som anført i afsnit 20, punkt 4.

Hvis skadeprocenten for en beskadiget bygning er mindst 50 %, kan forsikringstageren vælge at få erstattet værdien af anvendelige bygningsrester samt omkostninger til nedrivning og fjernelse af anvendelige bygningsrester.

2 *Beregning af skadeprocent*

- 2.1 Skadeprocenten er forholdet i procent mellem værdien af det beskadigede og værdien af den forsikrede bygning.

Skadeprocenten beregnes ved kalkulation, jf. punkt 2.2. og 2.3.

- 2.2 Værdien af det beskadigede fastsættes til, hvad det efter priserne på skadedagen vil koste at reparere skaden, som var reparationen et led i en genopførelse af den forsikrede bygning.

Værdien af den forsikrede bygning fastsættes til, hvad det efter priserne på skadedagen vil koste at genopføre en tilsvarende bygning med samme byggemåde på samme sted og til samme anvendelse.

Ved værdifastsættelsen kan der ikke benyttes priser for dyrere materialer og genstande end de beskadigede og højst priser for standardbyggematerialer, der ikke er specialfremstillet og byggemetoder, der er håndværksmæssigt kendt og alment anvendt på skadedagen.

- 2.3 Skadeprocenten beregnes for hver bygning for sig på grundlag af den bygningsopdeling, der fremgår af policen.

For sammenbyggede bygninger gælder, at den adskillende mur hører til den først opførte bygning. Er bygningerne opført samtidig, hører den adskillende mur til den bygning, der er højest. Er bygningerne lige høje, hører den adskillende mur til den bygning, der er nævnt først i policen. Kloak og lignende nedgravede anlæg medtages ud til 1 meter fra ydersiden af bygningens mure i lodret plan.

3 *Hvordan beregnes erstatningen*

Restværdierstatningen opgøres og beregnes efter bestemmelserne i afsnit 20, punkt 5.

Den værdi, bygningsresterne måtte have til anden anvendelse eller kan indbringe ved salg, fradrages i den ansatte erstatning.

Skadeerstatningen for det beskadigede anses som anvendt før restværdierstatningen.

Det er en betingelse for erstatningens udbetaling, at anvendelige rester er nedrevet.

Restværdierstatning, som ikke anvendes til genopførelse til samme anvendelse, bortfalder.

1 *Hvornår er man ansvarlig*

Efter dansk ret er man juridisk ansvarlig, når man ved fejl eller forsømmelse er skyld i den skete skade.

Denne hovedregel - skyldreglen - står ikke skrevet i nogen lov, men er opstået gennem århundreders retspraksis.

Er skadevolderen uden skyld i skaden, kaldes skaden hændelig, og for hændelig skade er man ikke ansvarlig. Derfor må skadelidte i en sådan situation selv bære tabet.

Ansvarsdækningens formål er at betale for sikrede, hvis denne har pådraget sig et erstatningsansvar, og at friholde sikrede, hvis der rejses et uberettiget erstatningskrav mod sikrede.

Alm. Brand træffer i øvrigt bestemmelse om sagens behandling over for skadelidte.

Sikredes anerkendelse af erstatningsansvar forpligter kun denne selv - ikke Alm. Brand. Sikrede kan derfor - ved at anerkende et erstatningsansvar - risikere selv at måtte betale en erstatning, som ikke er omfattet af dækningen.

2 *Sikrede*

Sikret er forsikringstageren i egenskab af ejer eller bruger af den forsikrede ejendom samt de i forsikringstagerens tjeneste værende personer beskæftiget med ejendommens pasning.

3 *Hvilket ansvar er dækket*

Det erstatningsansvar, som sikrede pådrager sig for skade på person eller ting (herunder dyr) som ejer eller bruger af den forsikrede ejendoms bygning, jord- eller grundareal

Dækningen omfatter ansvar for skade konstateret i forsikringstiden, uanset på hvilket tidspunkt et ansvarspådragende forhold måtte være begået.

Skade, som anmeldes mere end 2 år efter forsikringens ophør, dækkes ikke.

Bortset fra

- 3.1 *Ansvar for skade ved udøvelse af en i eller på ejendommen drevet virksomhed.*
- 3.2 *Ansvar for skade, der udelukkende støttes på aftaler.*
- 3.3 *Ansvar for skade på ting*
 - 3.3.1 *tilhørende forsikringstageren*
 - 3.3.2 *som sikrede har til lån, leje, opbevaring, afbenyttelse, befordring eller af anden grund har i varetægt eller har sat sig i besiddelse af*
 - 3.3.3 *som sikrede har påtaget sig at klargøre, installere, reparere, montere eller på anden måde bearbejde eller behandle.*
- 3.4 *Ansvar for skade på ting ved udgravnings- eller opgravningsarbejder, jordboringsarbejder, nedbrydnings- eller nedramningsarbejder, opfyldningsarbejder, afgravnings-, påfyldnings- og andre terrænreguleringsarbejder, grundvandssænkninger og andre grundvandsreguleringer.*
- 3.5 *Ansvar for skade på ting ved brug af sprængstoffer.*

3.6 *Ansvar for skade på ting ved nybygning, ombygning eller tilbygning til den forsikrede ejendom.*

3.7 *Ansvar for skade ved forurening af eller gennem luft, jord eller vand.*

Et sådan ansvar dækkes dog, hvis forsikringstageren ikke er omfattet af miljølovens kapitel 5 (særlig forurenende virksomhed), når skaden

3.7.1 *er opstået uventet, utilsigtet og ved et pludseligt uheld*

og

3.7.2 *ikke er en følge af, at sikrede med forsæt eller ved grov uagtsomhed har overtrådt de til enhver tid gældende offentlige forskrifter.*

Ved et pludseligt uheld forstås i denne forbindelse, at både skadens årsag og virkning skal være øjeblikkelig og uventet.

Den samlede hændelse (årsag og virkning) skal således være sket på et tidspunkt og ikke over et tidsrum.

3.8 *Ansvar for skade ved benyttelse af motordrevet køretøj.*

Dog dækkes ansvar for motordrevet redskab - ikke over 20 HK (15 kW) - under benyttelse ved ejendommens pasning.

3.9 *Ansvar for skade forvoldt af hunde.*

3.10 *Ansvar for skade forvoldt med forsæt.*

Et sådant ansvar dækkes dog, hvis skadevolderen er under 14 år, eller hvis skadevolderen som følge af sin sindstilstand har manglet evnen til at handle fornuftsmæssigt.

3.11 *Ansvar for skade forvoldt under selvforskyldt beruselse eller påvirkning af narkotika.*

4 Dækningssum

For hver forsikringsbegivenhed dækkes med indtil

10.000.000 kr. (indeksreguleres ikke) for personskade og for skade på ting (herunder dyr).

Ansvar efter færdselsloven (se punkt 3.1.8.) ved brug af motordrevet redskab dækkes med indtil de i færdselsloven til enhver tid gældende summer.

Ud over eventuel erstatning til skadelidte betales rimelige og nødvendige omkostninger i forbindelse med erstatningssagen samt eventuelle renter af erstatningsbeløbet, selv om dækningssummen derved overskrides.

1 Hvad omfatter dækningen

Dækningen omfatter - i det omfang det fremgår af policen - de på forsikringsstedet i jorden liggende stikledninger fra udvendig side af fundament frem til skel.

Ligger stikledninger uden for forsikringsstedet, er de omfattet frem til hovedledning, såfremt forsikringstager har vedligeholdelsespligten.

Ved stikledninger forstås rør til vand-, varme-, gas-, olie- og afløbsinstallationer samt el- og TV-kabler.

2 Hvilke skader er dækket

2.1 Skade, som har medført utæthed i de i jorden liggende rør til vand-, varme-, gas- og olieinstallationer.

2.2 Utæthed på de afløbsinstallationer, der ligger i jorden, som medfører funktionssvigt og/eller skade på bygning.

Desuden utæthed, som en tv-inspektion klassificerer som en fejlklasse 3 eller derover.

Fejlklasse 1 og 2 er mindre fejl, som er uden væsentlig betydning for installationens funktion. Fejlklasse 3 og 4 er fejl, som medfører at funktionen er væsentlig nedsat eller blokeret.

2.3 Skade på de i jorden liggende el- og tv-kabler

Bortset fra

2.4 skade, som omfattes af garanti

2.5 skade på eller fra drænrør, sivedræn, stophaner, brønde, borer, olietanke, septiktanke og trixtanke

2.6 svampeskade

2.7 foranstaltninger til forebyggelse af utætheder i stikledninger

3 Opsporing og følgeskade

I forbindelse med en dækningsberettiget skade dækkes tillige

3.1 rimelige og nødvendige udgifter til opsporing af utætheden

3.2 følgeskade på de genstande, der er omfattet af Bygningsforsikringen, se afsnit 20, punkt 4.

4 Hvordan beregnes erstatningen

Skade på stikledninger - herunder udgifter til arbejds løn, opgravning, mv. - opgøres til det beløb, som efter priserne på skadedagen vil medgå til istandsættelse af stikledningen (nyværdi).

Afhængig af stikledningens alder beregnes erstatningen til følgende procent af udgiften til istandsættelse:

Stikledningens alder:	procent
Indtil 30 år.....	100%
Indtil 40 år.....	75%
Indtil 50 år.....	50%
Over 50 år.....	25%

Følgeskader jf. pkt. 3.2. opgøres, og erstatningen beregnes efter bestemmelserne i afsnit 20, punkt 5.

J.nr. 11391

**GENERALFORSAMLINGSREFERAT
FOR
E/F BADSTUEN**

Den 29.7.2015 kl. 11.30 afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Badstuen, cvr.nr. 34496870, på Abildgårdsparken 8a, 3460 Birkerød.

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år.
3. Regnskab med påtegning af revisor
4. Valg af bestyrelse
5. Valg af revisor
6. Forslag for bestyrelsen
7. Eventuelt.

Fremmødt var – K/S Frederiksborgvej 5-7 (repræsenterende 2 lejligheder) og Ib Skals – ved fuldmagt – (repræsenterende 2 lejligheder) – jf. nedenstående oversigt.

Ad 1 - Valg af dirigent:

Advokat Steen Fosvig blev enstemmig valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede 4 modtagne indsigelser vedrørende afholdelse af generalforsamlingen. Disse var i det væsentlige enslydende. Indsigelserne vedrørte tidspunktet for afholdelse af generalforsamling, herunder som følge af en kutyme til afholdelse sidst på dagen samt manglende underskrift af bestyrelsen på årsrapporten.

Dirigenten bemærkede,

- at det fremgår af vedtægtens § 14, at generalforsamlingen skal afholdes inden udgangen af april,
- at det fremgår af vedtægtens § 16, stk. 1, at bestyrelsen indkalder skriftligt med 14 dages varsel,
- at det fremgår af vedtægtens § 16, stk. 2¹, at indkaldelsen skal angive tid og sted samt dagsorden.

Der fremlagdes indkaldelse af 9.7.2015 og denne opfylder ovennævnte krav.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet og indkaldt.

Fuldmagter:

K/S Frederiksborgvej v/ Per Eriksen fremlagde fuldmagt fra Ib Skals.
Der fremlagdes ikke andre fuldmagter.

Dirigenten konstaterede herefter, at følgende var tilstede:

Lejl.nr.	Ejer		fordelingstal
1.	K/S Frederiksborgvej		17
3.	K/S Frederiksborgvej		38
8.	Ib Skals		4
10.	Ib Skals		5
I alt			64

På vegne af den samlede bestyrelse anførte Per Eriksen, at bestyrelsen for såvidt var enig i det uheldige i at afholde generalforsamlingen på det valgte tidspunkt, men der er behov for at få en ordinær generalforsamling afholdt i relation til at få et aktuelt referat af en generalforsamling, til brug for adgang til foreningens bankkonto. Banken har stillet krav om et aktuelt referat, der dokumenterer foreningens bestyrelsesforhold. Bestyrelsen har talt om, at der i løbet af efteråret kan afholdes et ejermøde i foreningen, hvis der er et ønske om det. Per Eriksen anførte, at bestyrelsen har valgt at tage en advokat med på generalforsamlingen og bedt vedkommende være dirigent og referent, som følge af de indsigelser, der er kommet, således at disse indvendinger kan behandles juridisk korrekt, også set i relation til seneste aflyste generalforsamling i april måned.

Ad 2 – Aflæggelse af årsberetning for det forløbne år v/ Per Eriksen

Spørgsmål til bestyrelsen vedlagt indkaldelse, og:

- Maling opgang og udskiftning af dør... Elcom (cvr.nr. 32083323) har ejerforeningen kontraheret med – Elcom har os bekendt anvendt underleverandør til udførelsen.
- Ejerforeningen har ikke betalt for fejlen vedr. døren – der er betalt svarende til tilbuddet
- Murebier; udførelse, Elcom – der har været problemer med murebier hos kiropraktoren, og det er søgt løst, bl.a. ved sprøjtning – grunden til, at det ikke er endeligt afsluttet skyldes, at man lige vil afvente og se om problemet var løst – og dermed afvente den igangværende sommer. Forsikringsselskabet er ikke blevet involveret i denne sag, som følge af det skønnede begrænsede omfang.
- Varme, der er installeret nyt styresystem (33 t.kr.), da det gamle var gået i stykker, og ikke fungerede mere. Varmeforbruget er ikke steget – varmekonsumet var i 2013, 145 t.kr. og 133 t.kr. i 2014, så varmekonsumet er ikke steget men faldet, og det har bestyrelsen forholdt sig til.

Årsberetningen i øvrigt blev taget til efterretning

Ad 3 - Fremlæggelse af årsrapport til godkendelse. v/Per Eriksen

Årsrapporten for perioden 1.1.2014 – 31.12.2014 blev fremlagt.

Spørgsmål til bestyrelsen vedlagt indkaldelse, og:

- De 170 t.kr... der henvises til aktiverne, hvor de samlede tilgodehavender på 176.842 kr. er specificeret og kommentar til nogle af posterne...
 - Tilgodehavende varme 2010+2011 på 9 t.kr. – det er Hanne og Alex Nielsen
 - Forudbetalinger på 48 t.kr. – det er til fjernvarmeværket
 - Fællesudgifter på 82 t.kr. – specificeres således:
 - Hanne og Alex Nielsen – 42 t.kr.
 - Jens Burø – 12 t.kr.
 - Peter Bertelsen – 26 t.kr.
 - Jette Højgaard – 2 t.kr.

Og den siddende bestyrelsen har besluttet, at dem der ikke betaler allersnarest – her vil der bliver gjort retsmæssige skridt ved advokathjælp til at få pengene inkasseret. Bestyrelsen har dog behov for at få indblik i bevægelser på bankkontoen efter den 1.1.2015.

Det blev oplyst, at forsikringsudgiften på 32 t.kr. vedrører TopDanmark.

Per Eriksen redegjorde for, at den manglende påtegning på regnskabet, idet dette skyldtes revisor ikke blev valgt ved seneste ordinære generalforsamling.

Regnskabet var underskrevet af den siddende bestyrelse.

Årsrapporten godkendtes enstemmig.

Ad 4 - Valg af bestyrelsesmedlemmer.

Der skete genvalg, da der ikke var andre, der stillede op.

Bestyrelsen består herefter af:

Ib Skals, formand

Per Eriksen

Ole Gielstrup

Ad 5 - Valg af revisor.

Ingen blev foreslået eller valgt.

Ad 6 – Forslag fra bestyrelsen

Ingen

Ad 7 - Eventuelt:

Budgettet for 2015 blev gennemgået og vedtaget.

- 0

Der var fra Hanne og Alex og på vegne af en række andre beboer fremkommet nedenstående:

”Til bestyrelsen for Ejerforeningen Badstuen.

Som aftalt på mødet d. 30. april 2015 fremsendes diverse spørgsmål.

Generelt til regnskabet:

Maling af opgang nr. 5. Hvilket firma har udført opgaven. Navn og cvr. nr. ønskes.

Udskifning af dør i nr. 3. Hvilket firma har udført opgaven. Navn og CVR. nr. ønskes

Har ejerforeningen betalt for fejlen at forkert dør blev isat. Firmaet har ødelagt døren ved at sætte dørpumpe forkert i. Låsen som var en del af vores systemnøglesystem er forsvundet.

Murebier – Hvilket firma har udført opgaven. Navn og CVR. nr. ønskes. Hvad er overhovedet løst, det er grimt at se det gule skum som er sprøjtet på muren. Er vores forsikring ikke involveret i denne sag.

Varmeanlægget udgift på ca. 35.000 kr. hvad har vi fået for disse penge. Varmeforbruget er steget fra ca. 135.200 til 160.500 kr. i 2014. Har bestyrelsen forholdt sig til det.

Fordeling af varme.

Der er igen blevet kigget på varmeregnskab, idet alle beboere fortsat mener at fordelingen er forkert. Den nye fordelingsnøgle giver en meget ulige fordeling af varmeudgiften.

Hvorfor har kælderen et meget lavt varmekonsum og derudover er det svært at forstå at stuen, bl.a. Kiropraktor har et lavt varmekonsum. Dette burde ikke være muligt.

Til gengæld har alle lejlighederne, et meget højt varmekonsum. Flere oplyser at de har forsøgt at spare en hel del på varmen, ved ikke at bruge flere radiatorer. Men alligevel, er varmekonsumet urimeligt højt.

Der er således brug for en detaljeret gennemgang af varmeregnskabet.

Installationer af ventilation til Pizzariet – Kopi af godkendelse fra Kommunen imødeses.

Udgifter til forsikringsselskab. Hvilket selskab har vi p.t.

Regnskabet underskrevet af bestyrelsen. Imødeses. I regnskabet mangler en note om hvem der skylder foreningen ca. 170.000 kr. pr. 31/12-2014.

I forbindelse med generalforsamling afholdes ønskes følgende punkter gennemgået:

Total gennemgang af varmeregnskab inkl. fordeling på den enkelte forbrugsnr. – Clorius Regnskab

Fremtiden:

*Der ønskes et mere overskueligt varmeregnskab. Så der er synlighed over varmekonsumet.
Det foreslås at alle får sat elektroniske målere op. Priser på opsætning af målere hos ISTA.
1 Stk måler til radiatorer koster 387,5 inklusiv montering.
1 Stk måler til vand koster 543,75 men ex. montering.
Og hvis vi får et samlet tilbud. Kommer prisen meget længere ned. Så de 2 priser er max. pris.*

Rep. Af hegn, så børn ikke falder i kælderskakten.

Låse på skurene skal gennemgås.

Varmeanlæg skal kigges efter.

Nu bestyrelsen har fordelt opgaverne, ønskes en liste ilf./mail liste over både beboere, bestyrelsen og administrator. Så vi har en lille chance for at vide hvor vi kan henvende os med forskellige ting vi nu har.”

Og ovenstående forhold.

En række af punkterne blev besvaret under punkt 2 og 3. De øvrige punkter:

1 – varmeregnskabet

Der er ikke nogen ny fordelingsnøgle. Fordelingsnøglen har været uændret siden 2010. Og på daværende tidspunkt blev dette gennemgået detaljeret og der har været en række redegørelser i den forbindelse:

- Forklaring fra ista af den 27/5 11 omkring varmeregnskabet
- Mail af den 16/6 11 fra Hanne og Alex Nielsen og med besvarelse af den 27/6 11 – og denne mail og besvarelse er sendt til alle beboer
- Brev af den 20/7 11 fra Hanne og Alex Nielsen til ista og med besvarelse fra istas side september 2011
- Brev af den 13/9 12 fra Advokatfirmaet Nielsen og Thomsen (vedr. teglværkets tidligere lejlighed) og med besvarelse af den 7/10 12

Redegørelserne blev kort gennemgået.

Den siddende bestyrelse er af den opfattelse, at der ikke henstår ubesvarede spørgsmål vedr. den måde, som varmeregnskabet er opgjort på. Ole Gielstrup (der selv driver et ejendomsadministrationsfirma) redegjorde for, at der anvendes sædvanlige principper for et varmeregnskab for en ejendom af den karakter, som ligger i ef badstuen, og det er ligeledes ista's opfattelse, jf. tidligere redegørelser.

På den baggrund finder den siddende bestyrelsen ikke, at der skal foretages yderligere omkring forholdet, og omkring et mere tilgængeligt varmeregnskab – det vil være fint, men her er ejerforeningen underlagt den måde, som ejendommen er skruet sammen på, samt den måde, som varmeservicefirmaet udarbejdet regnskab på – og den måde er i øvrigt sædvanligt i forhold til andre tilsvarende udbydere.

Og generelt omkring forbrug – så sker opgørelsen efter konkrete aflæsning foretaget af ista, og der hvor det ikke har været muligt at aflæse, så sker opgørelsen på grundlag af det skøn ud fra tidligere aflæsninger, som så senere reguleres ind ud fra konkret aflæsninger.

Bestyrelsen vil positivt se på forslaget om elektronisk måleraflæsning.

2 – Øvrige forhold fra ovenstående indlæg fra nogle af ejerne

- Byggetilladelsen vedr. pizzariet inkl. ventilationsanlægget blev fremlagt.
- Reparation af hegn til kælderskakt – det vil blive repareret
- Låse skure – de bliver gennemgået
- Gennemgang af varmeanlægget... her er bestyrelsen ikke klar over hvad konkret menes med det – så bestyrelsen vil søge at få en nærmere uddybning af punktet

Så er der blevet anmodet om en liste på fordeling af opgaverne i bestyrelsen... det er fremsendt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

- 0

Der var Intet andet at behandle.

Generalforsamlingen blev herefter hævet.

Dirigent:

Steen Fosvig

Ejerforeningen Badstuen

Badstuenvej 1-5 - Frederiksborgvej 5-7

Helsingør

matr. 6 M, Helsingør By

(cvr.nr. 34 49 68 70)

Årsrapport 2016

Budget 2017

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen har aflagt årsrapport for 2016 for ef badstuen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med foreningens vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme principper som tidligere år.

