

J.nr. 28.898 HBD/pks

## SALGSOPSTILLING

(Tvangsauktion over fast ejendom)

AS nr. 63-2026

J.nr. 28.898

Ejendommens matr. nr.

10 ag Bernstorff, ejerlejlighed nr. 1

Beliggende

Vangeporten 3, st., 2920 Charlottenlund

Tilhørende

Person med navne- og adressebeskyttelse

Auktionstidspunkt

28. oktober 2026 kl. 9.30

Auktionssted

Retten i Lyngby, Lyngby Hovedgade 96, 3. sal,  
2800 Kgs. Lyngby – retssal 3.6

Rekvirent, hæftelse nr. 6

Lise Embalo og Salvador Embalo

Ved

Advokaterne la Cour, Henriksson, Dreyer ApS,  
Hvidovrevej 406, 2650 Hvidovre.

## **Ejendomsoplysninger:**

|                                                                   |                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ejendomskategori                                                  | Etageejerlejlighed til beboelse.                                                                    |
| Ejendomsværdi pr. 01.01.2020                                      | kr. 9.096.000                                                                                       |
| Heraf grundværdi                                                  | kr. 7.113.000                                                                                       |
| Areal ifølge tingbogen                                            | 329 m <sup>2</sup> – tinglyst fordelingstal 6.667/10.000                                            |
| Forsikringsforhold                                                | Via ejerforeningen – police betales af den anden ejer og skal fordeles i henhold til fordelingstal. |
| Ejendomsskatter og afgifter for 2026                              | Ejendomsskatter betales via skatten.<br>Afgifter betales via ejerforeningen.                        |
| Forslag til særlige vilkår iflg. auktionsvilkårenes pkt. 10 og 11 | Ingen.                                                                                              |
| Beskrivelse                                                       | Se bilag 1.                                                                                         |
| Lejemål                                                           | Lejligheden beboes af debitor og lejere, bilag 1.                                                   |
| Byrder og servitutter                                             | Se vedhæftede tingbogsattest, bilag 3.                                                              |

## Prioritetsopgørelse

| <b>Pant- og udlægshavere</b><br>I rubrikkerne angives tinglyst beløb, lånetype, rentesats, nr/-serie/afd., indestående til samt evt. yderligere bemærkninger f.eks. tvangsauktionsklausul, ejerskiftefradrag m.v.                                                               | <b>1. Fordring</b><br>opgjort pr. auktions-dato | <b>2. Restgæld</b><br>på hæftelser, der kan forventes overtaget med tillæg af uforfald-ne renter | <b>3. Restancer og</b><br>evt, ejerskifteafdrag på hæftelser, der kan forventes overtaget | <b>4. Hæftelser der</b><br>kræves indfriet |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Hæftelse nr. 4.:</b><br><b>Nordea Kredit Realkredit A/S, CVR-nr.: 15134275, Grønjordsvej 10, 2300 København S</b><br>Realkreditpantebrev opr. stort kr. 2.445.000,00, kontantlån med rentetilpasning, 4 terminer pr. år, indeholder afdragsfrihed.<br>Kontantrente 3,630146% | 810.449,86                                      | 712.293,77                                                                                       | 93.156,09                                                                                 | 0                                          |
| I alt ved budsum kr.                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>810.449,86</b>                               | <b>712.293,77</b>                                                                                | <b>98.156,09</b>                                                                          | <b>0</b>                                   |
| <b>Hæftelse nr. 5:</b><br><b>Ny112 ApS, CVR-nr. 45268713, c/o Bent Friis Pedersen, Fredtoftevej 10, st., 2980 Kokkedal</b><br>Pantebrev, stort opr. kr. 4.700.000,00, stående lån, rente 9,5 % p.a.                                                                             | 5.497.908,11                                    | 0                                                                                                | 0                                                                                         | 5.497.908,11                               |
| I alt ved budsum kr.                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>6.308.357,97</b>                             | <b>712.293,77</b>                                                                                | <b>98.156,09</b>                                                                          | <b>5.497.908,11</b>                        |
| <b>Hæftelse nr. 6.:</b><br><b>Udlæg til Lise og Salvador Embalo, Strandhave 146, st., 2650 Hvidovre.</b>                                                                                                                                                                        | 1.711.322,59                                    | 0                                                                                                | 0                                                                                         | 1.711.322,59                               |
| I alt ved budsum kr.                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>8.019.680,56</b>                             | <b>712.293,77</b>                                                                                | <b>98.156,09</b>                                                                          | <b>7.209.228,70</b>                        |
| <b>Hæftelse nr. 7.:</b><br><b>Udlæg til Eske Thorne Hald.</b>                                                                                                                                                                                                                   | 99.524,65                                       | 0                                                                                                | 0                                                                                         | 99.524,65                                  |
| <b>A. Total kr.</b>                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>8.119.205,21</b>                             | <b>712.293,77</b>                                                                                | <b>98.156,09</b>                                                                          | <b>7.308.753,35</b>                        |