Ingen af foreningens aktiver er pantsatte eller behæftede.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør den 30. maj 2017

Ib Skals

Per Eriksen

EF Badstuen 2016

	Realiseret 1/1-31/12 2016	Budget 2016 (2015)	Regnskab 2015
Resultatopgørelse			
Indtægter			
Indtægter	110.160	108.000	114.480
Ekstraordinære indtægter			
Rykkergebyr/moratenter	0		
Renteindtægter			
Indtægter i alt	110.160	108.000	114.480
Udgifter			
Trappevask, snerydning	15.615	14.000	13.178
Rep. & Vedligeholdelse			
Større vedligeholdelsesarbejder	23.004	25.000	15.000
Forsikring	33.195	33.000	32.628
tab tilgodehavender / Regulering forbrugsregnskaber tidligere år	13.566		9.434
advokat	22.375		
El - fælles	4.757	5.000	5.685
Administration		10.000	0
kontorhold diverse	1.229	5.000	2.219
Udgifter i alt	113.741	92.000	78.144
Driftsresultat i alt	-3.581	16.000	36.336
Hensættelser:			
Lovpligtig energimærkning	0		0
Resultat i alt	-3.581		36.336

Aktiver	Balance pr. 31/12 2016	Balance pr. 31/12 2015
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Varmeregnskab 2014	31.073	31.073
vandregnskab 2014	2.439	2.439
	0	-
Varmeregnskab 2015	3.230	9.500
vandregnskab 2015	23.384	23.384
varmeregnskab 2016	4.246	
vandregnskab 2016	32.007	
forudbetalinger	48.150	48.150
Fællesudgifter	122.988	100.644
		-
Tilgodehavender i alt	267.517,00	215.190,00
Likvid beholdning:		
Handelsbanken 6300-201360-8	4.910,00	41.635,00
Likvid beholdning i alt	4.910,00	41.635,00
Omsætningsaktiver i alt	272.427,00	256.825,00
Aktiver i alt	272.427,00	256.825,00

Passiver	Balance pr. 31/12 2016	Balance pr. 31/12 2015
Egenkapital		
Egenkapital	120.685,00	84.349,00
Årets resultat	-3.581,00	36.336,00
Egenkapital i alt	117.104,00	120.685,00
Kortfristet gæld		
Kreditorer og	32.860,00	23.410,00
Andre skyldige omkostninger		
Mellemregning ejere	78.088,00	52.730,00
Skyldig vandafregning	0,00	-
Skyldig varmeafregning	0,00	-
Kortfristet gæld	110.948,00	76.140,00
Hensættelser	60.000,00	60.000,00
Hensættelser regulering	-15.625,00	0,00
Hensættelser i alt	44.375,00	60.000,00
Passiver i alt	272.427,00	256.825,00

Noter	Realiseret 1/1-31/12 2016
1 Vicevært, Trappevask, snerydning	
Trappevask	11.365,00
Snerydning	4.250,00
	<u>15.615,00</u>
2 Større vedligeholdelsesarbejder	
vvs	1.329,00
døre	21.434,00
nøgler	241,00
Hensættelse til vedligehold	0,00
	<u>23.004,00</u>
3 Kreditorer	
trappevask	10.000,00
varme	22.860,00
	<u>32.860,00</u>
4 Vandregnskab 2016	
betalt vandværk + gribvand	68.807,00
a-conto indbetalinger ejere	-32.800,00
	<u>36.007,00</u>
5 Varmeregnskab 2016	
betalt hedinge fjernvarme	147.526,00
a-conto indbetalinger ejere	-129.000,00
	<u>18.526,00</u>

**'2016 fællesudgifter pr.
fordelingstal**

Indbetaling af ejerne ordinært

Fordelingsnøgle		<u>100 x fordelingstal</u>	
		100	
Fordelingstal:		pr. år 2016	pr. kv. 2016
Lejlighed 1 - K/S Frederiksborgvej	17/100	18.360	4.590
Lejlighed 2 - Cecilie Gerner Nielsen	4/100	4.320	1.080
Lejlighed 3 - K/S Frederiksborgvej	38/100	41.040	10.260
Lejlighed 4 - Jette Højgaard	4/100	4.320	1.080
Lejlighed 5 - Hanne og Alex Nielsen	8/100	8.640	2.160
Lejlighed 6 -	6/100	6.480	1.620
Lejlighed 7 - Dorrit Heckscher	6/100	6.480	1.620
Lejlighed 8 -	4/100	4.320	1.080
Lejlighed 9 -	4/100	4.320	1.080
Lejlighed 10 -	5/100	5.400	1.350
Lejlighed 11 - Steffen Petterson	4/100	4.320	1.080
I alt		108.000	27.000
Opkrævet for meget			
Lejlighed 9 -		<u>2.160</u>	
		<u>110.160</u>	



ADVOKATFIRMA
RYVANGS ALLE 68
2900 HELLERUP

TLF 3961 1111

phl@phladvokat.dk

www.phladvokat.dk

REFERAT

År 2017, den 14. juni afholdtes der ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Badstuen, Badstuevej 1-5/Frederiksborgvej 5-7, Helsingør.

Advokat Philip H. Lönborg valgtes til dirigent og konstaterede, at alle ejerlejligheder var repræsenteret, bortset fra ejerlejlighed nr. 11, Simon Olsen.

Generalforsamlingen var indkaldt med et forkortet varsel, hvilket ingen protesterede imod.

Per Eriksen aflagde beretning for 2016 og oplyste, at Ib Skals – på trods af at han allerede i 2015 havde solgt sin lejlighed – fortsat var medlem af bestyrelsen og at Ib Skals stod for kontakten til banken, herunder registrering af ind- og udbetalinger.

Per Eriksen oplyste, at Ib Skals fortsat har den funktion, hvilket vil sige, at han også har fungeret som bestyrelsesmedlem frem til generalforsamlingen d. 14. juni 2017.

Per Eriksen oplyste, at han selv havde stået for administrationen og at han havde sendt opkrævninger ud.

Den eneste større post i regnskabet vedr. vedligeholdelse var istandsættelse af en dør. Der opstod en mindre diskussion om, i hvilket omfang døre er undergivet fælles vedligeholdelsespligt, eller om det er den enkelte ejer som skal betale for reparation af døre.

Dirigenten henviste til § 7, C i vedtægterne.

Der blev ikke stemt om godkendelse af beretningen.

Under pkt. 3 gennemgik Per Eriksen regnskabet og oplyste, at der ikke var valgt nogen revisor.

Et tab på kr. 13.566 skyldtes, at kravet var forældet. Per Eriksen oplyste, at problemet var opstået hos den tidligere administrator, som havde administreret frem til udgangen af 2014, hvilket nogle af de tilstedeværende medlemmer betvivlede.

Per Eriksen bekræftede, at han ville fremsende (til advokat Philip H. Lönborg) en specifikation på beløbet på kr. 13.566.

Beløbet stort kr. 22.375 var udbetalt til advokat Steen Fosvig dels vedr. deltagelse i en generalforsamling dels vedr. en - efter det oplyste - ikke succesfuld inkassation af skyldige fællesudgifter mv..

Skyldig trappevask kr. 10.000 er et beløb Ib Skals har til gode og beløbet på kr. 22.860 vedrører manglende betaling for varmeregnskaber.

Per Eriksen oplyste, at grunden til, at man ikke havde kunnet opkræve restancer vedr. varmeregnskab var, at man grundet likviditetsmangel ikke havde betalt for varmeregnskaberne, hvorfor man ikke vidste, hvem der skyldte pengene.

Fsva. øvrige tilgodehavender var disse ikke specificeret, men Per Eriksen lovede at fremsende en specifikation af disse (til advokat Philip H. Lönborg).

Herefter blev der stemt om godkendelse af regnskabet.

Ejerlejlighederne nr. 2,4,5,6,7,8,9 og 10 stemte for ikke at godkende regnskabet.

Per Eriksen, som repræsentant for ejerlejlighed nr. 1 og 3, stemte for at godkende regnskabet.

Dirigenten oplyste, at ejerlejlighederne nr. 1 og 3 efter hans opfattelse ikke har stemmeret, idet lejlighederne er gendulejet, jf. ejerlejlighedslovens § 2, stk. 4.

Advokat Michael Jacobsen, som deltog i generalforsamlingen sammen med Per Eriksen, var ikke enig i denne opfattelse.

Som ny bestyrelse valgtes Per Eriksen, Solveig Breum, ejerlejlighed nr. 7 og Søren Maretti, ejerlejlighed nr. 8.

Som suppleant til bestyrelsen valgtes Hanne Nielsen, ejerlejlighed nr. 5. Der var på generalforsamlingen enighed om, at suppleanten har ret til at deltage i bestyrelsesmøderne.

Som revisor valgtes Hanne Nielsen, ejerlejlighed nr. 5.

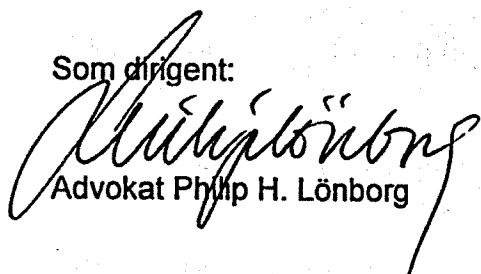
Under pkt. 5 og 6 blev den fremtidige administration diskuteret. Alle på generalforsamlingen var enige om, at anmode Qvortrup Administration A/S om at forestå

administrationen. Per Eriksen lovede at aflevere det fulde materiale til Qvortrup Administration A/S senest d. 15. juli 2017.

Som advokat for samtlige ejerlejligheder - bortset fra nr. 1 og 3 – tog advokat Philip H. Lönborg forbehold for at gøre bestyrelsesansvar gældende overfor Per Eriksen og Ib Skals vedr. konstaterede tab på mellemværende med de enkelte ejere og mulige, fremtidige tab, som følge af passivitet/forældelse.

Da intet yderligere forelå hævedes generalforsamlingen.

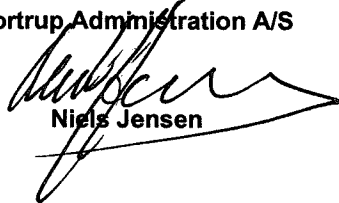
Som dirigent:


Advokat Philip H. Lönborg

Ejerforeningen Badstuen
Badstuevej 1-5/Frederiksborgvej 5-7, Helsingør
Regnskab for året 2017

Administrator
Qvortrup Administration A/S
Sortedam Dossering 43
2200 København N

Administrator
Qvortrup Administration A/S



Niels Jensen

Søren Maretti
formand

Solveig Breum

Per Eriksen

Revisionspåtegning:

Nærværende regnskab for 2017 med tilhørende noter er fundet i overensstemmelse med diverse regninger og tilsvarende bilag, som i løbet af året er tilgået administrator.

Ifølge det af bestyrelsen oplyste, påhviler der ikke Foreningen forpligtigelser, udover de i årsregnskabet anførte.

København den 8/10 2018



Niels J. Jensen

Ejerforeningen Badstuen

Resultatopgørelse 2017

Note	Regnskab 2016 kr.	Budget 2017 kr.	Regnskab 2017 kr.	Budget 2018 kr.
Indtægter:				
Opkrævet fællesudgifter	110.160		110.160	110.200
Diverse indtægter				
Indtægter i alt	110.160	0	110.160	110.200
Udgifter				
Forsikring	33.195		19.590	25.000
El forbrug	4.757		5.697	6.000
Renholdelse	1 15.615		18.221	11.500
Reparation/vedligehold.	2 23.004		4.292	15.000
Administration			7.423	30.100
Advokatsalær, generalforsamling 2017	22.375		15.750	
Afskrevet tilgodehavende			440	
Diverse administrationsudgifter	3 1.229		52.039	23.000
Ekstraordinær regnskabsassistance i forbindelse med overtagelse af administration af ejerforeningen			55.000	
Afskrevet varme- og vandudgifter	13.566			
Hensat til vedligeholdelse				
Udgifter i alt	113.741	0	178.451	110.600
Resultat	-3.581		-68.291	-400

Ejerforeningen Badstuen

Balance pr. 31. december 2017

AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>Regnskab 2017</u>	<u>Regnskab 2016</u>
Likvide midler			4.910
Tilgodehavende fællesbidrag m.v.		99.337	122.988
Mellemregning med Qvortrup Administration		13.736	
Mellemregning med Per Eriksen og Ib Skals	5	96.709	
Forudbetalinger		48.150	48.150
Varmaefregning 2016		2.979	4.246
Varmaefregning tidligere år		6.971	34.303
Vandafregning 2016		30.142	32.007
Vandafregning tidligere år		2.224	25.823
Tilgodehavende årsafregning vand		45.208	
Vandregnskab 2017:			
Vandudgifter		41.417	
A conto indbetalinger		<u>-36.800</u>	4.617
AKTIVER I ALT		<u>350.074</u>	<u>272.427</u>

PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Egenkapital:			
Saldo pr. 1/1 2017		117.104	
Årets resultat		<u>-68.291</u>	117.104
Hensættelser			
Saldo pr. 1/1 2017		44.375	
Anvendt i 2017		<u>0</u>	44.375
Mellemregning med KS Frederiksborg	5	84.379	78.088
Kreditorer	6	73.992	32.860
Qvortrup Administration		55.000	
A-Skat m.v.		-844	
Varmeregnskab 2017:			
Fjernvarmeudgifter		-84.640	
A conto indbetalinger		<u>129.000</u>	44.360
PASSIVER I ALT		<u>350.075</u>	<u>272.427</u>

Ejerforeningen Badstuen

NOTER TIL REGNSKABET

	Regnskab 2016	Budget 2017	Regnskab 2017	Budget 2018
1. Renholdelse:				
Trappevask	11.365		16.659	10.000
Snerydning	4.250		1.563	1.500
Diverse				
	15.615	0	18.221	11.500
2. Vedligeholdelse og reparation				
Kloakarbejde			1.468	
Opretning af fliser m.v.			2.824	
Diverse				
Vedligeholdelse og reparation i alt	23.004		4.292	15.000
3. Administrationsudgifter				
PBS gebyrer			66	100
Varme- og vandregnskabshonorar 2015			24.338	
Varme- og vandregnskabshonorar 2016			25.772	20.000
Kontrolmanual, varme anlæg			779	900
Diverse gebyrer			1.103	500
Diverse	1.229		-20	1.500
I alt	1.229	0	52.039	23.000
4. Mellemregning med KS Frederiksborg				
Saldo pr. 1/1 2017			-78.088,00	
Udlæg jvf opgørelse fra Per Eriksen:				
20/2 Grib Vand		14.384,22		
30/3 Dong		1.012,22		
19/4 Grib Vand		14.883,75		
1/5 Dong		524,40		
2/5 Helsingør Fjernvarme		32.315,00		
8/6 Dong		1.258,76		
8/6 Dong		630,54		
10/7 ISTA Connect		13.992,15		
10/7 ISTA		1.346,25		
19/7 Trappevask		2.400,00		
8/8 Dong		498,10		
4/9 Dong		655,07		
19/9 Helsingør Fjernvarme		21.535,00		
2/11 Dong		655,07		
		106.090,53	-106.090,53	
Opkrævede fællesudgifter (ej betalt):				
Lejl.nr. 1				
Januar kvartal		7.090,00		
April kvartal		7.090,00		
Juli kvartal		7.090,00		
Oktober kvartal		7.090,00		
		28.360,00	28.360,00	
		Overført	-155.818,53	

	Overført	-155.818,53	
4. Mellemregning med KS Frederiksborg (fortsat)			
Lejl.nr. 3			
Januar kvartal	17.860,00		
April kvartal	17.860,00		
Juli kvartal	17.860,00		
Oktober kvartal	17.860,00		
	<u>71.440,00</u>	71.440,00	
Saldo pr. 31/12 2017		<u>-84.378,53</u>	
5. Mellemregning med Per Eriksen og Ib Skals			
Afskrivninger			
Tab på ejere:			
Lejl. nr. 6 Jens Burø	37.985,67		
Lejl.nr. 7 Steffen Petersson	<u>7.761,73</u>		
	45.747,40	45.747,40	
Forkerte opkrævninger:			
Lejl.nr. 9 Peter Bertelsen (vedr. 2016)	8.340,00		
Lejl.nr. 2 Cecilie Gerner (vedr. 2015)	<u>3.882,00</u>		
	12.222,00	12.222,00	
Afskrevet vame- og vandregnskab:			
2014	33.512,00		
2015	3.587,00		
2016	<u>1.641,00</u>		
	38.740,00	38.740,00	
Saldo pr. 31/12 2017		<u>96.709,40</u>	
		2017	2016
6. Kreditorer			
ISTA Danmark		26.651	
Jan's Handy Service		469	
Grib Vand rest		<u>46.872</u>	
		73.992	32.860

E/F Badstuen

GENERALFORSAMLINGSREFERAT 2018

År 2018, onsdag den 24. oktober kl. 16.30 afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Badstuen hos Solveig og Daniel, Badstuevej 3, 1. th., 3200 Helsingør med følgende dagsorden.

Dagsorden i henhold til indkaldelsen var følgende:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Aflæggelse af årsberetning for det forløbne regnskabsår
3. Regnskab med påtegning af revisor
4. Valg til bestyrelsen
5. Valg af revisor
6. Forslag fra bestyrelse og medlemmer
- 6.1 Forslag om ændring af principperne for varmeregnskab.

6.1

Søren Maretti, stiller forslag om at udgifterne til Ista's udarbejdelse af varme- og vandregnskab fra regnskabsåret 2018 afholdes som en generel fællesudgift i stedet for som nu, hvor omkostningerne fordeles gennem varme- og vandregnskabet. Samtidig justeres fællesudgifterne op og a conto vand og varme justeres tilsvarende ned.

Begrundelse:

Det er almindelig praksis i de fleste af de ejerforeninger jeg kender og hos de fleste af de foreninger Qvortrup Administration har ansvaret for, at denne type udgifter håndteres over fællesudgifterne.

Dette anser jeg også for at være det mest rimelige opgørelsesprincip, da der er tale om en ren administrativ udgift.

Søren Maretti ønsker en drøftelse af prioriteringen af vedligeholdelsesopgaverne.

Ejerne bør diskutere, hvordan vedligeholdelsesopgaverne skal prioriteres i de kommende år.

Begrundelse:

Med foreningens begrænsede økonomiske formåen vurderes det, at der umiddelbart vil være flere udgifter til reparationer og vedligeholdelse, end foreningen har midler til at dække.

7. Eventuelt

Ad 1. Valg af dirigent og referent

Til dirigent og referent valgtes advokat Jens Anker Hansen, Qvortrup Administration A/S.

Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet i henhold til foreningens vedtægter samt beslutningsdygtig i relation til de rejste dagsordensforslag, dog således, at efter aftale havde været nødvendigt at udskyde afholdelsesdatoen i forhold til ejerforeningens vedtægter.

Dirigenten kunne endvidere konstatere, at følgende medlemmer enten personligt eller ved fuldmagt var repræsenteret ved generalforsamlingen.

Ejerlejl. nr.: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 og 8.

Endvidere deltog advokat Michael Leiper Jacobsen fra advokatfirma Mazanti-Andersen Korsø Jensen som bisidder for lejlighed nr. 1 og nr. 3.

Endelig deltog regnskabschef Niels J. Jensen, Qvortrup Administration A/S.

Ad 2. Aflæggelse af årsberetning for det forløbne regnskabsår.

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

”Året 2017 har primært været fokuseret på foreningens økonomi og opstarten af samarbejde med ny administrator.

Ved generalforsamlingen i 2017 blev der valgt en ny bestyrelse bestående af Per Eriksen, Søren Maretti og Solveig Christensen. Samtidig blev det besluttet, at indgå en administrationsaftale med Qvortrup Administration.

Det er ikke nogen hemmelighed, at foreningens havde store beløb til gode ved årets begyndelse, og fokus for både bestyrelsen og Qvortrup har derfor været på at få inddrevet så mange af disse som muligt. Som det også vil fremgå under fremlæggelsen af regnskabet er det lykkedes et stykke hen ad vejen.

Regnskabet for 2017 viser et større underskud, som dog primært kan henføres til omkostninger i forbindelse med oprydning fra tidligere år, overgang til ny administrator og inddrivelse af tilgodehavender.

Som det også vil fremgå af regnskabet, er vi en forening som må fortsætte fokus på den økonomiske situation i de kommende år. Midlerne er forholdsvis små, og der er ingen tvivl om at der vil komme stigende omkostninger til vedligeholdelse i en bygning der nærmer sig 30 år. Derfor skal vi også senere på dagens møde have en diskussion af vedligeholdelse og prioriteringer.”

Ad 3. Regnskab med påtegning af revisor.

Regnskabschef Niels Jensen gennemgik herefter det af Qvortrup Administration A/S udarbejdede årsrapport med behørig dokumentation af de væsentligste enkeltposter i rapporten.

Som det fremgår af regnskabet, udviser dette et underskud på kr. 68.291.

Årsagen til dette skyldes, at der er udgiftsført varme- og vandregnskabshonorar i 2015 med kr. 24.338 samt varme- og vandregnskabshonorar 2016 med kr. 25.772 i regnskabet for 2017. Ligeledes er der en udgift på kr. 55.000 til Qvortrup Administration for ekstraordinær regnskabsassistance i forbindelse med overtagelse af administrationen af ejerforeningen.

Ejerforeningen var orienteret om, at der ville komme ekstraudgifter i forbindelse med administrationsskiftet.

Regnskabet udviste herefter en egenkapital på kr. 48.813, når årets resultats underskud på kr. 68.291 var modregnet i egenkapitalen pr. 1. januar 2017.

Det blev i øvrigt bemærket ved regnskabs gennemgangen, at der havde været betydelige restancer fra tidligere, som var modregnet i mellemregningen med Per Eriksen og Ib Skals.

Mellemregningen med Per Eriksen og Ib Skals fremgår af note 5 til regnskabet og har en saldo på kr. 96.709,40 som et tilgodehavende i ejerforeningen.

Tilsvarende findes der en mellemregning med K/S Frederiksborg, hvor ejerforeningen er skyldig kr. 84.378,53 vedrørende dels udlæg med hensyn til betaling af udgifter i 2017 samt modregnet opkrævning af fællesudgifter for lejlighederne nr. 1 og 3.

I forbindelse med denne gennemgang gjorde lejlighed 1 og 3 opmærksom på, at de ikke umiddelbart kunne godkende regnskabet grundet bl.a., at der var havde udgiftsført varme- og vandregnskabshonorarerne for 2015 og 2016 i driftsregnskabet, hvilket skulle pålægges de enkelte varmeregnskaber i de respektive år.

Til dette bemærkede Niels Jensen, at varme- og vandregnskaberne var afsluttede på forhånd og at det derfor kun var muligt at udgiftsføre posterne i selve regnskabet.

Der blev fra lejlighed 1 og 3's side taget forbehold for korrektheden af mellemregningen med Per Eriksen og Ib Skals, hvilket dog forventes afklaret i løbet af ca. 3 måneder.

Regnskabet blev som sådant herefter godkendt med de i øvrigt angiven forbehold.

Budget

Niels Jensen gennemgik herefter ligeledes det i årsrapporten optrykte budget for indeværende regnskabsår til ikrafttræden 1. januar 2018, hvor udgifterne sammenlagt udgør kr. 110.200.

Udgiften fordeles således til i alt at andrage kr. 5,94 pr. fordelingstal pr. måned.

Budgettet blev herefter af de tilstedeværende taget til efterretning.

Ad 4. Valg til bestyrelsen

Til bestyrelsen valgtes Søren Maretti, Per Eriksen og Solveig Breum.

Endvidere blev Line Enggaard Bergmann også valgt.

Det bemærkes herved, at Solveig Breum er i gang med at sælge sin lejlighed.

Bestyrelsen er herefter sammensat således:

BM	Søren Maretti	Badstuevej 5, 1. tv.	3200 Helsingør
BM	Per Eriksen	Frederiksborgvej 5	3200 Helsingør
BM	Solveig Breum	Badstuevej 3, 1. th.	3200 Helsingør
BM	Line Bergmann	Badstuevej 3, 1. tv.	3200 Helsingør

Ad 5. Valg af revisor

Til revisor genvalgte Qvortrup Administration A/S.

Ad 6. Forslag fra bestyrelse eller medlemmer

6.1 Forslag om ændring af principperne for varmeregnskab

Forslagsstiller gennemgik forslaget og fremførte bl.a. det rimelige i, at honorarer for udarbejdelse af varme- og vandregnskaber medtages over ejerforeningens driftsregnskab.

Efter drøftelse blev forslaget sat til afstemning og dirigenten kunne i den forbindelse konstatere, at det var vedtaget, dog således, at lejlighed nr. 1 og 3 undlod at stemme for under henvisning til, at ejerforeningen overgår til elektronisk aflæsning, som vil medføre en betydelig reduktion i udgiften til de løbende forbrugsregnskaber.

Ad 7. Eventuelt.

Der var ingen der ønskede ordet til dette punkt.

---oo0oo---

Idet der ikke forelå yderligere punkter til behandling, hævede dirigenten generalforsamlingen.

København, den 30/01 2019

Som dirigent:



Jens Anker Hansen
Advokat

København, den / 2019

Som formand for bestyrelsen

Godkendt pr. mail d. 30.01.2019

Bestyrelsen

Til medlemmerne af E/F
Badstuen

Den 16. september 2019
7882/NJJ/--

INDKALDELSE

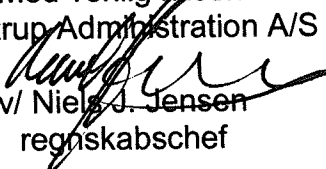
På bestyrelsens vegne indkaldes til ordinær generalforsamling i E/F Badstuen til afholdelse

Tirsdag den 1. oktober 2019, kl. 17.00

Hos Line Bergmann, Badstuen 3, 1.tv., 3200 Helsingør

Dagsordenen er følgende:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Aflæggelse af årsberetning for det forløbne regnskabsår
3. Regnskab med påtegning af revisor
4. Valg til bestyrelsen
5. Valg af revisor
6. Forslag fra bestyrelse og medlemmer
7. Eventuelt

Med venlig hilsen
Qvortrup Administration A/S

v/ Niels J. Jensen
regnskabschef

Bilag:

1. Årsrapport 2018 indeholdende budget
2. Fuldmagt

Ejerforeningen Badstuen
Badstuevej 1-5/Frederiksborgvej 5-7, Helsingør
Regnskab for året 2018

Administrator
Qvortrup Administration A/S
Sortedam Dossering 43
2200 København N

**Administrator
Qvortrup Administration A/S**

Niels Jensen

Søren Maretti
formand

Line Enggaard Bergmann

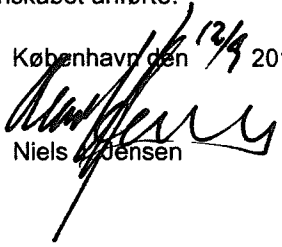
Per Eriksen

Revisionspåtegning:

Nærværende regnskab for 2018 med tilhørende noter er fundet i overensstemmelse med diverse regninger og tilsvarende bilag, som i løbet af året er tilgået administrator.

Ifølge det af bestyrelsen oplyste, påhviler der ikke Foreningen forpligtigelser, udover de i årsregnskabet anførte.

København den 12/4 2019


Niels Jensen

Ejerforeningen Badstuen

Resultatopgørelse 2018

Note	Regnskab 2017 kr.	Budget 2018 kr.	Regnskab 2018 kr.	Budget 2019 kr.
Indtægter:				
Opkrævet fællesudgifter	110.160	110.200	110.160	110.200
Diverse indtægter				
Indtægter i alt	110.160	110.200	110.160	110.200
Udgifter				
Forsikring	19.590	25.000	25.874	26.000
Forsikring rest Topdanmark			8.276	
El forbrug	5.697	6.000	5.662	6.000
Renholdelse	1	18.221	11.500	16.446
Reparation/vedligehold.	2	4.292	15.000	10.916
Administration		7.423	30.100	30.100
Advokatsalær, generalforsamling 2017		15.750		
Afskrevet tilgodehavende		440		
Diverse administrationsudgifter	3	52.039	23.000	5.391
Ekstraordinær regnskabsassistance i forbindelse med overtagelse af administration af ejerforeningen		55.000		
Renter rykkere m.v.			4.915	
Hensat til vedligeholdelse				
Udgifter i alt	178.451	110.600	107.640	114.700
Resultat	-68.291	-400	2.520	-4.500

Ejerforeningen Badstuen

Balance pr. 31. december 2018

AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>Regnskab 2018</u>	<u>Regnskab 2017</u>
Indestående i bank, Nordea		923	
Tilgodehavende fællesbidrag m.v.		11.690	99.337
Mellemregning med Qvortrup Administration		6.625	13.736
Mellemregning med Per Eriksen og Ib Skals	5	96.709	96.709
Mellemregning med KS Frederiksborg	5	18.021	
Forudbetalinger		48.150	48.150
Varmaefregning 2016			2.979
Varmaefregning tidligere år			6.971
Vandafregning 2016			30.142
Vandafregning tidligere år			2.224
Tilgodehavende årsafregning vand			45.208
Vandregnskab 2017:			
Vandudgifter		42.987	
A conto indbetalinger		<u>-47.680</u>	4.617
AKTIVER I ALT		<u>177.425</u>	<u>350.073</u>

PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Egenkapital:			
Saldo pr. 1/1 2018		48.813	
Årets resultat		<u>2.520</u>	48.813
Hensættelser			
Saldo pr. 1/1 2018		44.375	
Anvendt i 2018		<u>0</u>	44.375
Mellemregning med KS Frederiksborg	5		84.379
Kreditorer	6	11.700	73.991
Qvortrup Administration		46.870	55.000
A-Skat m.v.		394	-845
Varmeregnskab 2018:			
Fjernvarmeudgifter		-114.667	
A conto indbetalinger		<u>137.420</u>	44.360
PASSIVER I ALT		<u>177.425</u>	<u>350.073</u>

Ejerforeningen Badstuen

NOTER TIL REGNSKABET

	Regnskab 2017	Budget 2018	Regnskab 2018	Budget 2019
1. Renholdelse:				
Trappevask	16.659	10.000	12.696	10.000
Snerydning	1.563	1.500	3.750	1.500
Diverse				
	18.221	11.500	16.446	11.500
2. Vedligeholdelse og reparation				
Kloakarbejde	1.468			
Blikkenslager			5.844	
Elektriker			1.642	
Centralvarme			3.430	
Opretning af fliser m.v.	2.824			
Diverse				
Vedligeholdelse og reparation i alt	4.292	15.000	10.916	15.000
3. Administrationsudgifter				
PBS gebyrer	66	100	264	100
Varme- og vandregnskabshonorar 2015	24.338			
Varme- og vandregnskabshonorar 2016	25.772			
Varme- og vandregnskabshonorar 2018		20.000		23.600
Kontrolmanual, varmeanlæg	779	900	804	900
Diverse gebyrer, rykkergebyrer mv.	1.103	500	4.323	0
Diverse	-20	1.500		1.500
I alt	52.039	23.000	5.391	26.100
4. Mellemregning med KS Frederiksborg				
Saldo pr. 1/1 2017			-78.088,00	
Udlæg jvf opgørelse fra Per Eriksen i 2017			-106.090,53	
Opkrævede fællesudgifter (ej betalt 2017):				
Lejl.nr. 1		28.360,00		
Lejl.nr. 3		71.440,00		
		99.800,00	99.800,00	

Saldo pr. 31/12 2017		-84.378,53
Opkrævede fællesudgifter (ej betalt 2018):		
Lejl.nr. 1		
Januar kvartal	1.753,44	
April kvartal	7.090,00	
Juli kvartal	669,52	
Oktober kvartal	0,00	
	9.512,96	9.512,96
Lejl.nr. 3		
Januar kvartal	30.752,93	
April kvartal	17.860,00	
Juli kvartal	39.113,85	
Oktober kvartal	5.160,00	
	92.886,78	92.886,78
Saldo pr. 31/12 2018		18.021,21

5. Mellemregning med Per Eriksen og Ib Skals

Afskrivninger

Tab på ejere:

Lejl. nr. 6 Jens Burø	37.985,67	
Lejl.nr. 7 Steffen Petersson	7.761,73	
	45.747,40	45.747,40

Forkerte opkrævninger:

Lejl.nr. 9 Peter Bertelsen (vedr. 2016)	8.340,00	
Lejl.nr. 2 Cecilie Gerner (vedr. 2015)	3.882,00	
	12.222,00	12.222,00

Afskrevet vame- og vandregnskab:

2014	33.512,00	
2015	3.587,00	
2016	1.641,00	
	38.740,00	38.740,00
Saldo pr. 31/12 2017		96.709,40

6. Kreditorer

	2018	2017
ISTA Danmark		26.651
Jan's Handy Service		469
Feriepenge	1.444	
Helsingør Fjernvarme	9.762	
Dong Energy	493	
Grib Vand rest		46.871
	11.700	32.860

E/F Badstuen

GENERALFORSAMLINGSREFERAT 2019

År 2019, tirsdag den 1. oktober 2019, kl. 17.00 afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Badstuen i kælderen, Badstuen 3, 3200 Helsingør

Dagsordenen i henhold til indkaldelsen var følgende:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Aflæggelse af årsberetning for det forløbne regnskabsår
3. Regnskab med påtegning af revisor
4. Valg til bestyrelsen
5. Valg af revisor
6. Forslag fra bestyrelse og medlemmer
7. Eventuelt

Ad 1. Valg af dirigent og referent

Til dirigent og referent valgtes regnskabschef Niels Jensen, Qvortrup Administration A/S.

Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet i henhold til foreningens vedtægter samt beslutningsdygtig i relation til de rejste dagsordensforslag, dog således, at efter aftale havde været nødvendigt at udskyde afholdelsesdatoen i forhold til ejerforeningens vedtægter.

Dirigenten kunne endvidere konstatere, at følgende medlemmer enten personligt eller ved fuldmagt var repræsenteret ved generalforsamlingen.

Ejerlejl. nr.: 1, 2, 3, 5, og 8.

Ad 2. Aflæggelse af årsberetning for det forløbne regnskabsår.

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Se Vedlagte årsberetning udarbejdet af Søren Maretti.

Ad 3. Regnskab med påtegning af revisor.

Regnskabschef Niels Jensen gennemgik herefter den af Qvortrup Administration A/S udarbejdede årsrapport med behørig dokumentation af de væsentligste enkeltposter i rapporten.

Som det fremgår af regnskabet, udviser dette et mindre overskud på kr. 2.520,-.

Regnskabet udviste herefter en egenkapital på kr. 51.333,-, når årets resultatoverskud på kr. 2.520,- var indregnet i egenkapitalen pr. 1. januar 2018. I forbindelse med underskrivelse af regnskabet blev der fra lejlighed 1 og lejlighed 3's side taget forbehold for korrektheden af mellemregning med Per Eriksen og Ib Skals. Regnskabet blev som sådan herefter godkendt med de i øvrigt angivne forbehold.

Budget

Niels Jensen gennemgik herefter ligeledes det i årsrapporten optrykte budget for indeværende regnskabsår til ikrafttræden 1. januar 2019, hvor udgifterne sammenlagt udgør kr. 118.200,-.

Udgiften fordeles således til i alt at andrage kr. 6,38 pr. fordelingstal pr. måned.

Omkring den udestående mellemregning med Per Eriksen og Ib Skals, blev det foreslået af afslutte sagen ved at Per Eriksen betaler et beløb stort 32.500 DKK, hvorefter det resterende mellemværende skrives i nul.

Budgettet og aftalen om afslutning af det udestående med Per Eriksen og Ib Skals, blev herefter af de tilstedeværende taget til efterretning. I den forbindelse blev det nævnt, at der vil komme udgifter af en størrelsesorden af ca. kr. 100.000,- i 2019, hvorefter budgettet vil blive taget op til en ny revurdering, således at udgifterne står i mål med de opkrævede fællelsudgifter.

Ad 4. Valg til bestyrelsen

Til bestyrelsen valgtes Søren Maretti, Per Eriksen og Line Bergmann.

Bestyrelsen er herefter sammensat således:

BM	Søren Maretti	Badstuevej 5, 1. tv.	3200 Helsinge
BM	Per Eriksen	Frederiksborgvej 5	3200 Helsinge
BM	Line Bergmann	Badstuevej 3, 1. tv.	3200 Helsinge

Ad 5. Valg af revisor

Til revisor genvalgtes Qvortrup Administration A/S.

Ad 6. Forslag fra bestyrelse eller medlemmer

Der var ingen forslag.

Ad 7. Eventuelt.

Det blev her nævnt, at der burde være fremkommet en regning i 2018 på kr. 25.000,- vedrørende noget vedligeholdelsesarbejde. I den forbindelse kunne Qvortrup Administration A/S oplyse, at de ikke har modtaget nogen regning på ca. kr. 25.000,- til vedligeholdelse. Regningen vil herefter blive eftersendt.

Yderligere skulle der tages højde for, at der kunne komme reparationsarbejde og vedligeholdelsesarbejder for i alt kr. 100.000,-, idet ejendommen efterhånden havde eksisteret i en årrække, således at der var påkrævet vedligeholdelsesudgifter.

Det blev nævnt, at der i forbindelse med tidligere opfordring til at indsende observationer om påkrævet vedligeholdelse fra de enkelte lejligheder, kun er modtaget svar fra fire lejligheder. Bestyrelsen arbejder videre med at få en professionel gennemgang af bygningen, således at fremtidig vedligeholdelse kan prioriteres og en plan for dette kan forelægges på den ordinære generalforsamling i 2020.

---oo0oo---

Idet der ikke forelå yderligere punkter til behandling, hævede dirigenten generalforsamlingen.

København, den 13/11 2019

Som dirigent:



Niels J. Jensen
Regnskabschef

København, den / 2019

Som formand for bestyrelsen
Godkendt via mail: 6/11 2019

Bestyrelsen

Ejerforeningen Badstuen
Badstuevej 1-5/Frederiksborgvej 5-7, Helsingør
Regnskab for året 2019

Administrator
Qvortrup Administration A/S
Sortedam Dossering 43
2200 København N

**Administrator
Qvortrup Administration A/S**

Niels Jensen

Søren Maretti
formand

Line Enggaard Bergmann

Per Eriksen

Revisionspåtegning:

Nærværende regnskab for 2020 med tilhørende noter er fundet i overensstemmelse med diverse regninger og tilsvarende bilag, som i løbet af året er tilgået administrator.

Ifølge det af bestyrelsen oplyste, påhviler der ikke Foreningen forpligtigelser, udover de i årsregnskabet anførte.

København den 2020

Niels J. Jensen

Ejerforeningen Badstuen

Resultatopgørelse 2019

Note	Regnskab 2018 kr.	Budget 2019 kr.	Regnskab 2019 kr.	Budget 2020 kr.
Indtægter:				
Opkrævet fællesudgifter	110.160	118.200	110.160	119.800
Diverse indtægter				
Indtægter i alt	110.160	118.200	110.160	119.800
Udgifter				
Forsikring	25.874	25.000	26.374	27.000
Forsikring rest Topdanmark	8.276			
El forbrug	5.662	6.000	5.023	6.000
Renholdelse	16.446	11.500	12.474	12.500
Reparation/vedligehold.	10.916	15.000	36.578	15.000
Administration	30.160	30.100	30.395	30.100
Afskrevet rykkergebyr m.v fra Skat 2017/18			7.205	
Diverse administrationsudgifter	5.391	23.000	25.734	27.500
Ekstraordinær regnskabsassistance i forbindelse med overtagelse af administration af ejerforeningen				
Renter rykkere m.v.	4.915		1.201	
Hensat til vedligeholdelse				
Udgifter i alt	107.640	110.600	144.983	118.100
Resultat	2.520	7.600	-34.823	1.700

Ejerforeningen Badstuen

Balance pr. 31. december 2019

AKTIVER

	Note		Regnskab 2019	Regnskab 2018
Indestående i bank, Nordea			-262	923
Tilgodehavende fællesbidrag m.v.			10.622	11.690
Mellemregning med Qvortrup Administration				6.625
Mellemregning med KS Frederiksborg	4		79.349	18.021
Mellemregning med Per Eriksen og Ib Skals	5		0	96.709
Forudbetalinger			0	48.150
Varmaefregning 2016				
Varmaefregning tidligere år				
Vandafregning 2016				
Vandafregning tidligere år				
Tilgodehavende årsafregning vand				
Vandregnskab 2019:				
Vandudgifter		62.826		
A conto indbetalinger		-58.560	4.266	-4.693
AKTIVER I ALT			93.975	177.425

PASSIVER

	Note		2019	2018
Egenkapital:				
Saldo pr. 1/1 2019		51.333		
Nedskrivning af mellemregning med Ib Skals og Per Eriksen		-64.209		
Årets resultat		-34.823	-47.700	51.333
Hensættelser				
Saldo pr. 1/1 2019		44.375		
Anvendt i 2019		0	44.375	44.375
Kreditorer	6		1.104	11.700
Qvortrup Administration			57.481	46.870
A-Skat m.v.			74	394
Varmeregnskab 2018:				
Fjernvarmeudgifter		-107.200		
A conto indbetalinger		145.840	38.640	22.753
PASSIVER I ALT			93.975	177.425

Ejerforeningen Badstuen

NOTER TIL REGNSKABET

	Regnskab 2018	Budget 2019	Regnskab 2019	Budget 2020
1. Renholdelse:				
Trappevask	12.696	10.000	11.068	11.000
Snerydning	3.750	1.500	1.406	1.500
Diverse				
	16.446	11.500	12.474	12.500
2. Vedligeholdelse og reparation				
Tømrer og snedker			20.416	
Blikkenslager	5.844			
Elektriker	1.642			
Centralvarme	3.430		16.162	
Opretning af fliser m.v.				
Diverse				
Vedligeholdelse og reparation i alt	10.916	15.000	36.578	15.000
3. Administrationsudgifter				
PBS gebyrer	264	100		100
Varme- og vandregnskabshonorar 2018		20.000	24.031	25.000
Kontrolmanual, varmeanlæg	804	900	829	900
Diverse gebyrer, rykkergebyrer mv.	4.323	500	869	0
Diverse		1.500	5	1.500
I alt	5.391	23.000	25.734	27.500
4. Mellemregning med KS Frederiksborg				
Saldo pr. 1/1 2017			-78.088,00	
Udlæg jvf opgørelse fra Per Eriksen i 2017			-106.090,53	
Opkrævede fællesudgifter (ej betalt 2017):				
Lejl.nr. 1		28.360,00		
Lejl.nr. 3		71.440,00		
		99.800,00	99.800,00	

Saldo pr. 31/12 2017	-84.378,53
Opkrævede fællesudgifter (ej betalt 2018):	
Lejl.nr. 1	9.512,96
Lejl.nr. 3	92.886,78
Opkrævede fællesudgifter (ej betalt 2019):	
Lejl.nr. 1	5.807,45
Lejl.nr. 3	23.020,00
Nedskrivning iflg GF betalutning af mellemregning	32.500,00
Saldo pr. 31/12 2018	79.348,66

5. Mellemregning med Per Eriksen og Ib Skals

Saldo pr. 1/1 2019	96.709,40
Nedskrivning jfr. GF beslutning 2019	-32.500,00
Nedskrivning iflg GF beslutning via egenkapital	-64.209,40
Saldo pr. 31/12 2019	0,00

6. Kreditorer

	2019	2018
ISTA Danmark		26.651
Jan's Handy Service		469
Ørsted	852	
Helsinge Fjernvarme		
Diverse	252	
Grib Vand rest		46.871
	1.104	32.860

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Line Enggaard Bergmann

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: EF Badstuen

Serienummer: PID:9208-2002-2-908113420302

IP: 80.62.xxx.xxx

2020-08-23 11:53:12Z

NEM ID 

Søren Møller Maretti

Bestyrelsesformand

På vegne af: EF Badstuen

Serienummer: PID:9208-2002-2-418027562159

IP: 89.221.xxx.xxx

2020-08-25 09:16:25Z

NEM ID 

Susan Weile

Administrator/dirigent

På vegne af: Qvortrup Administration

Serienummer: CVR:85411217-RID:31824505

IP: 80.63.xxx.xxx

2020-08-26 09:09:23Z

NEM ID 

Per Eriksen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: EF Badstuen

Serienummer: PID:9208-2002-2-717442991870

IP: 176.20.xxx.xxx

2020-09-15 09:21:50Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ZITXS-EMG5E-BIPOE-AHA14-TC5JL-NEK51

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

30-09-2026 18:34:53 Beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i E/F Badstuen, Helsingør Afholdt den 25. august 2020

DELTAGELSE

6 af foreningens i alt 11 medlemmer var repræsenteret med 31 fordelingstal ud af 100 på generalforsamlingen, heraf 0 ved fuldmagt.

Qvortrup var repræsenteret ved kundeansvarlige ejendomsadministrator Susan Weile.

DAGSORDEN

1. VALG AF DIRIGENT OG REFERENT
2. BESTYRELSENS AFLÆGGELSE AF ÅRSBERETNING FOR DET SENEST FORLØBNE ÅR
3. FORELÆGGELSE TIL GODKENDELSE AF ÅRSRAPPORT OG STATUS MED PÅTEGNING AF REVISOR
4. FORELÆGGELSE AF DRIFTSBUDGET FOR DET FORLØBNE REGNSKABSÅR TIL ENDELIG GODKENDELSE, HERUNDER FASTLÆGGELSE AF DET ENKELTE MEDLEMS PERIODEWISE BETALING
5. VALG AF BESTYRELSE
6. VALG AF REVISOR
7. BEHANDLING AF INDKOMNE FORSLAG
8. EVENTUELT

Dette referat er et beslutningsreferat, som gengiver de beslutninger, der blev taget på generalforsamlingen. Diskussioner og synspunkter gengives kun i begrænset omfang.

Dagsordenen blev gennemgået som følger:

1. VALG AF DIRIGENT OG REFERENT

Efter enstemmigt valg som generalforsamlingens dirigent og referent, konstaterede kundeansvarlige ejendomsadministrator, Susan Weile, med de tilstedeværendes samtykke, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og beslutningsdygtig.

Generalforsamlingen skulle være afholdt inden udgangen af april, jf. § 14, men grundet COVID-19, havde dette ikke været muligt. Der var imidlertid ingen indvendinger fra de fremmødte mod afvikling af generalforsamlingen, hvorfor den kunne gennemføres.

Dirigenten fortalte kort om de nye tiltag hos Qvortrup, herunder webportal på alle foreninger, hvor alle foreningens dokumenter ville være tilgængelig og adgang til foreningens økonomiske data, som ville lette bestyrelsesarbejdet betydeligt.

2. BESTYRELSENS AFLÆGGELSE AF ÅRSBERETNING FOR DET SENEST FORLØBNE ÅR

Formanden gennemgik beretningen i hovedtræk. Der var ingen bemærkninger til denne, som herefter blev taget til efterretning. Beretningen er vedlagt dette referat som bilag.

3. FORELÆGGELSE TIL GODKENDELSE AF ÅRSRAPPORT OG STATUS MED PÅTEGNING AF REVISOR

Dirigenten gennemgik foreningens årsrapport for 2019.

Resultatopgørelsen udviste et driftsunderskud på kr. 34.823, som var foreslået overført fra egenkapitalen.

Der var enkelte spørgsmål, som bestyrelsen besvarede.

Forsamlingen godkendte enstemmigt årsrapporten.

4. FORELÆGGELSE AF DRIFTSBUDGET FOR DET LØBENDE REGNSKABSÅR TIL ENDELIG GODKENDELSE, HERUNDER FASTLÆGGELSE AF DET ENKELTE MEDLEMS PERIODEVOSE BETALING

Dirigenten gennemgik foreningens budget, som var baseret på en almindelig fremskrivning af udgifterne og en stigning i fællesbidraget på 35 % med virkning fra 1. september 2020. Opkrævningen sættes i værk pr. 1. oktober 2020. Dette svarede til en stigning på kr. 9.639 i 2020 og kr. 38.556 årligt fra 2021 fordelt efter fordelingstal.

Med foreningens begrænsede økonomiske formåen vurderedes det, at der umiddelbart ville være flere udgifter til reparationer og vedligeholdelse, end foreningen havde midler til at dække.

På nuværende tidspunkt lånte foreningen penge af Qvortrup til den faste drift.

Dirigenten udleverede et driftsregnskab til bestyrelsen, og fremhævede for forsamlingen, at foreningen pr. generalforsamlingsdatoen skyldte Qvortrup kr. 103.000.