I henhold til auktionsvilkårenes pkt. 6 B skal auktionskøber udover auktionsbuddet betale følgende beløb:

|                                                                                                                                                                    |     |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------------------|
| a. Rekvirentens udlægs- og auktionsomkostninger<br>(Salærer, gebyrer m.v.)                                                                                         | kr. | 98.033,08        |
| b. Rettighedshavernes mødesalærer m.v.<br>De under a og b nævnte beløb er anslået ud fra<br>det under sikkerhedsstillelsen anførte auktionsbeløb,<br>jf. nedenfor. | kr. | 7.500,00         |
| c. Restancer vedrørende                                                                                                                                            |     |                  |
| 1. Ejendomsskatter                                                                                                                                                 | kr. |                  |
| 2. Vejbidrag                                                                                                                                                       | kr. |                  |
| 3. Kloakbidrag                                                                                                                                                     | kr. |                  |
| 4. Andre offentlige bidrag                                                                                                                                         | kr. |                  |
| 5. Vandafgifter                                                                                                                                                    | kr. |                  |
| 6. Brandforsikringsbidrag                                                                                                                                          | kr. |                  |
| 7. Krav i h.t. leje- eller brandforsikringslovgivning                                                                                                              | kr. |                  |
| 8. Ejendomsbidrag                                                                                                                                                  | kr. | 359,76           |
| 9. Indefrosset grundskyld 2018-2023                                                                                                                                | kr. | <u>33.667,20</u> |

Størstebeløb i h.t. auktionsvilkårenes pkt. 6 B, incl.  
moms af visse poster

kr.

Heraf kan overtages

kr. 139.560,04

Kontant inden 4 uger

kr. 139.560,04

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

Jf. vedhæftede bilag 13 – Købervejledning- tvangsauktioner over fast ejendom og bekendtgørelse 1978-12-15 nr., 652 om tvangsauktionsvilkår

Ved et auktionsbud på kr. 9.096.000

(beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering, jf. retsplejelovens § 562) udgør sikkerhedsstillelsen kr. 2.051.060,19 (jf. vilkårenes pkt. 7)

Denne salgsoptstilling er udarbejdet den 30. september 2026 af Advokat Henrik Brunsgaard Dreyer.

**Bilagsfortegnelse:**

|           |                                                                                                                     |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bilag 1.  | Beskrivelse                                                                                                         |
| Bilag 2.  | Opgørelse                                                                                                           |
| Bilag 3.  | Tingbogsattest, hovedejendom                                                                                        |
| Bilag 4.  | Tingsbogsattest                                                                                                     |
| Bilag 5.  | BBR-ejermeddelelse                                                                                                  |
| Bilag 6.  | BBR-ejermeddelelse for hovedejendommen                                                                              |
| Bilag 7.  | Forsikringspolice                                                                                                   |
| Bilag 8.  | Hæftelse nr. 4                                                                                                      |
| Bilag 9.  | Hæftelse nr. 5                                                                                                      |
| Bilag 10. | Hæftelse nr. 6                                                                                                      |
| Bilag 11  | Hæftelse nr. 7                                                                                                      |
| Bilag 12  | Opgørelse fra kommunen                                                                                              |
| Bilag 13  | Købervejledning- tvangsauktioner over fast ejendom og bekendtgørelse<br>1978-12-15 nr., 652 om tvangsauktionsvilkår |

## Bilag 1

### Beskrivelse Vangeporten 3, st., kld. og 2. sal

Samlet ejendom opdelt i to ejerlejligheder.