En enkelt ejer mente, at fællesudgiften skulle stige mere end de forslåede 35 %.

Der var et ønske fra flere af de fremmødte, at bestyrelsen indhentede tilbud på vedligeholdelse af ejendommen, og forelagde det som forslag på den kommende generalforsamling med tilhørende forslag om finansiering.

Dirigenten oplyste, at foreningen ikke havde mulighed for at optage lån, da driften ikke kunne dække de nuværende udgifter, men anbefalede optagelse af fælleslån, som ville blive fordelt efter fordelingstal. Den enkelte ejer ville få muligheden for at indfri sin del af fælleslånet, eller deltage i fælleslån over 20 år med solidarisk hæftelse. Beløbet ville blive opkrævet sammen med fællesudgiften hver måned. Renterne kunne trækkes fra på den enkelte ejers selvangivelse.

Bestyrelsen ville indhente tilbud på vedligeholdelse af ejendommen og prioritere så mange opgaver som muligt for at spare på stillads m.m.

Flere ejere havde oplyst og indsendt liste til bestyrelsen, over de mest trængende opgaver. Bestyrelsen ville tage disse med i deres overvejelser.

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt af forsamlingen, hvilket betød en stigning i fællesbidraget på 35 % med virkning fra 1. september 2020.

Budgettet er vedlagt dette referat som bilag.

5. VALG AF BESTYRELSE

Bestyrelsen skal ifølge vedtægtens § 19 bestå af formand og yderligere 2-4 bestyrelsesmedlemmer, valgt for 1 år.

Følgende af foreningens medlemmer blev valgt eller genvalgt til bestyrelsen:

Søren Maretti	bestyrelsesformand	2020-2021
Per Eriksen	bestyrelsesmedlem	2020-2021
Line Bergmann	bestyrelsesmedlem	2020-2021
Geir Lægheid	bestyrelsesmedlem	2020-2021
Cecilie Gerner Nielsen	bestyrelsesmedlem	2020-2021

6. VALG AF REVISOR

Qvortrup Administration A/S genvalgtes som foreningens regnskabsopstiller.

Bestyrelsesmedlem Geir Lægneid påtog sig rollen som intern revision.

7. BEHANDLING AF INDKOMNE FORSLAG

Ingen forslag modtaget.

8. EVENTUELT

Følgende blev nævnt under punktet eventuelt:

- En deltager pointerede den manglende tilbagemelding på mails fremsendt til bestyrelsen. Bestyrelsen tog dette til efterretning.
- En deltager spurgte til viceværtten. Bestyrelsen oplyste, at den havde en tilknyttet forening, som blev betalt pr. opgave. Det blev pointeret, at håndværkere ikke ryddede op efter sig selv.
- En deltager omtalte den generelle manglende oprydning på ejendommen og fællesarealerne. Bestyrelsen tog det til efterretning, og foreslog en arbejdsdag. Dirigenten supplerede med at informere om den positive effekt, dette ville have på foreningens driftsudgifter.
- Bestyrelsen valgte at lægge den kommende arbejdsdag lørdag den 24. oktober 2020 fra kl. 11.00 til 14.00 med efterfølgende fællesspisning. På næste års generalforsamling, ville bestyrelsen stille forslag om opkrævning af gebyr for manglende deltagelse i arbejdsdagen.
- En deltager pointerede at låsen i skuret til venstre ikke altid virkede. Bestyrelsen tog dette til efterretning.

Da dagsordenen var udtømt, takkede dirigenten for god ro og orden, og hævdede generalforsamlingen kl. 18.20.

Dette referat er underskrevet elektronisk på sidste side.

BILAG

- Årsrapport 2019 inkl. budget 2020
- Formandens beretning
- Rapport om ejendommens tilstand udarbejdet i 2020

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Susan Weile

Dirigent

På vegne af: Qvortrup Administration

Serienummer: CVR:85411217-RID:31824505

IP: 80.63.xxx.xxx

2020-09-01 07:44:11Z

NEM ID 

Susan Weile

Referent

På vegne af: Qvortrup Administration

Serienummer: CVR:85411217-RID:31824505

IP: 80.63.xxx.xxx

2020-09-01 07:44:11Z

NEM ID 

Susan Weile

Administrator

På vegne af: Qvortrup Administration

Serienummer: CVR:85411217-RID:31824505

IP: 80.63.xxx.xxx

2020-09-01 07:44:11Z

NEM ID 

Søren Møller Maretti

Bestyrelsesformand

På vegne af: EF Badstuen

Serienummer: PID:9208-2002-2-418027562159

IP: 80.165.xxx.xxx

2020-09-01 17:40:59Z

NEM ID 

Line Enggaard Bergmann

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: EF Badstuen

Serienummer: PID:9208-2002-2-908113420302

IP: 109.59.xxx.xxx

2020-09-01 18:17:19Z

NEM ID 

Cecilie Lerche Gerner Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: EF Badstuen

Serienummer: PID:9208-2002-2-743460048207

IP: 192.38.xxx.xxx

2020-09-02 19:52:19Z

NEM ID 

Geir Petter Læg Reid

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: EF Badstuen

Serienummer: PID:9208-2002-2-487503818324

IP: 83.88.xxx.xxx

2020-09-07 16:16:49Z

NEM ID 

Per Eriksen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: EF Badstuen

Serienummer: PID:9208-2002-2-717442991870

IP: 176.20.xxx.xxx

2020-09-15 09:23:00Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 715C5-L2DBP-J3V6C-BA8Y5-JQEMO-QAIDP

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af at de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

30-09-2026 18:34:53 Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

Beslutningsreferat fra elektronisk ordinær generalforsamling i E/F Badstuen afholdt den 17. marts 2021

DELTAGELSE

9 af foreningens i alt 11 medlemmer var repræsenteret med 90 fordelingstal ud af 100 på generalforsamlingen, heraf 1 ved fuldmagt.

Qvortrup var repræsenteret ved kundedchef Susan Weile.

Generalforsamlingen blev, grundet COVID-19, alene afviklet digitalt. Alle medlemmer fik, sammen med indkaldelsen, mulighed for at gøre indsigelser frem til generalforsamlingen. Qvortrup modtog ingen indsigelser mod dette.

DAGSORDEN

1. VALG AF DIRIGENT OG REFERENT
2. BESTYRELSENS AFLÆGGELSE AF ÅRSBERETNING FOR DET SENEST FORLØBNE ÅR
3. FORELÆGGELSE TIL GODKENDELSE AF ÅRSRAPPORT OG STATUS MED PÅTEGNING AF REVISOR
4. FORELÆGGELSE AF DRIFTSBUDGET FOR DET FORLØBNE REGNSKABSÅR TIL ENDELIG GODKENDELSE, HERUNDER FASTLÆGGELSE AF DET ENKELTE MEDLEMS PERIODEWISE BETALING
5. VALG AF BESTYRELSE
6. VALG AF REVISOR
7. BEHANDLING AF INDKOMNE FORSLAG
8. EVENTUELT

Dette referat er et beslutningsreferat, som gengiver de beslutninger, der blev taget på generalforsamlingen. Diskussioner og synspunkter gengives kun i begrænset omfang.

Dagsordenen blev gennemgået som følger:

1. VALG AF DIRIGENT OG REFERENT

Efter enstemmigt valg som generalforsamlingens dirigent og referent, konstaterede kundechef Susan Weile, med de tilstedeværendes samtykke, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og beslutningsdygtig.

2. BESTYRELSENS AFLÆGGELSE AF ÅRSBERETNING FOR DET SENEST FORLØBNE ÅR

Der var ingen bemærkninger til årsberetningen, som herefter blev taget til efterretning. Beretningen er vedlagt dette referat som bilag.

3. FORELÆGGELSE TIL GODKENDELSE AF ÅRSRAPPORT OG STATUS MED PÅTEGNING AF REVISOR

Dirigenten gennemgik foreningens årsrapport for 2020.

Foreningen havde afsat kr. 8.207 til trappevask tilbage i 2018 og 2019, som ikke var brugt, derfor var beløbet sat som en indtægt i årsregnskabet. Hvilket medførte at resultatopgørelsen kun udviste et driftsunderskud på kr. 9.413, som var foreslået overført fra egenkapitalen.

Dirigenten informerede de tilstedeværende omkring punktet tilgodehavende fællesbidrag, som skyldtes udestående faktura, som ikke var modtaget ved årsregnskabs udarbejdelse. Disse skulle fratrækkes restancen hos den pågældende ejer, som forventes at blive nulstillet i 2021.

Forsamlingen godkendte enstemmigt årsrapporten.

4. FORELÆGGELSE AF DRIFTSBUDGET FOR DET LØBENDE REGNSKABSÅR TIL ENDELIG GODKENDELSE, HERUNDER FASTLÆGGELSE AF DET ENKELTE MEDLEMS PERIODEWISE BETALING

Dirigenten gennemgik foreningens budget, som var baseret på en almindelig fremskrivning af udgifterne og en stigning i fællesbidraget på 5 % med virkning fra 1.4.2021 med tilbagevirkende kraft pr. 1.1.2021. Dette svarede til en mere indtægt på årligt kr. 7.436 fordelt efter fordelingstal.

Således at den samlede øgning (inkl. de 35% besluttet på generalforsamlingen i 2020) blev 40% i alt.

Foreningen havde en gæld til Qvortrup Administration grundet manglende likviditet til betaling af driften igennem flere år. Restgæld pr. 31.12.2021 var kr. 150.000. Fra

1/1-2021 kunne Qvortrup trække al overskydende likviditet fra foreningens konto med henblik på nedbringelse af gælden. Dette forventes at udgøre i alt kr. 60.000 i 2021.

Budgettet blev herefter godkendt af forsamlingen. En enkelt deltager havde forbehold for den ekstra udgift der ville komme i forbindelse med de forslag der stilles.

Budgettet er vedlagt dette referat som bilag.

5. VALG AF BESTYRELSE

Bestyrelsen skulle ifølge vedtægtens § 19 bestå af formand og yderligere 2-4 bestyrelsesmedlemmer, valgt for 1 år.

Følgende af foreningens medlemmer blev genvalgt til bestyrelsen:

Søren Maretti	bestyrelsesformand	2021-2022
Per Eriksen	bestyrelsesmedlem	2021-2022
Line Bergmann	bestyrelsesmedlem	2021-2022
Geir Lægroid	bestyrelsesmedlem	2021-2022
Cecilie L. G. Nielsen	bestyrelsesmedlem	2021-2022

6. VALG AF REVISOR

Qvortrup Administration A/S genvalgtes som foreningens regnskabsopstiller. Foreningen anbefales at benytte en intern revisor.

7. BEHANDLING AF INDKOMNE FORSLAG

A) Vedligeholdelsesarbejder, stillet af bestyrelsen

Forslagets fulde ordlyd:

Bestyrelsen stiller forslag om, at der igangsættes vedligeholdelsesarbejder for at udbedre akutte og kritiske fejl på ejendommen for en værdi af op til kr. 300.000.

Arbejderne vedrører følgende punkter:

- *Udskiftning og maling af defekte vindskeder*
- *Afrensning af sokkel og pudning heraf*
- *Udskiftning af defekte tagrender*

- Udbedring af fejl ved taghætter
- Udskiftning af dug på terrasse (allerede iværksat som akut arbejde)
- Afrensning af ståltrappe samt rustbehandling

Arbejdets udførelse betales efter fordelingstal på ejendommen. For ejendommens private ejere vil der være mulighed for at finansiere udgiften gennem et fælleslån, der kan optages af ejerforeningen i Nordea Bank til en rente på 4,75% p.a. (5,03% ÅOP) med en løbetid på 10 år. Ejerforeningen kan i den forbindelse tage sikkerhed i lejligheden med ejerpantebrev for op til 125% af hovedstolen, udover den sikkerhed ejerforeningen måtte have i dag.

Hvis man vælger at deltage i fælleslånet, hæfter man proratorisk (dvs. for sin egen andel). Omkostninger ved lånet fordeles mellem de ejere der deltager. Foreningen vil blive opkrævet et årligt honorar på kr. 5.000 af Qvortrup for administration heraf. Alternativt kan man vælge at indbetale sin andel kontant. Hvis man vælger at indbetale kontant, udgør den kontante betaling maksimalt kr. 3.000 pr. fordelingsprocent. (Lejlighedernes fordelingsprocent findes i vedtægternes § 11).

Baggrund for forslaget:

Ejendommen er over de senere år ikke blevet vedligeholdt tilstrækkeligt, hvilket har resulteret i et efterslæb på vedligeholdelsen, som gør det nødvendigt hurtigst muligt, at få udbedret en række ting, der enten er defekte eller som inden for kort tid bliver det med risiko for alvorlige følgeskader.

Foreningen har ikke økonomi til at foretage disse investeringer, og det er derfor nødvendigt at optage lån og/eller opkræve penge fra ejerne for at skaffe de fornødne midler.

Forslaget kunne vedtages med simpelt flertal efter fordelingstal, jf. vedtægtens § 13, stk. 3.

Formanden fremlagde og motiverede kort forslaget og oplyste herunder, at det kun var de mest nødvendige reparationer, der kunne udbedres. Hvis ikke de førnævnte vedligeholdelsesarbejder blev udbedret, ville det have følgeskader på ejendommen, som i værste fald, ville blive dyrere i sidste ende.

Ejendommen var bygget i start 90'erne og havde ikke været igennem større vedligeholdelse tidligere.

Dirigenten oplyste at jf. vedtægten § 4 stk. 4, havde foreningen sikkerhed i de enkelte lejligheder for kr. 20.000, hvilket var meget mere end de fleste af lejligheder betalte i fællebidrag på årsplan.

Fra forsamlingen blev spurgt til muligheden for at låne mere, for at kunne udskifte vinduerne. Hertil svarede bestyrelsesformanden, at bankerne havde givet tilbud på kr. 300.000 som, var maksimum grundet foreningens økonomi og gæld.

Da der ikke var flere spørgsmål eller kommentarer til forslaget, blev det sat til afstemning. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Når lånetilbuddet var endelig på plads, ville alle modtage besked om muligheden for at indfri deres del af lånet, eller deltage i et fælleslån.

B) Vedtægtsændring § 7, stillet af bestyrelsen

Bestyrelsen stiller forslag om, at vedtægterne ændres så at den nuværende § 7 udgår og erstattes af følgende:

Med de nedenfor nævnte undtagelser påhviler reparationer og vedligehold af lejlighederne den enkelte ejer.

Følgende arbejder er fællesudgifter:

- a) Reparation og vedligeholdelse (herunder maling) af mure, tag, skure, trapper, terrasse, fælles døre (dvs. døre fra mellemgange/opgange til udendørsarealer, men ikke døre fra beboernes lejligheder til mellemgange/opgange), fællesrum, mellemgange og opgange.*
- b) VVS-arbejde på koldt og varmtvandsledninger indtil T-stykket samt fællesledninger til de enkelte enheder (beboelse/erhverv). Arbejde på varmeanlæg, rør mv. udenfor de enkelte enheder i bygningen. Alle skjulte rør.*
- c) Reparation og rensning af faldstammer og grenrør (men ikke vandlåse) i hele bygningen – herunder beboelse/erhverv.*

d) *Reparation af ventilationsrør.*

e) *El-arbejde på fælles arealer - indendørs og udendørs. Elledninger i de enkelte enheder frem til målertavlen.*

f) *Alle arbejder på fællesarealer*

Reparation og vedligehold der er fællesudgifter, kan kun iværksættes af bestyrelsen.

Baggrund for forslaget:

En række af vedligeholdelsesarbejderne i de enkelte lejligheder, som har påhvilet ejerforeningen, er ikke blevet udført i de senere år, og der er derfor et efterslæb på vedligeholdelsen af disse. Foreningen har ikke økonomisk formåen til at løfte denne opgave, og det har ikke været muligt at skaffe finansiering til disse arbejder, hvorfor den eneste gangbare løsning er at overdrage ansvaret for en del af disse arbejder til de enkelte ejere.

Ændringen af § 7 i vedtægterne overfører følgende arbejder fra ejerforeningen til den enkelte ejer:

- a) *Maling, reparation og vedligeholdelse af franske altandøre og rækværk (del af nuværende A1 og B1)*
- b) *Tømrer og snedkerarbejde på den udvendige side af døre og vinduer til fællesarealer (Del af nuværende C1)*
- c) *VVS-arbejde på varmeanlæg i lejligheder, herunder radiatorer, synlige rør og ventiler samt termostater (Nuværende D1)*

Formanden fremlagde og motiverede forslaget.

Enkelte valgte at kommentere forslaget og mente at foreningen fortsat skulle have vedligeholdelsespligten især på vinduerne og altanerne.

Dirigenten oplyste, at endelig vedtagelse af forslaget krævede enstemmighed, da forslaget stillede ejerne dårligere end i den nuværende situation, for at forslaget kunne vedtages. Forslaget kunne derfor ikke stilles til afstemning, da ejerne ikke var mødt

fuldtalligt op. Der var i øvrigt 2 af de fremmødte, som ikke ville stemme for forslaget. Forslaget blev forkastet.

Bestyrelsen ville arbejde videre på en anden model og muligvis indkalde til en ekstraordinær generalforsamling i nær fremtid.

8. EVENTUELT

Følgende blev nævnt under punktet eventuelt:

- En deltager påpegede at sæben efter trappevaks lugtede meget grimt. Bestyrelsen tog det til efterretning.
- En deltager nævnte Helsingør's kommende kommuneplan, som ville lægge op til at erhvervsboliger kunne ændres til privatbolig, for at imødekomme de erhvervsdrivende som var hårdt ramt af Covid-19 krisen.

Da dagsordenen var udtømt, takkede dirigenten for god ro og orden, og hævdede generalforsamlingen kl. 18.00.

Dette referat er underskrevet elektronisk på sidste side.

BILAG

- Budget 2021
- Årsregnskab 2020
- Beretning

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Susan Weile

Dirigent

På vegne af: Qvortrup Administration

Serienummer: CVR:85411217-RID:31824505

IP: 87.59.xxx.xxx

2021-03-22 11:16:28Z

NEM ID 

Susan Weile

Referent

På vegne af: Qvortrup Administration

Serienummer: CVR:85411217-RID:31824505

IP: 87.59.xxx.xxx

2021-03-22 11:16:28Z

NEM ID 

Susan Weile

Administrator

På vegne af: Qvortrup Administration

Serienummer: CVR:85411217-RID:31824505

IP: 87.59.xxx.xxx

2021-03-22 11:16:28Z

NEM ID 

Per Eriksen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: EF Badstuen

Serienummer: PID:9208-2002-2-717442991870

IP: 93.161.xxx.xxx

2021-03-22 18:56:00Z

NEM ID 

Geir Petter Læg Reid

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: EF Badstuen

Serienummer: PID:9208-2002-2-487503818324

IP: 94.145.xxx.xxx

2021-03-22 21:28:29Z

NEM ID 

Søren Møller Maretti

Bestyrelsesformand

På vegne af: EF Badstuen

Serienummer: PID:9208-2002-2-418027562159

IP: 217.116.xxx.xxx

2021-03-24 06:27:24Z

NEM ID 

Cecilie Lerche Gerner Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: EF Badstuen

Serienummer: PID:9208-2002-2-743460048207

IP: 213.237.xxx.xxx

2021-03-24 16:09:42Z

NEM ID 

Line Enggaard Bergmann

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: EF Badstuen

Serienummer: PID:9208-2002-2-908113420302

IP: 188.178.xxx.xxx

2021-03-24 17:05:05Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 456QH-8CDPX-Z16Q6-VE03C-S6WVU-VCQA

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

30-09-2026 18:34:53 Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

Ejerforeningen Badstuen
Badstuevej 1-5/Frederiksborgvej 5-7, Helsingør
Regnskab for året 2020

Administrator

Qvortrup Administration A/S

Bestyrelsen d. / - 2021

Søren Maretti
formand

Line Enggaard Bergmann

Per Eriksen

Geir Lægheid

Cecille L. G. Nielsen

Regnskabserklæring fra ejendommens administrator

Vi har gennemgået årsregnskabet for Ejerforeningen Badstuen for regnskabsåret 20120. Årsregnskabet er udarbejdet efter aftale med ejer.

Administrators ansvar

Vores ansvar er at opstille et årsregnskab på baggrund af foreningens bogholderi samt gennemgang af det modtagne bilagsmaterialet for 2020.

Der har ikke medvirket ekstern revisor ved gennemgangen. Administrator er ikke omfattet af erklæringsbekendtgørelsen der gælder for revisorer.

Konklusion

Efter vores gennemgang er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens drift, aktiver og passiver pr. 31. december 2020.

Dato: / 2021

Qvortrup Administration

Kim Søgård
Senior Controller

Ejerforeningen Badstuen

Resultatopgørelse 2020

	Note	Regnskab 2020 kr.	Budget 2020 kr.	Regnskab 2019 kr.
Indtægter:				
Opkrævet fællesudgifter		123.012	119.800	110.160
Diverse indtægter		8.207	0	
Indtægter i alt		131.219	119.800	110.160
Udgifter				
Forsikring		26.724	27.000	26.374
El forbrug		4.981	6.000	5.023
Renholdelse	1	11.522	12.500	12.474
Reparation/vedligehold.	2	49.506	15.000	52.741
Administration		30.600	30.100	30.395
Afskrevet rykkergebyr m.v fra Skat 2017/18				7.205
Diverse administrationsudgifter	3	12.635	27.500	25.734
Renter rykkere m.v.		4.663		1.201
Udgifter i alt		140.632	118.100	161.146
Resultat		-9.413	1.700	-50.986

Ejerforeningen Badstuen

Balance pr. 31. december 2020

AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>Regnskab 2020</u>	<u>Regnskab 2019</u>
Indestående i bank, Nordea		757	-262
Tilgodehavende fællesbidrag m.v.		106.625	10.622
Mellemregning med KS Frederiksbør	4	79.349	79.349
<u>Vandregnskab 2019:</u>			
Vandudgifter	62.298		
A conto indbetalinger	<u>-58.560</u>	3.738	4.266
AKTIVER I ALT		<u>190.469</u>	<u>93.975</u>

PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Egenkapital:			
Saldo pr. 1/1 2020	-47.700		
Årets resultat	<u>-9.413</u>	-57.113	-47.700
Hensættelser			
Saldo pr. 1/1 2020	44.375		
Anvendt i 2020	<u>0</u>	44.375	44.375
Kreditorer	5	3.991	1.104
Qvortrup Administration		154.776	57.481
A-Skat m.v.		0	74
Varmeregnskab 2018:			
Fjernvarmeudgifter	-101.400		
A conto indbetalinger	<u>145.840</u>	44.440	38.641
PASSIVER I ALT		<u>190.469</u>	<u>93.975</u>

Ejerforeningen Badstuen

NOTER TIL REGNSKABET

	Regnskab 2020	Budget 2020	Regnskab 2019
1. Renholdelse:			
Trappevask	9.274	11.000	11.068
Vicevært, bureau	2.165		
Vinduespol. bureau	84		
Snerydning	0	1.500	1.406
	11.522	12.500	12.474
2. Vedligeholdelse og reparation			
Tømrer og snedker	0		20.416
Blikkenslager	29.513		
Centralvarme	8.299		16.162
Teknikerhonorar	8.194		16.163
Kloakarbejder	3.500		
Diverse	0		
Vedligeholdelse og reparation i alt	49.506	15.000	52.741
3. Administrationsudgifter			
PBS gebyrer	0	100	
Varme- og vandregnskabshonorar 2018	7.679	20.000	24.031
Kontrolmanual, varmeanlæg	803	900	829
Diverse gebyrer, rykkergebyrer mv.	4.153	500	869
Diverse		1.500	5
I alt	12.635	23.000	25.734

2020

4. Mellemregning med KS Frederiksborg

Saldo pr. 1/1 2020	79.348,66
Saldo pr. 31/12 2020	79.348,66

Der har ikke været nogen bevægelse på foreningens forholdsvise store tilgodehavende

	2020	2019
5. Kreditorer		
Ørsted	491	852
Vejby Cementstøberi ApS	3.500	0
Diverse	0	252
	3.991	1.104

Q V O R T R U P

Budget 2021

7882 EF Badstuen

	BUDGET 2021	REGNSKAB 2020
Indtægter:		
Fællesudgifter	148.716	123.012
Indtægter løn vicevært 2019	0	8.207
5 % stigning i fællesbidrag pr. 1.1.2021	7.436	
Renteindtægter	0	0
Indtægter i alt	156.152	131.219
Udgifter:		
1 Skatter og afgifter	32.000	31.705
2 Renholdelse	12.000	11.522
3 Administration	43.900	43.235
4 Vedligeholdelse, løbende	40.500	49.506
Udvendig vedligeholdelse		0
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0
Indvendig vedligeholdelse		0
5 Renteudgifter	5.000	4.664
Udgifter i alt	133.400	140.632
Driftsresultat	22.752	-9.413
Afdrag til Qvortrup	60.000	0
Årets resultat	-37.248	-9.413
Resultatdisponering		
Henlæggelse til vedligehold	0	0
Overført resultat	-37.248	-9.413
Samlet resultatdisponering	-37.248	-9.413
Årets likviditetsmæssige resultat		
Årets resultat jf. ovenfor	-37.248	-9.413
Afdrag på prioritetsgæld	0	0
Likvidetsmæssige resultat	-37.248	-9.413

	BUDGET 2021	REGNSKAB 2020
1 Skatter og afgifter		
Ejendomsskat		0
Elektricitet	5.000	4.981
Vand	0	0
Forsikringer	27.000	26.724
I alt	32.000	31.705
2 Renholdelse		
Ejendomsservice inkl. snerydning	12.000	11.522
I alt	12.000	11.522
3 Administration		
Administration	31.000	30.600
Revisor	0	0
Udarbejdelse af varmeregnskab	8.000	7.679
Kontrolmanual, varmeanlæg	900	803
Porto og gebyrer	4.000	4.153
Møder		
Kontigent og abonnement		
I alt	43.900	43.235
4 Vedligeholdelse, løbende		
Blikkenslager		29.513
Kloakarbejder		3.500
Tømrer, vinduesudskiftning	20.500	0
Glarmester		0
Elektriker		0
Låseservice		0
Fællesarbejdsdag		0
Rådgivning		8.194
Varmeanlæg		8.299
Ikke specificeret vedligeholdelse	20.000	0
I alt	40.500	49.506
5 Renteudgifter		
Renteudgifter	5.000	4.664
Låneomkostninger	0	0
I alt	5.000	4.664

Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i E/F Badstuen afholdt den 6. april 2022

DELTAGELSE

6 af foreningens i alt 11 medlemmer var repræsenteret med 77 fordelingstal ud af 100 på generalforsamlingen, heraf 2 ved fuldmagt.

Qvortrup var repræsenteret ved kundedchef Susan Weile.

DAGSORDEN

1. VALG AF DIRIGENT OG REFERENT
2. BESTYRELSENS AFLÆGGELSE AF ÅRSBERETNING FOR DET SENEST FORLØBNE ÅR
3. FORELÆGGELSE TIL GODKENDELSE AF ÅRSRAPPORT OG STATUS MED PÅTEGNING AF REVISOR
4. FORELÆGGELSE AF DRIFTSBUDGET FOR DET FORLØBNE REGNSKABSÅR TIL ENDELIG GODKENDELSE, HERUNDER FASTLÆGGELSE AF DET ENKELTE MEDLEMS PERIODEVISE BETALING
5. VALG AF BESTYRELSE
6. VALG AF REVISOR
7. BEHANDLING AF INDKOMNE FORSLAG
8. EVENTUELT

Dette referat er et beslutningsreferat, som gengiver de beslutninger, der blev taget på generalforsamlingen. Diskussioner og synspunkter gengives kun i begrænset omfang.

Dagsordenen blev gennemgået som følger:

1. VALG AF DIRIGENT OG REFERENT

Efter enstemmigt valg som generalforsamlingens dirigent og referent, konstaterede kundedchef Susan Weile, med de tilstedeværendes samtykke, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og beslutningsdygtig.

2. BESTYRELSENS AFLÆGGELSE AF ÅRSBERETNING FOR DET SENEST FORLØBNE ÅR

Formanden gennemgik beretningen. Der var ingen bemærkninger til årsberetningen, som herefter blev taget til efterretning. Beretning vedlagt.

3. FORELÆGGELSE TIL GODKENDELSE AF ÅRSRAPPORT OG STATUS MED PÅTEGNING AF REVISOR

Dirigenten gennemgik foreningens årsrapport for 2021.

Resultatopgørelsen udviste et underskud på kr. 136.485 som foreslås overført fra egenkapitalen. Bemærk foreningen havde haft udgift på tagarbejde kr. 116.791 + gård kr. 56.250 i 2021.

Foreningen skylder fortsat kr. 155.000 + renter 2021 til Qvortrup, da der ikke havde været økonomi til at afdrage på gælden i hverken 2019, 2020 eller 2021.

Ydermere havde formanden personligt indbetalt kr. 15.000, for at regninger kunne betales.

Note 3 diverse rykkergebyr i årsregnskabet indeholdt rykkergebyr og renter til bank og kreditorer pga. manglende dækning og for sent betalte regninger.

Dirigenten informerede omkring mellemregning i note 4, som skyldes et gammelt mellemværende og forlig med en ejer tilbage i 2019, grundet manglende indbetaling af fællesbidrag. Der var indkommet kr. 48.500 i januar 2022, herefter var restsaldo på kr. 23.000, som foreningen ville afskrive i regnskabet 2022 pga. forældelsesfristen.

Udgiften til gård, vej og have dækkede over nye fliser. Der var dog ikke tilfredshed omkring arbejdets udførelse. Bestyrelsen ville gå videre med dette.

Forsamlingen godkendte enstemmigt årsrapporten.

4. FORELÆGGELSE AF DRIFTSBUDGET FOR DET LØBENDE REGNSKABSÅR TIL ENDELIG GODKENDELSE, HERUNDER FASTLÆGGELSE AF DET ENKELTE MEDLEMS PERIODEVISE BETALING

Dirigenten gennemgik foreningens budget, som var baseret på en almindelig fremskrivning af udgifterne og en stigning i fællesbidraget på 5 % med virkning fra 1.7.2022 med tilbagevirkende kraft pr. 1.1.2022. Dette svarede til en mere indtægt på årligt kr. 7.436 fordelt efter fordelingstal.

Således at den samlede øgning (inkl. de 35 % besluttet på generalforsamlingen i 2020 samt 5 % i 2021) blev 45 % i alt.

Budgettet blev herefter godkendt af forsamlingen.

Budgettet er vedlagt dette referat som bilag.

5. VALG AF BESTYRELSE

Bestyrelsen skulle ifølge vedtægtens § 19 bestå af formand og yderligere 2-4 bestyrelsesmedlemmer, valgt for 1 år.

Følgende af foreningens medlemmer blev genvalgt til bestyrelsen:

Søren Maretti	bestyrelsesformand	2022-2023
Per Eriksen	bestyrelsesmedlem	2022-2023
Line Bergmann	bestyrelsesmedlem	2022-2023
Geir Lægneid	bestyrelsesmedlem	2022-2023

6. VALG AF REVISOR

Qvortrup Administration A/S genvalgte som foreningens regnskabsopstiller. Foreningen anbefales at benytte en intern revisor.

7. BEHANDLING AF INDKOMNE FORSLAG

A) Vedligeholdelsesarbejder, stillet af bestyrelsen

Forslagets fulde ordlyd (genfremsat fra 2021):

Bestyrelsen stiller forslag om, at der igangsættes vedligeholdelsesarbejder for at udbedre akutte og kritiske fejl på ejendommen for en værdi af op til kr. 300.000.

Arbejderne vedrører følgende punkter:

- *Udskiftning og maling af defekte vindskeder*
- *Afrensning af sokkel og pudning heraf*
- *Udskiftning af defekte tagrender*
- *Udbedring af fejl ved taghætter*
- *Udskiftning af dug på terrasse (allerede iværksat som akut arbejde)*

- Afrensning af ståltrappe samt rustbehandling

Arbejdets udførelse betales efter fordelingstal på ejendommen.

Foreningen har i samråd med Qvortrup tidligere forespurgt banken om mulighed for optagelse af byggekredit med efterfølgende fælleslån. Dette er ikke muligt grundet foreningens økonomi.

Baggrund for forslaget:

Ejendommen er over de senere år ikke blevet vedligeholdt tilstrækkeligt, hvilket har resulteret i et efterslæb på vedligeholdelsen, som gør det nødvendigt hurtigst muligt, at få udbedret en række ting, der enten er defekte eller som inden for kort tid bliver det med risiko for alvorlige følgeskader.

Foreningen har ikke økonomi til at foretage disse investeringer, og det er derfor nødvendigt at opkræve penge fra ejerne for at skaffe de fornødne midler.

Enkelte af ovenstående opgaver er udbedret i 2021 og fremgår af årsregnskabet.

Ved opkrævning fra de enkelte ejere, vil beløbet dække gælden til Qvortrup.

Forslaget kunne vedtages med simpelt flertal efter fordelingstal, jf. vedtægtens § 13, stk. 3.

Formanden fremlagde og motiverede kort forslaget og oplyste herunder, at det kun var de mest nødvendige reparationer, der kunne udbedres. Hvis ikke de førnævnte vedligeholdelsesarbejder blev udbedret, ville det have følgeskader på ejendommen, som i værste fald, ville blive dyrere i sidste ende.

Ejendommen var bygget i start 90'erne og havde ikke været igennem større vedligeholdelse tidligere.

Ved opkrævning fra de enkelte ejere, ville beløbet dække gælden til Qvortrup.

Svarende til kr. 3.000 pr. fordelingstal. Ved fordelingstal på 4 ville beløbet være kr. 12.000 til opkrævning 1.6.2022. Vedlagt liste over opkrævning for den enkelte lejlighed.

Dirigenten oplyste at forslaget var stillet i 2021, dog med den ændring at beløbet kr. 300.000 opkræves direkte hos ejerne, da det ikke var muligt at optage banklån, før

gælden til Qvortrup var indfriet. Når gælden var indfriet, kunne foreningen potentielt optage byggelån til fremtidige vedligeholdelse via banken.

Dirigenten oplyste, at hvis ikke forslaget blev vedtaget, ville Qvortrup inddrive gælden på kr. 155.000 + renter for 2021 og 2022 på den enkelte ejer pr. 1.6.2022.

Der var enighed blandt de fremmødte, at de ikke mente at der var anden udvej end at stemme for forslaget, så foreningen kunne få udbedret de skader der forårsagede vandindtrængen.

Da der ikke var flere spørgsmål eller kommentarer til forslaget, blev det sat til afstemning. **Forslaget om opkrævning af kr. 300.000 fordelt efter fordelingstal blev enstemmigt vedtaget.**

B) Vedtægtsændring § 7, stillet af bestyrelsen

Bestyrelsen stiller forslag om, at vedtægterne ændres så at den nuværende § 7 udgår og erstattes af følgende: (genfremsat fra 2021)

Med de nedenfor nævnte undtagelser påhviler reparationer og vedligehold af lejlighederne den enkelte ejer.

Følgende arbejder er fællesudgifter:

- a) Reparation og vedligeholdelse (herunder maling) af mure, tag, skure, trapper, terrasse, fælles døre (dvs. døre fra mellemgange/opgange til udendørsarealer, men ikke døre fra beboernes lejligheder til mellemgange/opgange), fællesrum, mellemgange og opgange.*
- b) VVS-arbejde på koldt og varmtvandsledninger indtil T-stykket samt fællesledninger til de enkelte enheder (beboelse/erhverv). Arbejde på varmeanlæg, rør mv. udenfor de enkelte enheder i bygningen. Alle skjulte rør.*
- c) Reparation og rensning af faldstammer og grenrør (men ikke vandlåse) i hele bygningen – herunder beboelse/erhverv.*
- d) Reparation af ventilationsrør.*

e) El-arbejde på fælles arealer - indendørs og udendørs. Elledninger i de enkelte enheder frem til målertavlen.

f) Alle arbejder på fællesarealer

Reparation og vedligehold der er fællesudgifter, kan kun iværksættes af bestyrelsen.

Baggrund for forslaget:

En række af vedligeholdelsesarbejderne i de enkelte lejligheder, som har påhvilet ejerforeningen, er ikke blevet udført i de senere år, og der er derfor et efterslæb på vedligeholdelsen af disse. Foreningen har ikke økonomisk formåen til at løfte denne opgave, og det har ikke været muligt at skaffe finansiering til disse arbejder, hvorfor den eneste gangbare løsning er at overdrage ansvaret for en del af disse arbejder til de enkelte ejere.

Ændringen af § 7 i vedtægterne overfører følgende arbejder fra ejerforeningen til den enkelte ejer:

- a) Maling, reparation og vedligeholdelse af franske altandøre og rækværk (del af nuværende A1 og B1)
- b) Tømrer og snedkerarbejde på den udvendige side af døre og vinduer til fællesarealer (Del af nuværende C1)
- c) VVS-arbejde på varmeanlæg i lejligheder, herunder radiatorer, synlige rør og ventiler samt termostater (Nuværende D1)

Dirigenten oplyste, at endelig vedtagelse af forslaget krævede enstemmighed, da forslaget stillede ejerne dårligere end i den nuværende situation, for at forslaget kunne vedtages.

Forslaget kunne derfor ikke stilles til afstemning, da ejerne ikke var mødt fuldtalligt op. Bestyrelsen træk forslaget og ville afholde en ekstraordinær generalforsamling via teams snarest muligt.

8. EVENTUELT

Følgende blev nævnt under punktet eventuelt:

- En deltager påpegede at affaldsskuret trængte til oprydning. Der stod flere ting som skulle på genbrugspladsen. Den enkelte ejer skal selv sørge for dette. Bestyrelsen ville tage fat i renovationsselskabet og få opsat en papcontainer.
- Bestyrelsen ville indkalde til en arbejdsdag, hvor alle ejere skulle deltage i oprydning på ejendommen inkl. kælderen, hvor der stod mange maskiner i varmecentralen.
- En deltager ønskede at bestyrelsen prioriterede vedligeholdelse til at indeholde opsætning af taghætte som 1. prioritet, for at undgå vand ned i lejlighederne. Bestyrelsen var enige og var i gang med at indhente tilbud. Udbedringen krævede dog brug af lift eller opsætning af stillads. Bestyrelsen var ligeledes i gang med at indhente tilbud på opsætning af kroge på rækværk via den lokale smed. Arbejdet kunne ikke igangsættes, før der var indbetalt i henhold til forslag A.

Da dagsordenen var udtømt, takkede dirigenten for god ro og orden, og hævdede generalforsamlingen kl. 17.40.

Dette referat er underskrevet elektronisk på sidste side.

BILAG

- Budget 2022
- Beretning
- Opkrævningsliste

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Susan Weile

Dirigent

På vegne af: Qvortrup Administration

Serienummer: CVR:85411217-RID:31824505

IP: 85.81.xxx.xxx

2022-04-11 06:56:18 UTC

NEM ID 

Susan Weile

Referent

På vegne af: Qvortrup Administration

Serienummer: CVR:85411217-RID:31824505

IP: 85.81.xxx.xxx

2022-04-11 06:56:18 UTC

NEM ID 

Susan Weile

Administrator

På vegne af: Qvortrup Administration

Serienummer: CVR:85411217-RID:31824505

IP: 85.81.xxx.xxx

2022-04-11 06:56:18 UTC

NEM ID 

Line Enggaard Bergmann

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: EF Badstuen

Serienummer: PID:9208-2002-2-908113420302

IP: 109.58.xxx.xxx

2022-04-11 08:08:09 UTC

NEM ID 

Geir Petter Læg Reid

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: EF Badstuen

Serienummer: PID:9208-2002-2-487503818324

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-04-13 14:05:17 UTC

NEM ID 

Søren Møller Maretti

Bestyrelsesformand

På vegne af: EF Badstuen

Serienummer: PID:9208-2002-2-418027562159

IP: 195.137.xxx.xxx

2022-04-15 19:00:44 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 8E67W-JP2ES-TV44I-6ZUN1-FLU5X-2TN0K

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

30-09-2026 18:34:53 Beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>



Afsender
Gribskov Kommune, Borgerservice
Rådhusvej 3, 3200 Helsingør

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 254459

Udskriftsdato: 16.06.2026

Denne BBR-meddelelse er hentet via selvbetjening.

Tilføjelser eller rettelser bedes oplyst til kommunen på: bbr@gribskov.dk eller tlf. 72 49 60 00.

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

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

Oplysninger om ejendom

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 254459, Ejerlejlighedsnummer: 10

Moderejendoms ejendomsnummer (BFE-nr.): 9179051

Ejendommen består af: 1 enhed

Tinglyst areal fra Matriklen: 70 m²

Ejendommen har tidligere haft eller været en del af kommunalt ejendomsnummer: 270-29441

Oplysninger om ejerlejlighed

Enhed: Badstuevej 5, 2. tv

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

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	73 m ²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	73 m ²	Antal vandskylende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m ²	Antal værelser:	2
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m ²		

Enhedens supplerende varme: Ingen oplysning registreret

Oplysninger om bygning tilknyttet ejerlejlighed

Bygning 1

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

Opførelsesår: 1990

Antal etager: 2

Beliggenhed

Adresse: Frederiksborgvej 5, 3200 Helsingør

Matrikelnummer: 6m, Ejerlavsnavn: Helsingør By, Helsingør (ejerlavskode 110652)

Kvalitet af koordinatsæt: Sikker geokodning (kode 1)

Materialer

Ydervægsmateriale: Mursten (kode 1)

Tagdækningsmateriale: Betontagsten (kode 4)

Varmeforsyning

Bygningens varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme (kode 1)

Arealer i grundplan

Bebygget areal: 536 m²

Overdækket areal: 0 m²

Kort til BBR-meddelelsen

Dette kort viser beliggenheden af ejendommens bygninger og tekniske anlæg.

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

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

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

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



Forkortelser

B#	Bygning #
T#	Teknisk anlæg #
NY	Nybyggeri

Prikker på kortet

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

Streger i kortet

- Ejendom
- Matrikelskel
- Bygningsomrids

Om BBR-meddelelsen

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

Oplysningerne i BBR anvendes til mange formål i både stat, kommuner og private virksomheder. I det offentlige gælder det fx ejendomsvurdering og

bloktilskud til kommunerne samt boligstøtte. I det private gælder det fx låntagning og ejendomshandel i finans- og ejendomssektoren.

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

Ejers oplysningspligt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Særlige oplysninger

For en ejerlejlighed kræver blandt andet disse oplysninger opmærksomhed:

- Samlet boligareal
- Samlet erhvervsareal
- Areal af åben altan eller tagterrasse
- Supplerende varme (kodeliste)
- Antal badeværelser
- Antal vandskyllende toiletter
- Antal værelser

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

Tinglyst areal

Ejerlejlighedens tinglyste areal registreres ikke i BBR, men vises på BBR-meddelelsen. Ejerlejlighedens tinglyste areal er ofte forskelligt fra boligarealet i BBR, fordi arealerne opgøres efter forskellige principper. BBR's boligareal kan fx inkludere en andel af bygningens adgangsareal.

Areal af åben altan

Det samlede areal af åbne altaner og tagterrasser, som ejerlejligheden har eneadgang til. Ejer har ikke oplysningspligt i forhold til denne oplysning, der dog kan oplyses frivilligt.

Supplerende varme

Fast varmeinstallation, der supplerer ejerlejlighedens opvarmning, fx en brændeovn.

Antal badeværelser

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

Antal vandskyllende toiletter

Antal toilet-kummer (wc'er), der er i en bolig.

Antal værelser

Antal rum, der kan anvendes som værelser til beboelse, erhverv eller en kombination heraf.

Registrering i BBR

En ejerlejlighed i BBR er typisk én enhed, der er en bolig i en etageejendom eller fx et erhvervslejemål.

I BBR registreres oplysninger om ejerlejligheden og bygningen, som ejerlejligheden ligger i:

Enhed

En enhed ligger inde i en bygning og har typisk sin egen selvstændige adresse. På enheden registreres fx enhedens anvendelse, bolig- og erhvervsareal, køkken-, toilet- og badeforhold samt antal værelser.

En enhed i BBR kan være opdelt i flere ejerlejligheder, fx hvis to ejerlejligheder er lagt sammen

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.

En ejerlejlighed kan også være opdelt i flere enheder i BBR, fx en lejlighed med tilknyttet garage.

Bygning

En bygning på ejerlejlighedens BBR-meddelelse er den bygning, som ejerlejligheden ligger i, typisk en etageejendom. På bygningen vises enkelte oplysninger, fx bygningens anvendelse, varmeinstallation, opførelsesår samt ydervægs- og tagdækningsmateriale.

Yderligere oplysninger om bygningen kan findes på moderejendommens BBR-meddelelse.

En bygning kan også være en del af selve ejerlejligheden, fx en garage.

Bebygget areal

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

Samlet bygningsareal

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

Tagetagens areal

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

Tagetagens udnyttede areal

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

Kælderens areal

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



EJENDOMS DATA RAPPORT

Badstuevej 5, 2. tv, 3200
Helsinge

Rapport købt 16/06 2026
Rapport færdig 16/06 2026

For ejendommen Badstuevej 5, 2. tv, 3200 Helsinge

Ejendommens adresse.....	Badstuevej 5, 2. tv, 3200 Helsinge
Kommune.....	Gribskov Kommune
Ejendomstype.....	Ejerlejlighed, beboelse.
Ejerforhold.....	Privatpersoner eller interessentskab
Antal bestemte fast ejendomme.....	1
Antal matrikelnumre.....	1
Samlet grundareal.....	826 m ²
Samlet bebygget areal.....	536 m ²
Samlet boligareal.....	683 m ²
Samlet erhvervsareal.....	918 m ²

Omfattede bestemt fast ejendomme

254459

Omfattede matrikelnumre

Matr.nr.: 6m, Helsinge By, Helsinge

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

Kortet kan tilgås under [Mine ejendomsdatabaser](#) på Boligejer.dk.