#### **Ejerlejlighed nr. 1.**

Samlet areal ifølge tingbogen 329 m<sup>2</sup>. (114 m<sup>2</sup> beboelse, 125 m<sup>2</sup> kælder, 56 m<sup>2</sup> loftsrum og 34 m<sup>2</sup> garage).

Tinglyst fordelingstal 6.667/10.000

Der tages forbehold for mellemværende med ejerforeningen. Der foreligger ingen regnskaber. Ejendommen er ifølge BBR opført i røde mursten med tag af tegl. Ejendommen opvarmes ifølge BBR med centralvarme/blokvarme. Der er i kælderen installeret to varmeunit.

#### **Ejendommen udvendig:**

Arealer udenfor ejendommen fremstår tilgroet. Flere steder er hegn til naboejendomme væk eller hullet. Hævet terrasse har løse fliser fremstår ikke sikker.

#### **Stueetage:**

Areal i henhold til BBR 121 m<sup>2</sup>. Adgang fra trapperum til entre, hvorfra der er adgang til to stuer en-suite. Fra den ene stue er der udgang til have. I forbindelse med stue adgang til to værelser. Fra entre er der adgang til køkken samt til bad/toilet. Generelt er der højt til loftet med stuk.

Elinstallationer fremstår af ældre dato. Hårde hvidevarer kunne ikke tilgås.

#### **Kælder:**

Areal i henhold til BBR 125 m<sup>2</sup>. I kælder er der toilet/bad, vaskerum, køkken, 2 værelser og depotrum. Der er adgang udefra til køkkenet i kælder. Kælder fremstår flere steder med træbeklædning på ydervægge. Der er kraftige tegn (visuelt og lugt) på skimmel. Det blev oplyst, at en del af kælderen er udlejet til beboelse.

Elinstallationer fremstår af ældre dato. Hårde hvidevarer kunne ikke tilgås.

## **2. sal**

Areal i henhold til BBR 69 m<sup>2</sup>. Består af 4 rum hvortil der er adgang fra trappeopgang. Herudover tekøkken uden hårde hvidevarer. Bad fremstår utæt og ikke lovlig. Der er tydelige tegn på vandskade i loft og skunk.

Det blev oplyst, at 2. sal er udlejet til to lejere, som hver har adgang til to værelser.

## Bilag 2

### Opgørelse over rekvirentens udlægs- og auktionsomkostninger:

|                                                        |     |                  |
|--------------------------------------------------------|-----|------------------|
| Inkassoomkostninger                                    | kr. | 19.770,00        |
| Gebyr, udlægsforretning                                | kr. | 750,00           |
| Salærer, udlæg                                         | kr. | 500,00           |
| Auktionsgebyr                                          | kr. | 1.500,00         |
| Salær, tvangsauktionsbegæring                          | kr. | 1.875,00         |
| Annonceudgifter anslået                                | kr. | 10.000,00        |
| Rekvirentsalær                                         | kr. | 61.387,50        |
| Besigtigelse – låseservice/fogedens befordring         | kr. | 750,58           |
| Fremvisning – låseservice/fogedens befordring, anslået | kr. | <u>1.500,00</u>  |
| I alt                                                  | kr. | <u>98.033,08</u> |

### Rekvirentsalær i forhold til ejendomsværdi pr. 2020 kr. 9.096.000

Beregningsgrundlag kr. 11.370.000,00 (ejendomsværdi + 25 %)

|                                                             |     |                  |
|-------------------------------------------------------------|-----|------------------|
| + moms                                                      | kr. | 45.000,00        |
| Tillæg 0,3 % af 4.212.500,00                                | kr. | 12.637,50        |
| Besigtigelse med henblik på udarbejdelse af salgsopstilling | kr. | 1.875,00         |
| Besigtigelse/fremvisning                                    | kr. | <u>1.875,00</u>  |
|                                                             | kr. | <u>61.387,50</u> |

### Sikkerhedsstillelse ved budsum kr. 9.096.000

|                                                  |     |                     |
|--------------------------------------------------|-----|---------------------|
| Restancer m.v.                                   | kr. | 98.156,09           |
| Størstebeløbet der skal betales udover budsummen | kr. | 139.560,04          |
| ¼ af de hæftelser der kan kræves indfriet        | kr. | <u>1.827.188,34</u> |
| I alt                                            | kr. | <u>2.064.904,47</u> |