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



EJENDOMS DATA RAPPORT

Badstuevej 5, 2. tv, 3200
Helsinge

Rapport købt 16/06 2026
Rapport færdig 16/06 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.....	13
Økonomi.....	15
Ejendoms- og grundværdi.....	15
Ejendomsskat.....	15
Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat.....	16
Huslejenævns sager.....	17
Planer.....	18
Zonestatus.....	18
Lokalplaner.....	18
Landzonetilladelser.....	19
Kommuneplaner.....	20
Spildevandsplaner.....	23
Varmeplaner.....	25
Varmeforsyning.....	25
Vejforsyning.....	26
Vejdirektoratets projekter.....	27
Hovedstadsområdets transportkorridorer.....	27
Landsplandirektiv "Baltic Pipe".....	28
Landsplandirektiv "Udviklingsområder".....	29
Råstofplaner.....	30
Spildevand og drikkevand.....	31
Aktuelle afløbsforhold.....	31
Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen.....	31
Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen.....	31
Medlemskab af spildevandsforsyning.....	32
Aktuel vandforsyning.....	32
Påbud/dispensationer/anbefalinger vedr. vandindvindingsanlæg/-boringer på ejendommen.....	32
Grundvand - Drikkevandsinteresser.....	33
Grundvand - Følsomme indvindingsområder.....	33
Jordforurening.....	35
Jordforureningsattest.....	35
Kortlagt jordforurening.....	35
Områdeklassificering.....	36

Påbud iht. jordforureningsloven.....	36
Natur, skov og landbrug.....	38
Fredskov.....	38
Majoratsskov.....	38
Beskyttet natur.....	39
Internationale naturbeskyttelsesområder.....	40
Landbrugspligt.....	41
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_254459_311165632](#)
 - [Energimaerkning_254459_311178911](#)
 - [BBR-meddelelse - 254459 - Gribskov Kommune](#)
 - [Raastofplanskort](#)
 - [Vejforsyningskort](#)
 - [Jordforureningsattest_254459](#)
-



EJENDOMS DATA RAPPORT

Badstuevej 5, 2. tv, 3200
Helsinge

Rapport købt 16/06 2026

Rapport færdig 16/06 2026

Resumé

Bygninger

BBR-meddelelsen

Findes der en BBR-meddelelse for ejendommen?..... Ja, se bilag
Oplysninger er indhentet d. 16. juni 2026

Energimærkning

Findes der en energimærkning for ejendommen?..... Ja, se bilag
Oplysninger er indhentet d. 16. juni 2026

Tilstandsrapport

Findes der en tilstandsrapport for ejendommen?..... Tilgængelig for ejer eller fuldmagtshaver
Oplysninger er indhentet d. 16. juni 2026

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

Elinstallationsrapport

Findes der en elinstallationsrapport for ejendommen?..... Tilgængelig for ejer eller fuldmagtshaver
Oplysninger er indhentet d. 16. juni 2026

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

Byggesag

Er der igangværende byggesag for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 16. juni 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?.... Tilgængelig for ejer eller fuldmagtshaver

Oplysninger er indhentet d. 16. juni 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. 16. juni 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. 16. juni 2026

Bevaringsværdi

Er der angivet en bevaringsværdi for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 16. juni 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. 16. juni 2026

Økonomi

Ejendoms- og grundværdi

Hvad er ejendommens værdi ifølge den offentlige vurdering?..... 1.430.000 kr.

Oplysninger er indhentet d. 16. juni 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?..... Tilgængelig for ejer eller fuldmagtshaver

Oplysninger er indhentet d. 16. juni 2026

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

Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat

Er der statslig indefrysningsslå på ejendommen?..... Tilgængelig for ejer eller fuldmagtshaver

Oplysninger er indhentet d. 16. juni 2026

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

Huslejenævnsager

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

Oplysninger er indhentet d. 16. juni 2026

Bemærk: Databasen for Huslejenævnsager er pt. ikke fuldt opdateret for alle kommuners vedkommende. Se <https://www.huslejenaevn.dk/kommuneerklæringer> for en liste over kommuner, der har bekræftet 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. 16. juni 2026

Lokalplaner

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

Oplysninger er indhentet d. 16. juni 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. 16. juni 2026

Kommuneplaner

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

Oplysninger er indhentet d. 16. juni 2026

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

Spildevandsplaner

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

Oplysninger er indhentet d. 16. juni 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. 16. juni 2026

Varmeforsyning

Er der mulighed for kollektiv varmeforsyning eller er der forsyningsforbud?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 16. juni 2026
Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. Forsyningsområde, Område med forsyningsforbud samt Område med tilslutningspligt. Aktuell varmeforsyning kan ses af BBR meddelelsen.

Vejforsyning

Hvad er vejstatus for vejene i området omkring ejendommen?..... Se bilag
Oplysninger er indhentet d. 16. juni 2026

Vejdirektoratets projekter

Er ejendommen beliggende nær Vejdirektoratets projekter?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 16. juni 2026

Hovedstadsområdets transportkorridorer

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor hovedstadsområdets transportkorridorer?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 16. juni 2026

Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor arealreservationen for Baltic Pipe?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 16. juni 2026

Landsplandirektiv "Udviklingsområder"

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor et udviklingsområde?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 16. juni 2026

Råstofplaner

Er ejendommen beliggende i et råstofområde?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 16. juni 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. 16. juni 2026

Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Er der registreret tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 16. juni 2026

Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Er der registreret påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 16. juni 2026

Medlemskab af spildevandsforsyning

Er der registreret medlemskab af spildevandsforsyningsselskab på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 16. juni 2026

Aktuel vandforsyning

Er der aktuel vandforsyning registreret for ejendommen?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 16. juni 2026

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

Findes der på ejendommen vandindvindingsanlæg/-boringer, hvortil der er udstedt påbud eller givet kogeambefaling?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 16. juni 2026

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Er ejendommen beliggende i et område med drikkevandsinteresser?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 16. juni 2026

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Er ejendommen beliggende i et følsomt indvindingsområde?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 16. juni 2026

Jordforurening

Jordforureningsattest

Findes der jordforureningsattest for ejendommen?..... Ja, se bilag
Oplysninger er indhentet d. 16. juni 2026

Kortlagt jordforurening

Er der kortlagt jordforurening for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 16. juni 2026

Områdeklassificering

Er ejendommen beliggende i et område klassificeret som er lettere forurenet?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 16. juni 2026

Påbud iht. jordforureningsloven

Er der på ejendommen registreret påbud iht. jordforureningsloven i arealinformationssystemet (DAI)?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 16. juni 2026

Natur, skov og landbrug

Fredskov

Er ejendommen pålagt fredskovspligt?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 16. juni 2026

Majoratsskov

Er der noteret majoratsskov på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 16. juni 2026

Beskyttet natur

Er der beskyttede naturtyper eller beskyttede vandløb på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 16. juni 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. 16. juni 2026
Internationale naturbeskyttelsesområder består af hhv. Fuglebeskyttelsesområder, Habitatområder samt Ramsarområder.

Landbrugspligt

Er ejendommen pålagt landbrugspligt?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 16. juni 2026

Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer

Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer

Er der registreret fredede fortidsminder/fortidsmindebeskyttelseslinjer på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 16. juni 2026

Beskyttede sten- og jorddiger

Er der beskyttede sten- eller jorddiger på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 16. juni 2026
Bemærk: Oplysningen er vejledende og må derfor ikke anvendes til at afgøre, om der er beskyttede diger i et område.

Skovbyggelinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en skovbyggelinje?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 16. juni 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. 16. juni 2026
Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. Søbeskyttelseslinjer og Åbeskyttelseslinjer.

Kirkebyggelinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en kirkebyggelinje?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 16. juni 2026

Klitfredningslinje

Er ejendommen beliggende indenfor en klitfredningslinje?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 16. juni 2026

Strandbeskyttelseslinje

Er ejendommen beliggende indenfor en strandbeskyttelseslinje?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 16. juni 2026



EJENDOMS DATA RAPPORT

Badstuevej 5, 2. tv, 3200
Helsinge

Rapport købt 16/06 2026

Rapport færdig 16/06 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. Ansvar for oplysningernes rigtighed på BBR-meddelelsen ligger hos ejeren af ejendommen.

BBR-meddelelsen

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

Oplysninger er indhentet d. 16. juni 2026

BBR meddelelse..... Se bilag BBR-meddelelse - 254459 - Gribskov Kommune

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

BFE-nummer 254459

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Energimærkning

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

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. 16. juni 2026

Dato for indberetning af energimærke..... 18-03-2016

Husnummer..... 5

Bygningsnummer..... 1

Energiklasse..... C

Energimærkerapport..... Se bilag Energimaerkning_254459_311165632

Energimærket er gyldigt indtil..... 18-03-2026

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

BFE-nummer 254459

Dato for indberetning af energimærke..... 26-05-2016

Husnummer.....	5
Bygningsnummer.....	1
Energiklasse.....	C
Energimærkerapport.....	Se bilag Energimaerkning_254459_311178911
Energimærket er gyldigt indtil.....	26-05-2026
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre	
BFE-nummer 254459	

Kontaktoplysninger

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

Tilstandsrapport

Findes der en tilstandsrapport for ejendommen?..... Tilgængelig for ejer eller fuldmagtshaver

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

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

Tilstandsrapport

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed.....	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?.... Tilgængelig for ejer eller fuldmagtshaver

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

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

Elinstallationsrapport

En elinstallationsrapport indeholder resultatet af gennemgangen af bygningens el-installationer. Ved gennemgangen vurderes elinstallationernes funktionsdygtighed og hvorvidt de opfylder de krav, som var

gældende, da de blev udført eller ændret. Udover elinstallationsrapporten skal sælger for at anvende huseftersynsordningen have en 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 fortsat krav om byggetilladelse. Den tekniske byggesagsbehandling for byggeri der er omfattet af certificeringsordningen dvs. mere komplekst byggeri i relation til konstruktioner og brand skal herefter dokumenteres af certificerede rådgivere. For andre tekniske krav i bygningsreglementet skal kommunerne gennemføre en efterfølgende stikprøvekontrol i den dokumentation, som indsendes i forbindelse med ibrugtagningstilladelsen.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Byggeskadeforsikring

Er der bygninger på ejendommen, som er dækket af byggeskadeforsikring?.... Tilgængelig for
ejer eller fuldmagtshaver

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

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

Byggeskadeforsikring BBR

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Byggeskadeforsikring BSFS

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Olietanke

Er der registreret oplysninger om olietanke på ejendommen?..... 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 skillevej, til opsætning af et skilt på facaden.

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

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

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Slots- og Kulturstyrelsen

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

Telefonnummer..... 33954200

Email..... post@slks.dk

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

Bevaringsværdi

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

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

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

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

Bevaringsværdi

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

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Flexboligtilladelse

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

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

Flexboligtilladelse

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

Oplysninger er indhentet d. 16. juni 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 254459

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen



EJENDOMS DATA RAPPORT

Badstuevej 5, 2. tv, 3200
Helsinge

Rapport købt 16/06 2026

Rapport færdig 16/06 2026

Økonomi

Ejendoms- og grundværdi

Hvad er ejendommens værdi ifølge den offentlige vurdering?..... 1.430.000 kr.

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

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

Ejendoms- og grundværdi

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

Oplysninger er indhentet d. 16. juni 2026

Vurderingsår..... 2020 år
Dato for seneste vurdering eller ændring..... 01-01-2020
Ejendomsværdi..... 1.430.000 kr.
Grundværdi..... 721.000 kr.
Fradrag..... 0 kr.
Stuehus grundværdi..... 0 kr.
Stuehusværdi..... 0 kr.

Kontaktoplysninger

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

Ejendomsskat

Hvad er ejendomsskatten?.....Tilgængelig for ejer eller fuldmagtshaver

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

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

Ejendomsskat

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

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

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

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

Læs mere om:

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

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

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Vurderingsstyrelsen
Adresse..... Ny Østergade 9-11, 4000 Roskilde
Telefonnummer..... 72221616
Web..... <https://vurderingsportalen.dk/kontakt>

Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat

Er der statslig indefrysningsslån på ejendommen?..... Tilgængelig for ejer eller fuldmagtshaver

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

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

Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat

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

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

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

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

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Vurderingsstyrelsen
Adresse..... Ny Østergade 9-11, 4000 Roskilde
Telefonnummer..... 72221616
Web..... <https://vurderingsportalen.dk/kontakt>

Huslejenævnsager

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

I alle kommuner findes et huslejenævn, som afgør de tvister, der opstår imellem lejere og udlejere i private lejligheder. 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 Huslejenævnsager er pt. ikke fuldt opdateret for alle kommuners vedkommende. Se <https://www.huslejenaevn.dk/kommuneerklæringer> for en liste over kommuner, der har bekræftet 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.

Huslejenævnsager

I alle kommuner findes et huslejenævn, som afgør de tvister, der opstår imellem lejere og udlejere i private lejligheder. 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.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen
Web..... <https://www.borger.dk/bolig-og-flytning/Lejebolig/beboerklagenavn-og-huslejenaevn>



EJENDOMS DATA RAPPORT

Badstuevej 5, 2. tv, 3200
Helsinge

Rapport købt 16/06 2026

Rapport færdig 16/06 2026

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. 16. juni 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. 6m Helsinge By, Helsinge

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed.....Kommunen

Lokalplaner

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

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

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

Lokalplaner, vedtagne

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

Oplysninger er indhentet d. 16. juni 2026

Plan - Facader, skilte og byudstyr

Planens navn.....Facader, skilte og byudstyr

Plannummer.....68.99

Dato for offentliggørelse af planforslag.....17-08-1999

Dato for vedtagelse af plan.....12-10-1999

Dato for ikrafttrædelse af plan.....12-10-1999

Dato for start af offentliggørelsesperioden.....17-08-1999

Dato for slut på offentliggørelsesperioden.....12-10-1999

Er det sandt, at zonen ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Ja
Er det sandt, at bebyggelsesomfang ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Ja
Er det sandt, at udstykning ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Ja
Er det sandt, at områdeanvendelsen ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Ja
Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/20_45_APPROVED_1356082997357.pdf
Har planen en kompleksitet der ikke entydigt kan beskrive anvendelse, omfang og udstykning?..... Nej
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 6m Helsing By, Helsing

Plan - Lokalplan 512.25 for Helsing Bymidte Vest

Planens navn..... Lokalplan 512.25 for Helsing Bymidte Vest
Plannummer..... 512.25
Dato for offentliggørelse af planforslag..... 21-09-2021
Dato for vedtagelse af plan..... 17-12-2021
Dato for ikrafttrædelse af plan..... 17-12-2021
Dato for start af offentliggørelsesperioden..... 22-09-2021
Dato for slut på offentliggørelsesperioden..... 03-11-2021
Generel anvendelse..... Centerområde
Er det sandt, at zonen ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Ja
Er det sandt, at bebyggelsesomfang ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Nej
Er det sandt, at udstykning ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Nej
Er det sandt, at områdeanvendelsen ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Nej
Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/20_10894614_1639744173843.pdf
Minimums udstykningsstørrelse..... 300 m²
Har planen en kompleksitet der ikke entydigt kan beskrive anvendelse, omfang og udstykning?..... Nej
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 6m Helsing By, Helsing

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. 16. juni 2026

Plan - Kommuneplan 2025-37

Planens navn..... Kommuneplan 2025-37

Kommune..... Gribskov

Planstatus..... Vedtaget

Dato for vedtagelse af plan..... 09-09-2025

Dato for ikrafttrædelse af plan..... 10-09-2025

Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/11_11020581_1757502190979.pdf

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 6m Helsing By, Helsing

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. 16. juni 2026

Plan - Centerområde i Helsing bymidte

Planens navn..... Centerområde i Helsing bymidte
Plannummer..... 1.C.01
Kommuneplanid på den kommuneplan, rammen vedrører..... 11020581
Planstatus..... Vedtaget
Dato for vedtagelse af plan..... 09-09-2025
Dato for ikrafttrædelse af plan..... 10-09-2025
Generel anvendelse..... Centerområde
Fremtidig planzone..... Byzone
Er det sandt, at bebyggelsesomfang ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Nej
Notat om generel anvendelse..... Dagligvarebutikker:
Maksimalt 5.000 m² bruttoetageareal pr. butik. Udvalgswarebutikker: Maksimalt 5.000 m² bruttoetageareal pr. butik.
For etageboligbebyggelser og tæt-lav bebyggelse, skal der etableres fælles udendørs opholdsarealer svarende til
minimum 20% af det bebyggede areal (veje, parkeringspladser og lignende kan ikke regnes med i opholdsarealet).
Notat om infrastruktur..... Der
må reduceres i antallet af parkeringspladser indenfor centerområdet. Ved ny bebyggelse på eksisterende
parkeringsarealer skal der anlægges nye parkeringspladser indenfor området, f.eks. i form af parkeringshuse og -kældre.
Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/11_11020581_1757502190979.pdf
Minimums udstykningsstørrelse..... 300 m²
Særlige forhold..... Ved fremtidig byudvikling/fortætning skal området disponeres, så nybyggeri, anlæg mv. ikke
trues af oversvømmelse fra ekstremregn. I lokalplanlægningen skal der reserveres arealer til håndtering af regnvand,
hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen. Se kapitel 2.6 - Oversvømmelse og erosion.
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 6m Helsing By, Helsing

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. 16. juni 2026

Plan - Planstrategi 2019

Planens navn..... Planstrategi 2019
Kommune..... Gribskov
Planstatus..... Vedtaget
Omfang af revision..... Delvis revision af områder eller planemner
Dato for vedtagelse af plan..... 10-03-2020
Dato for ikrafttrædelse af plan..... 13-03-2020
Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/70_9701361_1584096471396.pdf
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 6m Helsing By, Helsing

Plan - Vores Gribskov - Udviklingspolitik og planstrategi

Planens navn..... Vores Gribskov - Udviklingspolitik og planstrategi
Kommune..... Gribskov
Planstatus..... Vedtaget
Omfang af revision..... Delvis revision af områder eller planemner
Dato for vedtagelse af plan..... 28-02-2023
Dato for ikrafttrædelse af plan..... 09-03-2023
Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/70_11186856_1678360395323.pdf
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 6m Helsing By, Helsing

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. 16. juni 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 6m Helsing By, Helsing

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. 16. juni 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 6m Helsing By, Helsing

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. 16. juni 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 6m Helsing By, Helsing

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. 16. juni 2026

Kloakopland - HEL05S_SEP

Er matrikelnummeret beliggende indenfor et kloakopland?..... Ja
Navn på område med kloakopland..... HEL05S_SEP
Eksisterende kloaktype for området..... Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)
Er der planlagt ændringer af kloakeringen i forhold til den eksisterende kloakering i det område, hvor ejendommen er beliggende?..... Nej
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 6m Helsing By, Helsing

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kloakopland, forslag

Se forklaring under "Kloakopland, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 16. juni 2026

Er matrikelnummeret beliggende indenfor et kloakopland?..... Nej
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 6m Helsing By, Helsing

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. 16. juni 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. 6m Helsing By, Helsing

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Udtræden af spildevandsforsyning, forslag

Se forklaring under "Udtræden af spildevandsforsyning, vedtagne".

Oplysninger er indhentet d. 16. juni 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. 6m Helsing By, Helsing

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Renseklasse

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

Oplysninger er indhentet d. 16. juni 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 6m Helsing By, Helsing

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 tidshorizont herfor, samt områder, der fremover forventes individuelt forsynet med vedvarende energi (ingen kollektiv varmeforsyning).

Varmeplaner

I varmeplanerne udpeger kommunerne i samarbejde med relevante lokale parter, de områder, hvor det vurderes hensigtsmæssigt at etablere fjernvarme, herunder en forventet tidshorizont herfor, samt områder, hvor potentialerne for fjernvarme – eller andre alternativer - skal afklares yderligere. Dermed adresserer planerne udviklingsmulighederne for fælles lokale og individuelle varmeløsninger i områder, der ikke står over for en fjernvarmeudbygning. De godkendte varmeplaner skal som minimum omfatte de områder i kommunen, der har status som gasforsynede, herunder også ejendomme i gasforsynede områder, som har et oliefy. 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 varmforsyning, dvs. fjernvarme eller individuel naturgasforsyning (også kaldt: forsyningsform). Oplysningen angiver, hvilken forsyningsform, der er til rådighed for området. Hvis området ikke er udlagt til kollektiv varmforsyning, har bygninger i området typisk individuelle opvarmningsformer, såsom oliefyr eller varmepumpe.

Oplysninger er indhentet d. 16. juni 2026

Er matrikelnummeret beliggende i et forsyningsområde?..... Ja
Navn på forsyningsområde..... Helsinge
Forsyningsform..... Fjernvarme
Forsyningselskab..... HELSINGE FJERNVARME
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 6m Helsinge By, Helsinge

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Område med forsyningsforbud, vedtaget

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

Oplysninger er indhentet d. 16. juni 2026

Er matriklen beliggende i et område med forsyningsforbud?.....Nej
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 6m Helsinge By, Helsinge

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Område med tilslutningspligt, vedtaget

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

Oplysninger er indhentet d. 16. juni 2026

Er matriklen beliggende i et område med tilslutningspligt eller forblivelsespligt?..... Nej
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 6m Helsinge By, Helsinge

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. 16. juni 2026

Kort over vejforsyning..... Se bilag Vejforsyningskort

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 6m Helsing By, Helsing

Kontaktoplysninger

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

Vejdirektoratets projekter

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

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

Vejdirektoratets projekter

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

Kontaktoplysninger

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

Hovedstadsområdets transportkorridorer

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

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

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

Hovedstadsområdet transportkorridorer

Transportkorridorerne i hovedstadsområdet er arealreservationer, der skal sikre, at fremtidige motorveje og baner m.m. kan placeres i mindst mulig konflikt med bymæssig bebyggelse. Transportkorridorerne betjener hele fingerbystrukturen trafikalt og energimæssigt, da de ligger strategisk nord-syd og øst-vest midt gennem hovedstadsområdet.

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

Arealreservationerne er først og fremmest tænkt som reservationer til fremtidige strækingsanlæg, som ikke er kendt eller besluttet detaljeret endnu.

Arealreservationerne rummer imidlertid også eksisterende motorvejsstrækninger, hvor de fungerer som en støjdæmpende afstandszone til støjsom 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. 16. juni 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 6m Helsingør By, Helsingør

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. 16. juni 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 6m Helsingør By, Helsingør

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. 16. juni 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 6m Helsingør By, Helsingør

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. 16. juni 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 6m Helsingør By, Helsingør

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Råstofplaner

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

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

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

Råstofplaner

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Regionen



EJENDOMS DATA RAPPORT

Badstuevej 5, 2. tv, 3200
Helsinge

Rapport købt 16/06 2026
Rapport færdig 16/06 2026

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. 16. juni 2026

Matr. nr.: 6m, Helsinge By, Helsinge

Afløbsforhold..... Afløb til offentligt kloaksystem

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 254459

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

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

-

Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

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

-

Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Medlemskab af spildevandsforsyning

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

-

Medlemskab af spildevandsforsyning

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Aktuel vandforsyning

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

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

Aktuel vandforsyning

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

Oplysninger er indhentet d. 16. juni 2026

Matr. nr.: 6m, Helsing By, Helsing

Vandforsyning..... Privat vandforsyningsanlæg

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 254459

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

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

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

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

Påbud/dispensationer/anbefalinger vedr. vandindvindingsanlæg/-boringer

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

Oplysninger er indhentet d. 16. juni 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 6m Helsingør By, Helsingør

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. 16. juni 2026

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

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 6m Helsingør By, Helsingør

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. 16. juni 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 6m Helsingør By, Helsingør

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen



EJENDOMS DATA RAPPORT

Badstuevej 5, 2. tv, 3200
Helsinge

Rapport købt 16/06 2026

Rapport færdig 16/06 2026

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. 16. juni 2026

Jordforureningsattest..... Se bilag Jordforureningsattest_254459

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 254459

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen og regionen

Kortlagt jordforurening

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

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

Kortlagt jordforurening - V1

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

Oplysninger er indhentet d. 16. juni 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 6m Helsinge By, Helsinge

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. 16. juni 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 6m Helsing By, Helsing

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. 16. juni 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. 6m Helsing By, Helsing

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. 16. juni 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen



EJENDOMS DATA RAPPORT

Badstuevej 5, 2. tv, 3200
Helsinge

Rapport købt 16/06 2026
Rapport færdig 16/06 2026

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. 16. juni 2026

Er matrikelnummeret pålagt fredskovspligt?..... Nej

Matrikelnummer..... 6hq

Ejerlav..... Helsingør By, Helsingør

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 254459

Er matrikelnummeret pålagt fredskovspligt?..... Nej

Matrikelnummer..... 6m

Ejerlav..... Helsingør By, Helsingør

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 254459

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Miljøstyrelsen

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

Telefonnummer..... 72544000

Email..... mst@mst.dk

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

Majoratsskov

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

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

Majoratsskov

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

Oplysninger er indhentet d. 16. juni 2026

6hq, Helsing By, Helsing

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

Matrikelnummer..... 6hq

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 254459

6m, Helsing By, Helsing

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

Matrikelnummer..... 6m

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 254459

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. 16. juni 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 6m Helsing By, Helsing

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. 16. juni 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 6m Helsing By, Helsing

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. 16. juni 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 6m Helsing By, Helsing

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. 16. juni 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 6m Helsing By, Helsing

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. 16. juni 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 6m Helsing By, Helsing

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. 16. juni 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 254459

Kontaktoplysninger

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



EJENDOMS DATA RAPPORT

Badstuevej 5, 2. tv, 3200
Helsinge

Rapport købt 16/06 2026

Rapport færdig 16/06 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 afløst før 2009. U = -

Fredede fortidsminder

Der findes mere end 33.000 fredede fortidsminder i Danmark. Langt størstedelen af dem er gravhøje, men der eksisterer også fortidsminder, som ikke umiddelbart er synlige for det blotte øje: Køkkenmøddinger, vigtige oldtidsbopladser, jorddækkede ruiner af bygninger og veje m.m.