# Tingbogsattest



Udskrevet: 23.09.2026 15:41:45

---

## Ejendom:

Adresse: Vangeporten 3  
2920 Charlottenlund

BFE-nummer: 2067671  
Ejendomstype: Hovedejendom opdelt i ejerlejligheder

Dato: 01.04.1932  
Landsejerlav: Bernstorff  
Matrikelnummer: 0010ag  
Areal: 788 m<sup>2</sup>  
Heraf vej: 0 m<sup>2</sup>

Der findes ingen hæftelser på ejendommen

---

## Adkomster

---

### Dokument:

Dokumenttype: Anden adkomst  
Dato/løbenummer: 10.10.2024-1016074048

---

### Adkomsthavere:

Navn: Opdelt i ejerlejlighed 1-2  
Ejerandel: 1 / 1

---

## Servitutter

---

### Dokument:

Dato/løbenummer: 20.05.1932-1861-03  
Prioritet: 1  
Dokumenttype: Servitut

---

### Også tinglyst på:

Antal: 2

---

### Arealanvendelse:

Anvendelsesforhold

---

**Bebyggelse:**

Bebyggelsesforhold

---

**Færdsel:**

Vejret

---

**Andet:**

Andet

---

**Tillægstekst:**

Tillægstekst  
Dok om bebyggelse, benyttelse mv,  
  
færdselsret mv  
  
AKT  
3\_T\_419

---

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 17.10.1991-18588-03  
Prioritet: 2  
Dokumenttype: Servitut

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 2

---

**Tillægstekst:**

Tillægstekst  
Vedtægter for ejerforening Vangeporten 3  
  
16.11.1998 l. tillæg (43622)  
  
AKT  
3\_T\_419

---

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 28.09.2006-29916-03  
Prioritet: 3  
Dokumenttype: Servitut

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 249

Akt nr: 3\_Æ\_514

---

**Tillægstekst:**

Tillægstekst  
Lokalplan nr. 268

---

## Øvrige oplysninger

---

**Ejendomsvurdering:**

Ejendomsværdi: 0 DKK  
Grundværdi: 0 DKK  
Vurderingsdato: 01.10.2020  
Kommunekode: 0157  
Ejendomsnummer (BBR-nr.): 222317

---

**Indskannet akt:**

Akt nr: 3\_T\_419

# Tingbogsattest



Udskrevet: 23.09.2026 15:41:10

**Ejendom:**

Adresse: Vangeporten 3, ST.  
2920 Charlottenlund

Ejerlejlighedens dato: 05.10.1978  
Ejerlejlighedens areal: 329 kvm  
BFE-nummer: 191596  
Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Nummer: 1  
Fordelingstal: 6667/10000

Dato: 01.04.1932  
Landsejerlav: Bernstorff  
Matrikelnummer: 0010ag  
Areal: 788 m2  
Heraf vej: 0 m2

## Adkomster

**Dokument:**

Dokumenttype: Skøde  
Dato/løbenummer: 26.06.1997-19507-03

**Adkomsthavere:**

Navn: Person med navne- og adressebeskyttelse  
Cpr-nr.: 050463-\*\*\*\*  
Ejerandel: 1 / 2

**Købesum:**

Kontant købesum: 2.056.000 DKK  
Købesum i alt: 2.056.000 DKK

**Dato for overtagelse:**

26.06.1997

**Dokument:**

Dokumenttype: Bodeling  
Dato/løbenummer: 15.07.2004-31814-03

---

**Adkomsthavere:**

Navn: Person med navne- og adressebeskyttelse  
Cpr-nr.: 050463-\*\*\*\*  
Ejerandel: 1 / 1

---

**Købesum:**

Kontant købesum: 0 DKK  
Købesum i alt: 0 DKK

---

**Dato for overtagelse:**

15.07.2004

---

## Hæftelser

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 19.07.2004-32539-03  
Prioritet: 4  
Dokumenttype: Realkreditpantebrev  
Hovedstol: 2.445.000 DKK  
Rente: ktl