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

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

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

Oplysninger er indhentet d. 16. juni 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 6m Helsinge By, Helsinge

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. 16. juni 2026

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Beskyttede sten- og jorddiger

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

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

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

Beskyttede sten- og jorddiger

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

Oplysninger er indhentet d. 16. juni 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 6m Helsingør By, Helsingør

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Skovbyggelinjer

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

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

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

Skovbyggelinje

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

Oplysninger er indhentet d. 16. juni 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 6m Helsingør By, Helsingør

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... kommunen

Sø- og åbeskyttelseslinjer

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

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

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

Søbeskyttelseslinje

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

Oplysninger er indhentet d. 16. juni 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 6m Helsing By, Helsing

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Åbeskyttelseslinje

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

Oplysninger er indhentet d. 16. juni 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 6m Helsing By, Helsing

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kirkebyggelinjer

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

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. 16. juni 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 6m Helsing By, Helsing

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Klitfredningslinje

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

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

Klitfredningslinje

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

Oplysninger er indhentet d. 16. juni 2026

6m, Helsing By, Helsing , 6hq, Helsing By, Helsing

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

Ejerlav..... Helsing By, Helsing

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 254459

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. 16. juni 2026

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

Matrikelnummer..... 6hq

Ejerlav..... Helsingør By, Helsingør

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

BFE-nummer 254459

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

Matrikelnummer..... 6m

Ejerlav..... Helsingør By, Helsingør

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

BFE-nummer 254459

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

Badstuevej 5, 2. tv, 3200
Helsinge

Rapport købt 16/06 2026

Rapport færdig 16/06 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 Appendix.

- Energimaerkning_254459_311165632
- Energimaerkning_254459_311178911
- BBR-meddelelse - 254459 - Gribskov Kommune
- Raastofplanskort
- Vejforsyningskort
- Jordforureningsattest_254459

Ordforklaring - ejendomsoplysninger

Aktuel vandforsyning

Her oplyses hvilken form for vandforsyning ejendommen er tilkøbt, 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 bygnings sagkyndig. 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. Ansvar for oplysningernes rigtighed på BBR-meddelelsen ligger hos ejeren af ejendommen.

Elinstallationsrapport

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

Olietanke

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

Byggesag

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

Byggeskadeforsikring

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

Bevaringsværdi

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

Huslejenævns sager

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

Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat

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

Ejendomsskat

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

Ejendoms- og grundværdi

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

Majoratsskov

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

Internationale naturbeskyttelsesområder

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

Beskyttet natur

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

Landbrugspligt

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

Fredskov

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

Skovbyggelinjer

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

Sø- og åbeskyttelseslinjer

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

Klitfredningslinje

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

Beskyttede sten- og jorddiger

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

Fredede fortidsminder og fortidsmindebekskyttelseslinjer

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

Strandbeskyttelseslinje

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

Kirkebyggelinjer

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

Landzonetilladelser

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

Varmeforsyning

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

Vejdirektoratets projekter

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

Hovedstadsområdets transportkorridorer

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

Råstofplaner

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

Spildevandsplaner

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

Landsplandirektiv "Udviklingsområder"

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

Varmeplaner

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

Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

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

Vejforsyning

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

Kommuneplaner

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

Zonestatus

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

Lokalplaner

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

Jordforureningsattest

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

Kortlagt jordforurening

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

Påbud iht. jordforureningsloven

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

Områdeklassificering

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



Forureningsattester

Dette dokument er genereret ud fra et øjebliksbillede af hvilke jordstykker 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 jordstykker tilhørende BFE-nummeret på et senere tidspunkt.

BFE-nummer: 9179051

Ejerlav og jordstykker: (110652,6hq), (110652,6m)



6hq, Helsing By, Helsing, Gribskov

Jordstykke	Ejerlavsnavn	Kommune	Region
6hq	Helsing By, Helsing	Gribskov	Region Hovedstaden

Forureningsstatus for jordstykket

Status efter jordforureningsloven(kortlægningsinfo)

- Der er for nuværende ingen oplysninger om jordforurening på det pågældende jordstykke.

Områdeklassificering

- Jordstykket er omfattet af områdeklassificering. Jordstykket er ikke fritaget for analysepligt ved jordflytning.

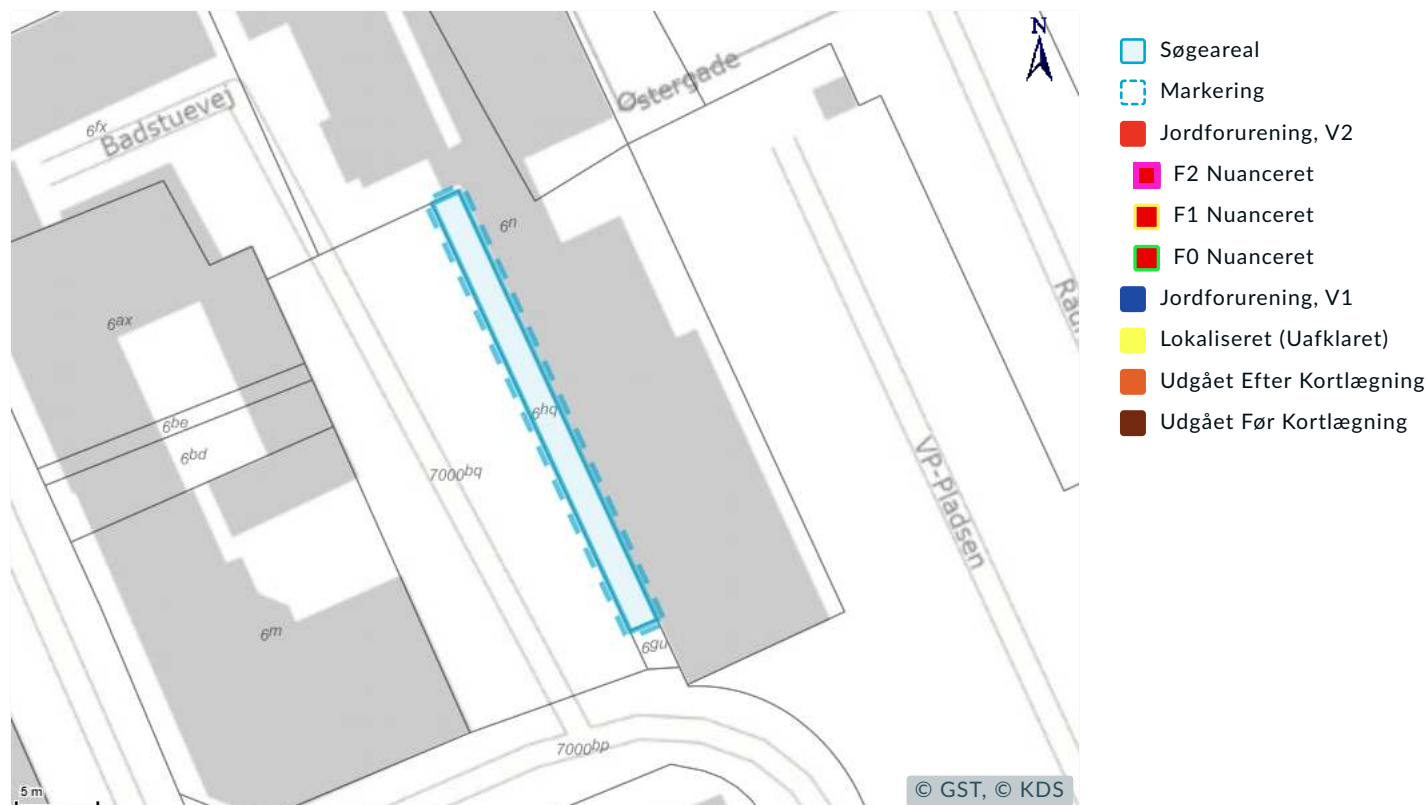
Påbud

- Der er på dette jordstykke ikke igangværende påbud efter jordforureningsloven.

Området

Regionens jordforureningsstatus for området

Forureningsniveauet på et jordstykke opdeles i V1 og V2. V1 giver grundlæggende oplysninger om forureningskilder, mens V2 bekræfter skadelig forurening. Der kan være nuancer for specifikke forhold og markeringer for løste problemer.





Kommunens Områdeklassificering og påbud for området

Jordflytninger fra områdeklassificerede og kortlagte arealer skal anmeldes til Kommunen.



- Søgeareal
- Markering
- Områdeklassificering
- Påbud - Aktiv
- Påbud - Længerevarende vilkår



Kontaktoplysninger

Region Hovedstaden

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

Gribskov

Adresse:	Rådhusvej 3 3200 Helsingør
Mail:	borgerservice@gribskov.dk
Website:	http://www.gribskov.dk/gribskov/web.nsf/0/E9B9649984F4A529C12573E900351A47?OpenDocument
Beskrivelse:	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.



6m, Helsing By, Helsing, Gribskov

Jordstykke	Ejerlavsnavn	Kommune	Region
6m	Helsing By, Helsing	Gribskov	Region Hovedstaden

Forureningsstatus for jordstykket

Status efter jordforureningsloven(kortlægningsinfo)

- udgået før kortlægning.

Områdeklassificering

- Jordstykket er omfattet af områdeklassificering. Jordstykket er ikke fritaget for analysepligt ved jordflytning.

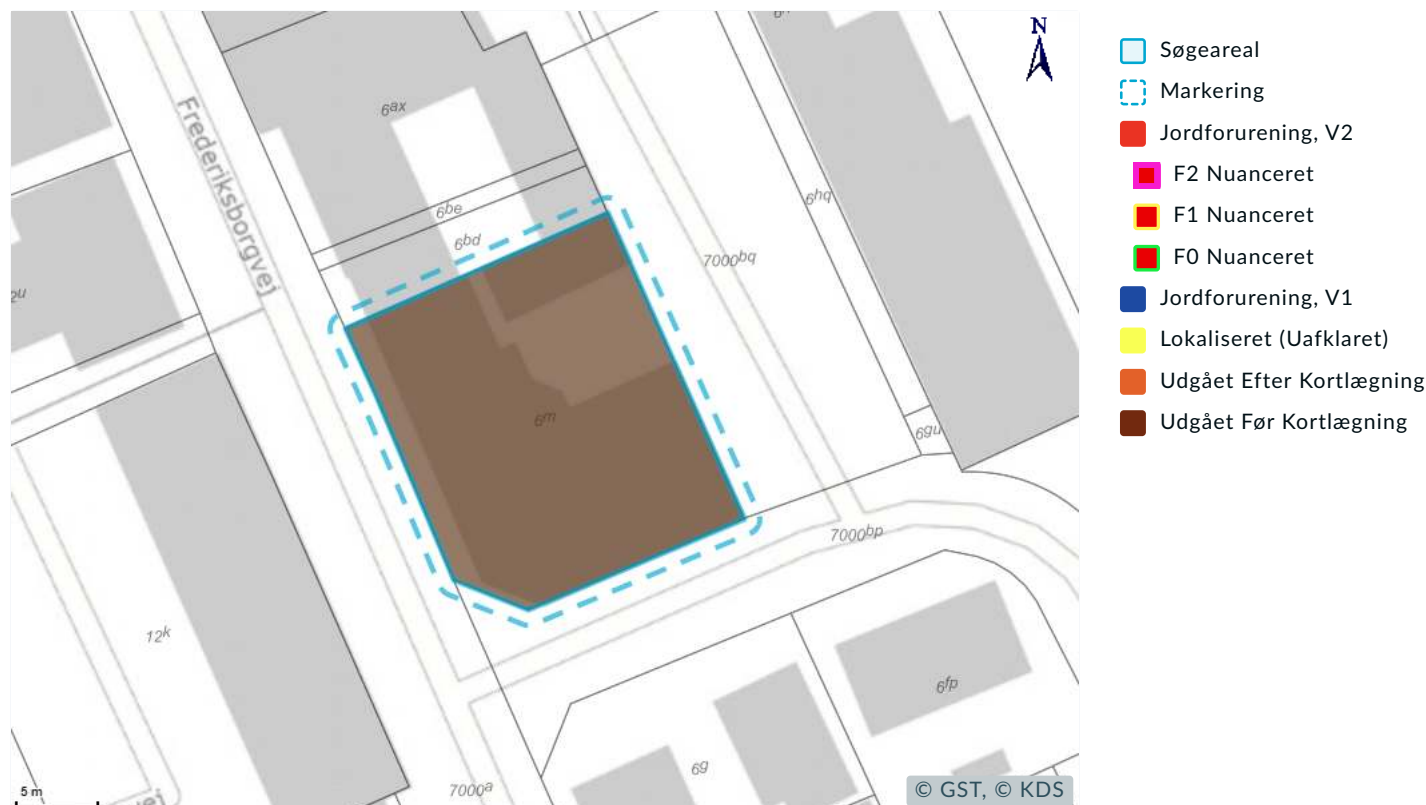
Påbud

- Der er på dette jordstykke ikke igangværende påbud efter jordforureningsloven.

Området

Regionens jordforureningsstatus for området

Forureningsniveauet på et jordstykke opdeles i V1 og V2. V1 giver grundlæggende oplysninger om forureningskilder, mens V2 bekræfter skadelig forurening. Der kan være nuancer for specifikke forhold og markeringer for løste problemer.





Kommunens Områdeklassificering og påbud for området

Jordflytninger fra områdeklassificerede og kortlagte arealer skal anmeldes til Kommunen.



-  Søgeareal
-  Markering
-  Områdeklassificering
-  Påbud - Aktiv
-  Påbud - Længerevarende vilkår



Oplysninger om lokaliteter

Attesten er baseret på en søgning om et specifikt jordstykke. I attesten bruges også begrebet "lokalitet", der kan dække over flere jordstykker eller eventuelt en mindre del af et jordstykke. Der er flere oplysninger omkring lokaliteten, som ikke nødvendigvis også gælder for jordstykket. Se derfor på kortmaterialet, hvor meget af jordstykket der berøres af lokaliteten.

Lokalitetsnavn	Lokalitetsnummer
Helsing Maskinforretning A/S	215-00016



Kontaktoplysninger

Region Hovedstaden

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

Gribskov

Adresse:	Rådhusvej 3 3200 Helsingør
Mail:	borgerservice@gribskov.dk
Website:	http://www.gribskov.dk/gribskov/web.nsf/0/E9B9649984F4A529C12573E900351A47?OpenDocument
Beskrivelse:	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.



Ordforklaring

Jordforurening, V1

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

Jordforurening, V2

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

Lokaliseret (uafklaret)

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

Nuancering

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

Udgået Efter Kortlægning

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

Udgået Før Kortlægning

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

Områdeklassificering

Område, hvor jorden antages at være lettere forurenede, udpeget jf. jordforureningslovens § 50a. Byzone klassificeres som udgangspunkt som område, hvor jorden antages at være lettere forurenede. Oplysning om områdeklassificering stammer fra en tegning af Jordstykket på kort. I enkelte tilfælde kan unøjagtigheder eller ændringer i matrikeltegningen resultere i, at Jordstykket fejlagtig overlapper et andet jordstykke 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 Jordstykket på <https://danmarksarealinformation.miljoeportal.dk/>. Ellers kan den aktuelle kommune kontaktes.

Igangværende påbud - JFL

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



Danmarks Miljøportal

Om Danmarks Miljøportal

Danmarks Miljøportal er et fællesoffentligt partnerskab ejet af staten, kommunerne og regionerne, der har til formål at understøtte digital miljøforvaltning i Danmark.

Danmarks Miljøportals mål er, at miljødata inddrages tidligt i alle beslutninger, der har en miljøpåvirkning. Det gør vi ved at skabe let og åben adgang til miljødata, der gør det muligt for myndigheder og virksomheder at integrere miljø i deres beslutninger.

Kontakt

Danmarks Miljøportal
1780 København V
Nyropsgade 30

Oplysninger

Ean-nr.: 5798000871007
CVR.: 29776938
Tlf.: +45 31 50 15 70



KØBERVEJLEDNING - TVANGSAUKTION OVER FAST EJENDOM

1. Salgsopstilling.

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

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

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

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

2. Købesummen

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

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

3. Budgivningen

Alle kan byde på en tvangsauktion.

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

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

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

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

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

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

4. Sikkerhed

Højstbydende skal stille sikkerhed for auktionsvilkårenes opfyldelse.

Sikkerheden udgør:

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

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

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

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

Sikkerhed kan stilles ved:

- kontanter (max 14.999 kr.)
- bankgaranti (ikke tidsbegrænset eller betinget)
- advokatindeståelse (kun hvis rettighedshaverne accepterer dette)
- "Den lille sikkerhed" kan stilles ved MobilePay. Overførslen skal i så fald "swipes" over for fogeden med angivelse af AS-nummeret i emnefeltet.

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

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

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

5. Ny auktion

Ejeren og udækkede rettighedshavere kan anmode om ny auktion.

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

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

6. Råderet over ejendommen

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

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

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

7. Auktionsskøde

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

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

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

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

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

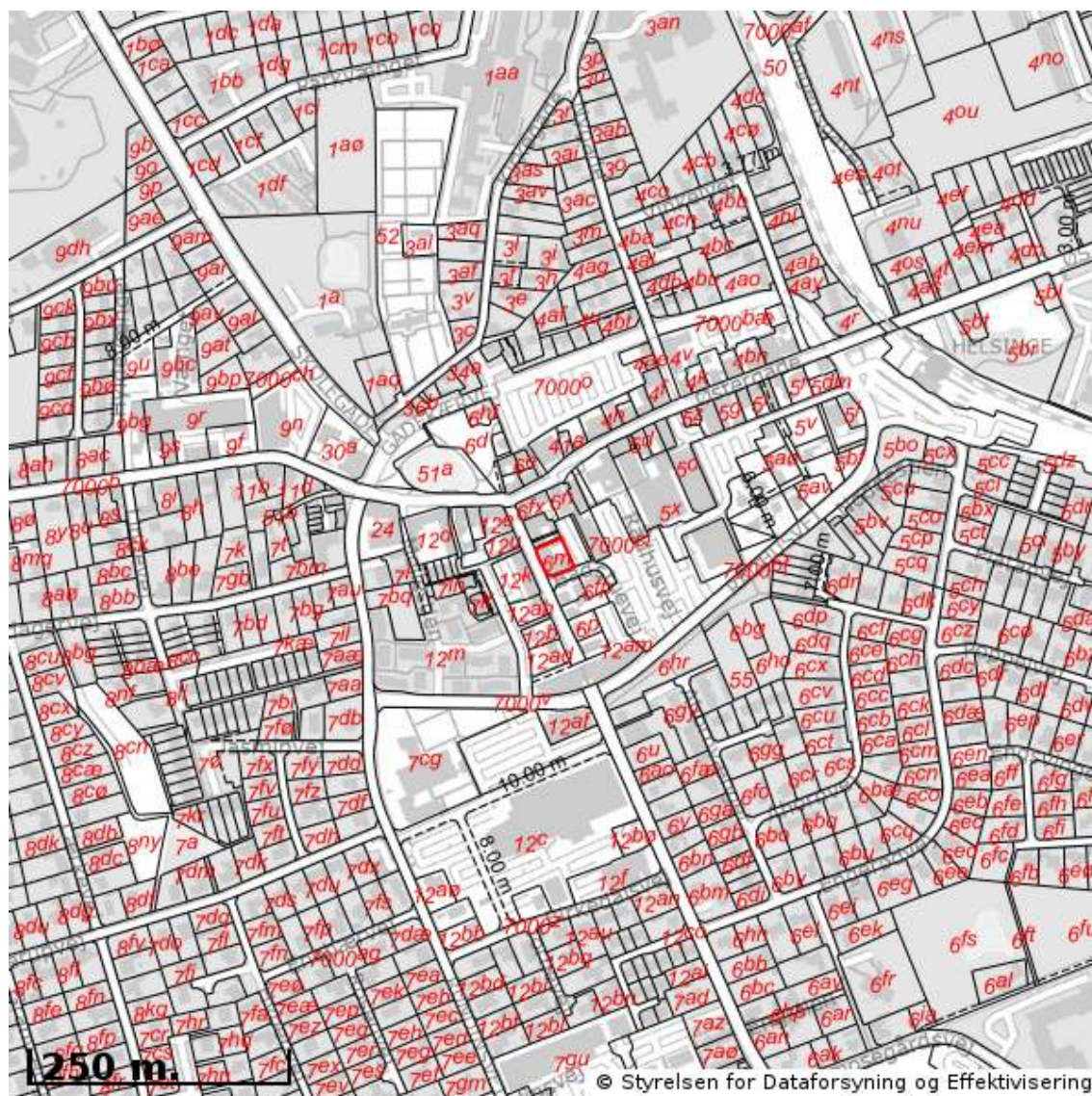
Køber skal endvidere betale en tinglysningsafgift. Se tinglysningsafgiftsloven og SKAT.dk - tinglysningsafgiftsvejledningen.



EJENDOMS DATA RAPPORT

Oversigt over råstofområder

Berørende matr. 6m Helsingør By, Helsingør
Oplysninger om råstofområder er indhentet d. 16-06-2026.



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.

Tingbogsattest



Udskrevet: 06.08.2026 10:37:03

Ejendom:

Adresse: Badstuevej 5, 2. TV.
3200 Helsingør

Ejerlejlighedens dato: 15.01.1990
Ejerlejlighedens areal: 70 kvm
BFE-nummer: 254459
Ejendomstype: Ejerlejlighed
Nummer: 10
Fordelingstal: 5/100

Dato: 13.02.2003
Landsejerlav: Helsingør By, Helsingør
Matrikelnummer: 0006hq
Areal: 122 m²
Heraf vej: 0 m²

Dato: 13.02.2003
Landsejerlav: Helsingør By, Helsingør
Matrikelnummer: 0006m
Areal: 826 m²
Heraf vej: 0 m²

Samlet areal: 948 m²
Heraf vej: 0 m²

Hovednotering:

Hovednotering: Samlet ejendom

Adkomster

Dokument:

Dokumenttype: Skøde
Dato/løbenummer: 20.08.2015-1006641976

Adkomsthavere:

Navn: Andreas Nicklas Hjorth
Cpr-nr.: 230389-****
Ejerandel: 1 / 1

Købesum:

Kontant købesum:	950.000 DKK
Købesummen omfatter beløb til arv/gave:	0 DKK
Købesummen omfatter overtagne restancer af skatter og afgifter eller af andre ydelser.:	0 DKK
Købesummen omfatter servitutter, tinglyst på det købte, der kan forlanges afløst af en pengeydelse:	0 DKK
Købesummen omfatter beløb til anlægsbidrag til vej mv., der er forfaldent til betaling på tidspunktet for ejerskiftet:	0 DKK
Købesum i alt:	950.000 DKK

Dato for overtagelse:

15.08.2015

Hæftelser

Dokument:

Dato/løbenummer:	25.10.2001-23824-16
Prioritet:	10
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	20.000 DKK
Rente:	

Senest påtegnet:

Dato:	02.09.2015 09:09:14
-------	---------------------

Kreditorer:

Navn:	Andreas Nicklas Hjorth
Cpr-nr.:	230389-****

Debitorer:

Navn:	Andreas Nicklas Hjorth
Cpr-nr.:	230389-****

Meddelelseshavere:

Navn:	EF Badstue
Cvr-nr.:	39051265

Fuldmagtsbestemmelser:

Fuldmagtshaver:	
-----------------	--

Navn: EF Badstue
Cvr-nr.: 39051265

Tillægstekst:

Tillægstekst
Rentefrit

Underpant:

Dato/løbenummer: 01.09.2009-0003232610
Prioritet: 1
Underpantsbeløb: 20.000 DKK
Underpanthavere: EF Badstue
39051265

Dokument:

Dato/løbenummer: 07.05.2019-1010708389
Prioritet: 11
Dokumenttype: Realkreditpantebrev
Hovedstol: 818.000 DKK
Rentesats: 1,5 %
Låntype: Obligationslån
Særlige lånevilkår: Mulighed for afdragsfrihed

Kreditorer:

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

Debitorer:

Navn: Andreas Nicklas Hjorth
Cpr-nr.: 230389-****

Dokument:

Dato/løbenummer: 02.09.2015-1006675639
Prioritet: 12
Dokumenttype: Ejerpantebrev
Hovedstol: 162.500 DKK
Særlige lånevilkår: Rentetilpasning

Senest påtegnet:

Dato: 17.05.2019 10:03:47

Kreditorer:

Navn: Andreas Nicklas Hjorth
Cpr-nr.: 230389-****

Debitorer:

Navn: Andreas Nicklas Hjorth
Cpr-nr.: 230389-****

Fuldmagtsbestemmelser:

Fuldmagtshaver:
Navn: DANSKE BANK A/S
Cvr-nr.: 61126228

Underpant:

Dato/løbenummer: 02.09.2015-1006675640
Prioritet: 1
Underpantsbeløb: 162.500 DKK
Underpanthavere: DANSKE BANK A/S
61126228

Dokument:

Dato/løbenummer: 21.05.2025-1016733035
Prioritet: 13
Dokumenttype: Udlæg
Hovedstol: 6.941 DKK
Rentesats: 0 %

Kreditorer:

Navn: IFA Finance DAC

Debitorer:

Navn: Andreas Nicklas Hjorth
Cpr-nr.: 230389-****

Anmærkninger:

Dato/løbenummer: 18960825-905656-16
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 25.10.2001-23824-16
Prioritet: 10
Dokumenttype: Ejerpantebrev
Hovedstol: 20.000 DKK
Kreditor: Andreas Nicklas Hjorth

Dato/løbenummer: 07.05.2019-1010708389

Prioritet: 11
Dokumenttype: SDRO-Pantebrev
Hovedstol: 818.000 DKK
Rentesats: 1,5 %
Låntype: Obligationslån
Særlige lånevilkår: Mulighed for afdragsfrihed
Kreditor: REALKREDIT DANMARK A/S

Dato/løbenummer: 02.09.2015-1006675639
Prioritet: 12
Dokumenttype: Ejerpantebrev
Hovedstol: 162.500 DKK
Særlige lånevilkår: Rentetilpasning
Kreditor: Andreas Nicklas Hjorth

Dato/løbenummer: 19570522-1778-16
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19660512-4684-16
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19740611-14353-16
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19740611-14354-16
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19770518-12584-16
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19841210-36434-16
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 20010827-19282-16
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 20011128-26974-16
Servitut: Servitut

Dokument:

Dato/løbenummer: 09.04.2026-1017626894
Prioritet: 14
Dokumenttype: Udlæg
Hovedstol: 98.615 DKK
Rentesats: 0 %

Kreditorer:

Navn: BANK NORWEGIAN, EN FILIAL A V NOBA BANK GROUP
AB (publ) NUF

Debitorer:

Navn: Andreas Nicklas Hjorth
Cpr-nr.: 230389-****

Anmærkninger:

Dato/løbenummer: 18960825-905656-16
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 25.10.2001-23824-16
Prioritet: 10
Dokumenttype: Ejerpantebrev
Hovedstol: 20.000 DKK
Kreditor: Andreas Nicklas Hjorth

Dato/løbenummer: 07.05.2019-1010708389
Prioritet: 11
Dokumenttype: SDRO-Pantebrev
Hovedstol: 818.000 DKK
Rentesats: 1,5 %
Låntype: Obligationslån
Særlige lånevilkår: Mulighed for afdragsfrihed
Kreditor: REALKREDIT DANMARK A/S

Dato/løbenummer: 02.09.2015-1006675639
Prioritet: 12
Dokumenttype: Ejerpantebrev
Hovedstol: 162.500 DKK
Særlige lånevilkår: Rentetilpasning
Kreditor: Andreas Nicklas Hjorth

Dato/løbenummer: 21.05.2025-1016733035
Prioritet: 13
Hovedstol: 6.941 DKK
Kreditor: IFA Finance DAC

Dato/løbenummer: 19570522-1778-16
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19660512-4684-16
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19740611-14353-16
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19740611-14354-16
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19770518-12584-16
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19841210-36434-16
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 20010827-19282-16

Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	20011128-26974-16
Servitut:	Servitut

Tillægstekst:

Ideel andel
Alene lyst i debitors tilhørende ideelle andel.

Dokument:

Dato/løbenummer:	18.05.2026-1017735184
Prioritet:	15
Dokumenttype:	Udlæg
Hovedstol:	4.637 DKK
Rentesats:	0 %

Kreditorer:

Navn:	Gribskov Forsyning A/S
Cvr-nr.:	32644848

Debitorer:

Navn:	Andreas Nicklas Hjorth
Cpr-nr.:	230389-****

Anmærkninger:

Dato/løbenummer:	18960825-905656-16
Servitut:	Servitut

Dato/løbenummer:	25.10.2001-23824-16
Prioritet:	10
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	20.000 DKK
Kreditor:	Andreas Nicklas Hjorth

Dato/løbenummer:	07.05.2019-1010708389
Prioritet:	11
Dokumenttype:	SDRO-Pantebrev
Hovedstol:	818.000 DKK
Rentesats:	1,5 %
Låntype:	Obligationslån
Særlige lånevilkår:	Mulighed for afdragsfrihed
Kreditor:	REALKREDIT DANMARK A/S

Dato/løbenummer:	02.09.2015-1006675639
Prioritet:	12
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	162.500 DKK

Særlige lånevilkår:	Rentetilpasning
Kreditor:	Andreas Nicklas Hjorth
Dato/løbenummer:	21.05.2025-1016733035
Prioritet:	13
Hovedstol:	6.941 DKK
Kreditor:	IFA Finance DAC
Dato/løbenummer:	09.04.2026-1017626894
Prioritet:	14
Hovedstol:	98.615 DKK
Kreditor:	BANK NORWEGIAN, EN FILIAL A V NOBA BANK GROUP AB (publ) NUF
Dato/løbenummer:	19570522-1778-16
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19660512-4684-16
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19740611-14353-16
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19740611-14354-16
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19770518-12584-16
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19841210-36434-16
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	20010827-19282-16
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	20011128-26974-16
Servitut:	Servitut

Tillægstekst:

Ideel andel
Alene lyst i debitors tilhørende ideelle andel.

Dokument:

Dato/løbenummer:	08.06.2026-1017796748
Prioritet:	16
Dokumenttype:	Udlæg
Hovedstol:	5.818 DKK
Rentesats:	0 %

Kreditorer:

Navn: Santander Consumer Bank, filial af Santander Consumer Bank AS, Norge
Cvr-nr.: 30733053

Debitorer:

Navn: Andreas Nicklas Hjorth
Cpr-nr.: 230389-****

Anmærkninger:

Dato/løbenummer: 18960825-905656-16
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 25.10.2001-23824-16
Prioritet: 10
Dokumenttype: Ejerpantebrev
Hovedstol: 20.000 DKK
Kreditor: Andreas Nicklas Hjorth

Dato/løbenummer: 07.05.2019-1010708389
Prioritet: 11
Dokumenttype: SDRO-Pantebrev
Hovedstol: 818.000 DKK
Rentesats: 1,5 %
Låntype: Obligationslån
Særlige lånevilkår: Mulighed for afdragsfrihed
Kreditor: REALKREDIT DANMARK A/S

Dato/løbenummer: 02.09.2015-1006675639
Prioritet: 12
Dokumenttype: Ejerpantebrev
Hovedstol: 162.500 DKK
Særlige lånevilkår: Rentetilpasning
Kreditor: Andreas Nicklas Hjorth

Dato/løbenummer: 21.05.2025-1016733035
Prioritet: 13
Hovedstol: 6.941 DKK
Kreditor: IFA Finance DAC

Dato/løbenummer: 09.04.2026-1017626894
Prioritet: 14
Hovedstol: 98.615 DKK
Kreditor: BANK NORWEGIAN, EN FILIAL A V NOBA BANK GROUP AB (publ) NUF

Dato/løbenummer: 18.05.2026-1017735184
Prioritet: 15
Hovedstol: 4.637 DKK
Kreditor: Gribskov Forsyning A/S

Dato/løbenummer: 19570522-1778-16
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer:	19660512-4684-16
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19740611-14353-16
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19740611-14354-16
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19770518-12584-16
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19841210-36434-16
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	20010827-19282-16
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	20011128-26974-16
Servitut:	Servitut

Tillægstekst:

Ideel andel
Alene lyst i debitors tilhørende ideelle andel.

Dokument:

Dato/løbenummer:	08.06.2026-1017796804
Prioritet:	17
Dokumenttype:	Udlæg
Hovedstol:	6.362 DKK
Rentesats:	0 %

Kreditorer:

Navn:	Santander Consumer Bank, filial af Santander Consumer Bank AS, Norge
Cvr-nr.:	30733053

Debitorer:

Navn:	Andreas Nicklas Hjorth
Cpr-nr.:	230389-****

Anmærkninger:

Dato/løbenummer:	18960825-905656-16
Servitut:	Servitut

Dato/løbenummer:	25.10.2001-23824-16
------------------	---------------------

Prioritet:	10
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	20.000 DKK
Kreditor:	Andreas Nicklas Hjorth
Dato/løbenummer:	07.05.2019-1010708389
Prioritet:	11
Dokumenttype:	SDRO-Pantebrev
Hovedstol:	818.000 DKK
Rentesats:	1,5 %
Låntype:	Obligationslån
Særlige lånevilkår:	Mulighed for afdragsfrihed
Kreditor:	REALKREDIT DANMARK A/S
Dato/løbenummer:	02.09.2015-1006675639
Prioritet:	12
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	162.500 DKK
Særlige lånevilkår:	Rentetilpasning
Kreditor:	Andreas Nicklas Hjorth
Dato/løbenummer:	21.05.2025-1016733035
Prioritet:	13
Hovedstol:	6.941 DKK
Kreditor:	IFA Finance DAC
Dato/løbenummer:	09.04.2026-1017626894
Prioritet:	14
Hovedstol:	98.615 DKK
Kreditor:	BANK NORWEGIAN, EN FILIAL A V NOBA BANK GROUP AB (publ) NUF
Dato/løbenummer:	18.05.2026-1017735184
Prioritet:	15
Hovedstol:	4.637 DKK
Kreditor:	Gribskov Forsyning A/S
Dato/løbenummer:	08.06.2026-1017796748
Prioritet:	16
Hovedstol:	5.818 DKK
Kreditor:	Santander Consumer Bank, filial af Santander Consumer Bank AS, Norge
Dato/løbenummer:	19570522-1778-16
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19660512-4684-16
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19740611-14353-16
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19740611-14354-16
Servitut:	Servitut

Dato/løbenummer: 19770518-12584-16
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19841210-36434-16
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 20010827-19282-16
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 20011128-26974-16
Servitut: Servitut

Tillægstekst:

Ideel andel
Alene lyst i debitors tilhørende ideelle andel.

Dokument:

Dato/løbenummer: 09.06.2026-1017803912
Prioritet: 18
Dokumenttype: Udlæg
Hovedstol: 23.239 DKK
Rentesats: 0 %

Kreditorer:

Navn: Noba Bank Group AB (publ) NUF

Debitorer:

Navn: Andreas Nicklas Hjorth
Cpr-nr.: 230389-****

Anmærkninger:

Dato/løbenummer: 18960825-905656-16
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 25.10.2001-23824-16
Prioritet: 10
Dokumenttype: Ejerpantebrev
Hovedstol: 20.000 DKK
Kreditor: Andreas Nicklas Hjorth

Dato/løbenummer: 07.05.2019-1010708389
Prioritet: 11
Dokumenttype: SDRO-Pantebrev
Hovedstol: 818.000 DKK
Rentesats: 1,5 %
Låntype: Obligationslån
Særlige lånevilkår: Mulighed for afdragsfrihed

Kreditor:	REALKREDIT DANMARK A/S
Dato/løbenummer:	02.09.2015-1006675639
Prioritet:	12
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	162.500 DKK
Særlige lånevilkår:	Rentetilpasning
Kreditor:	Andreas Nicklas Hjorth
Dato/løbenummer:	21.05.2025-1016733035
Prioritet:	13
Hovedstol:	6.941 DKK
Kreditor:	IFA Finance DAC
Dato/løbenummer:	09.04.2026-1017626894
Prioritet:	14
Hovedstol:	98.615 DKK
Kreditor:	BANK NORWEGIAN, EN FILIAL A V NOBA BANK GROUP AB (publ) NUF
Dato/løbenummer:	18.05.2026-1017735184
Prioritet:	15
Hovedstol:	4.637 DKK
Kreditor:	Gribskov Forsyning A/S
Dato/løbenummer:	08.06.2026-1017796748
Prioritet:	16
Hovedstol:	5.818 DKK
Kreditor:	Santander Consumer Bank, filial af Santander Consumer Bank AS, Norge
Dato/løbenummer:	08.06.2026-1017796804
Prioritet:	17
Hovedstol:	6.362 DKK
Kreditor:	Santander Consumer Bank, filial af Santander Consumer Bank AS, Norge
Dato/løbenummer:	19570522-1778-16
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19660512-4684-16
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19740611-14353-16
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19740611-14354-16
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19770518-12584-16
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19841210-36434-16
Servitut:	Servitut

Dato/løbenummer: 20010827-19282-16
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 20011128-26974-16
Servitut: Servitut

Tillægstekst:

Ideel andel
Alene lyst i debitors tilhørende ideelle andel.

Dokument:

Dato/løbenummer: 09.06.2026-1017803932
Prioritet: 19
Dokumenttype: Udlæg
Hovedstol: 238.096 DKK
Rentesats: 0 %

Kreditorer:

Navn: Santander Consumer Bank, filial af Santander Consumer Bank AS, Norge
Cvr-nr.: 30733053

Debitorer:

Navn: Andreas Nicklas Hjorth
Cpr-nr.: 230389-****

Anmærkninger:

Dato/løbenummer: 18960825-905656-16
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 25.10.2001-23824-16
Prioritet: 10
Dokumenttype: Ejerpantebrev
Hovedstol: 20.000 DKK
Kreditor: Andreas Nicklas Hjorth

Dato/løbenummer: 07.05.2019-1010708389
Prioritet: 11
Dokumenttype: SDRO-Pantebrev
Hovedstol: 818.000 DKK
Rentesats: 1,5 %
Låntype: Obligationslån
Særlige lånevilkår: Mulighed for afdragsfrihed
Kreditor: REALKREDIT DANMARK A/S

Dato/løbenummer: 02.09.2015-1006675639
Prioritet: 12

Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	162.500 DKK
Særlige lånevilkår:	Rentetilpasning
Kreditor:	Andreas Nicklas Hjorth
Dato/løbenummer:	21.05.2025-1016733035
Prioritet:	13
Hovedstol:	6.941 DKK
Kreditor:	IFA Finance DAC
Dato/løbenummer:	09.04.2026-1017626894
Prioritet:	14
Hovedstol:	98.615 DKK
Kreditor:	BANK NORWEGIAN, EN FILIAL A V NOBA BANK GROUP AB (publ) NUF
Dato/løbenummer:	18.05.2026-1017735184
Prioritet:	15
Hovedstol:	4.637 DKK
Kreditor:	Gribskov Forsyning A/S
Dato/løbenummer:	08.06.2026-1017796748
Prioritet:	16
Hovedstol:	5.818 DKK
Kreditor:	Santander Consumer Bank, filial af Santander Consumer Bank AS, Norge
Dato/løbenummer:	08.06.2026-1017796804
Prioritet:	17
Hovedstol:	6.362 DKK
Kreditor:	Santander Consumer Bank, filial af Santander Consumer Bank AS, Norge
Dato/løbenummer:	09.06.2026-1017803912
Prioritet:	18
Hovedstol:	23.239 DKK
Kreditor:	Noba Bank Group AB (publ) NUF
Dato/løbenummer:	19570522-1778-16
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19660512-4684-16
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19740611-14353-16
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19740611-14354-16
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19770518-12584-16
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19841210-36434-16
Servitut:	Servitut

Dato/løbenummer: 20010827-19282-16
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 20011128-26974-16
Servitut: Servitut

Tillægstekst:

Ideel andel
Alene lyst i debitors tilhørende ideelle andel.

Servitutter

Dokument:

Dato/løbenummer: 25.08.1896-905656-16
Prioritet: 1
Dokumenttype: Servitut

Akt nr: 16_G_616

Ejendomsforhold:

Hegn

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om hegn, hegnsmur mv

Dokument:

Dato/løbenummer: 22.05.1957-1778-16
Prioritet: 2
Dokumenttype: Servitut

Senest påtegnet:

Dato: 26.08.2021 15:15:21

Også tinglyst på:

Antal: 481

Akt nr: 16_B_264

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 7IP

Se tillige AKT:
16_B_364 og 16_A_350

Dokument:

Dato/løbenummer: 12.05.1966-4684-16
Prioritet: 3
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 13

Akt nr: 16_B_364

Tillægstekst:

Anmærkning
Retsanm

Tillægstekst
Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel
mv, bestemm. om nedrivning af bygning

Dokument:

Dato/løbenummer: 11.06.1974-14353-16
Prioritet: 4
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 12

Akt nr: 16_G_616

Ledninger:

Forsyning / afløb

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke
til hinder for prioritering

Dokument:

Dato/løbenummer: 11.06.1974-14354-16
Prioritet: 5
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 12
Akt nr: 16_B_364

Ledninger:

Forsyning / afløb

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke
til hinder for prioritering

Dokument:

Dato/løbenummer: 18.05.1977-12584-16
Prioritet: 6
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 84

Akt nr: 16_C_379

Tillægstekst:

Tillægstekst
Byplanvedtægt nr. 21, Se akt

Dokument:

Dato/løbenummer: 10.12.1984-36434-16
Prioritet: 7
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 11

Akt nr: 16_G_616

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om fjernvarme/anlæg mv, naturgas/anlæg
mv, Om resp se akt

Dokument:

Dato/løbenummer: 27.08.2001-19282-16
Prioritet: 8
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 63

Akt nr: 16_G_21

Tillægstekst:

Tillægstekst
Lokalplan nr 67.98

Dokument:

Dato/løbenummer: 28.11.2001-26974-16

Prioritet: 9
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 11

Akt nr: 16_G_616

Tillægstekst:

Tillægstekst
Vedtægter for "Ejerforeningen Badstuen,

Badstuevej 1-5/Frederiksborgvej 5-7,

Helsinge"

Øvrige oplysninger

Ejendomsvurdering:

Ejendomsværdi: 1.430.000 DKK
Grundværdi: 721.000 DKK
Vurderingsdato: 01.01.2020
Kommunekode: 0270
Ejendomsnummer (BBR-nr.): 029441

Tillægstekst:

Indskannet akt:

Akt nr: 16_AQ_210



EJENDOMS DATA RAPPORT

Øversigt over vejforsyning

Berørende matr. 6m Helsinge By, Helsinge

Oplysninger om vejforsyning er indhentet d. 16-06-2026.



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.



KØBERVEJLEDNING - TVANGSAUKTION OVER FAST EJENDOM

1. Salgsopstilling.

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

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

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

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

2. Købesummen

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

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

3. Budgivningen

Alle kan byde på en tvangsauktion.

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

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

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

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

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

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

4. Sikkerhed

Højstbydende skal stille sikkerhed for auktionsvilkårenes opfyldelse.

Sikkerheden udgør:

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

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

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

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

Sikkerhed kan stilles ved:

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

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

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

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

5. Ny auktion

Ejeren og udækkede rettighedshavere kan anmode om ny auktion.

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

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

6. Råderet over ejendommen

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

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

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

7. Auktionsskøde

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

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

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

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

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

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

Bekendtgørelse 1978-12-15 nr. 652 om tvangsauktionsvilkår

(fast ejendom),

som ændret ved bkg 1982-03-31 nr. 121, bkg 1989-12-18 nr. 866, bkg 1990-12-21 nr. 896, bkg 2003-06-17 nr. 519, bkg 2016-02-26 nr. 185 og bkg 2020-03-26 nr. 316

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

§ 1. Tvangsauktion over fast ejendom skal afholdes på justitsministeriets tvangsauktionsvilkår, jf. 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.

BILAG

Tvangsauktionsvilkår (fast ejendom)

1. Auktionen omfatter

- 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.
- 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 tilhørende, 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 mv.

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 mv.

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 besluttet, at en ny auktion skal afholdes.

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

5. Ejendommens overtagelse

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

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

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

6. Køberens forpligtelser

A. Opfyldelse af auktionsbudet

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

Auktionsbudet opfyldes således:

- 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.
- 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 officielle udlånsrente, som Nationalbanken har fastsat henholdsvis pr. den 1. januar og den 1. juli det pågældende år.

B. Beløb, der skal betales ud over auktionsbudet

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

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

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

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

- Ejendomsskatteestancer.
- Brandforsikringsbidrag.
- Gade-, vej- og fortovsbidrag.
- Ophævet.
- Ophævet.
- 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.
- Nødvendige udgifter til ejendommens bestyrelse, drift og vedligeholdelse mv., som er afholdt af auktionsrekvirenten, selv om ejendommen ikke har været taget til brugeligt pant.
- Krav, der i henhold til lejelovgivningen, brandsikringslovgivningen og bygningslovgivningen er gældende mod enhver uden tinglysning.

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

C. Afgifter mv. til det offentlige i anledning af auktionen

- Fogedrettens udgifter.
- Auktionsafgift.
- Moms af budsummen og størsteløbet, 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:

- Restancer mv., jf. pkt 6.A litra a,
- ¼ af de hæftelser, der kan kræves udbetalt, jf. pkt 6.A litra b, og
- størsteløbet, 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 købers 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: - - -