---

**Kreditører:**

Navn: Nordea Kredit Realkredit A/S  
Cvr-nr.: 15134275

---

**Tillægstekst:**

Tillægstekst  
Indeholder afdragsfrihed

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 18.03.2026-1017577900  
Prioritet: 5  
Dokumenttype: Pantebrev  
Hovedstol: 4.700.000 DKK  
Rentesats: 9,5 %  
Særlige lånevilkår: Stående lån

---

**Kreditører:**

Navn: Ny112 ApS

Cvr-nr.: 45268713

---

**Debitorer:**

Navn: Person med navne- og adressebeskyttelse  
Cpr-nr.: 050463-\*\*\*\*

---

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 18.05.2026-1017736185  
Prioritet: 6  
Dokumenttype: Udlæg  
Hovedstol: 1.711.322 DKK  
Rentesats: 0 %

---

**Kreditorer:**

Navn: Salvador Embalo  
Cpr-nr.: 220357-\*\*\*\*

Navn: Lise Embalo  
Cpr-nr.: 271268-\*\*\*\*

---

**Debitorer:**

Navn: Person med navne- og adressebeskyttelse  
Cpr-nr.: 050463-\*\*\*\*

---

**Anmærkninger:**

Dato/løbenummer: 19320520-1861-03  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19911017-18588-03  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 20060928-29916-03  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19.07.2004-32539-03  
Prioritet: 4  
Dokumenttype: Realkreditpantebrev  
Hovedstol: 2.445.000 DKK  
Kreditor: Nordea Kredit Realkredit A/S

Dato/løbenummer: 18.03.2026-1017577900  
Prioritet: 5  
Dokumenttype: Pantebrev  
Hovedstol: 4.700.000 DKK  
Rentesats: 9,5 %  
Særlige lånevilkår: Stående lån  
Kreditor: Ny112 ApS

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 29.06.2026-1017867073  
Prioritet: 7  
Dokumenttype: Udlæg  
Hovedstol: 95.295 DKK  
Rentesats: 0 %

---

**Kreditorer:**

Navn: Eske Thorne Hald  
Cpr-nr.: 010778-\*\*\*\*

---

**Debitorer:**

Navn: Person med navne- og adressebeskyttelse  
Cpr-nr.: 050463-\*\*\*\*

---

**Anmærkninger:**

Dato/løbenummer: 19320520-1861-03  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19911017-18588-03  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 20060928-29916-03  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19.07.2004-32539-03  
Prioritet: 4  
Dokumenttype: Realkreditpantebrev  
Hovedstol: 2.445.000 DKK  
Kreditor: Nordea Kredit Realkredit A/S

Dato/løbenummer: 18.03.2026-1017577900  
Prioritet: 5  
Dokumenttype: Pantebrev  
Hovedstol: 4.700.000 DKK  
Rentesats: 9,5 %  
Særlige lånevilkår: Stående lån  
Kreditor: Ny112 ApS

Dato/løbenummer: 18.05.2026-1017736185  
Prioritet: 6  
Hovedstol: 1.711.322 DKK  
Kreditor: Salvador Embalo  
Kreditor: Lise Embalo

---

## Servitutter

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 20.05.1932-1861-03  
Prioritet: 1  
Dokumenttype: Servitut

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 2

---

**Arealanvendelse:**

Anvendelsesforhold

---

**Bebyggelse:**

Bebyggelsesforhold

---

**Færdsel:**

Vejret

---

**Andet:**

Andet

---

**Tillægstekst:**

Tillægstekst  
Dok om bebyggelse, benyttelse mv,  
  
færdselsret mv  
  
AKT  
3\_T\_419

---

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 17.10.1991-18588-03  
Prioritet: 2  
Dokumenttype: Servitut

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 2

---

**Tillægstekst:**

Tillægstekst

## Vedtægter for ejerforening Vangeporten 3

16.11.1998 I. tillæg (43622)

AKT  
3\_T\_419

---

---

### Dokument:

Dato/løbenummer: 28.09.2006-29916-03  
Prioritet: 3  
Dokumenttype: Servitut

---

### Også tinglyst på:

Antal: 249

Akt nr: 3\_Æ\_514

---

### Tillægstekst:

Tillægstekst  
Lokalplan nr. 268

---

## Øvrige oplysninger

---

### Ejendomsvurdering:

Ejendomsværdi: 9.096.000 DKK  
Grundværdi: 7.113.000 DKK  
Vurderingsdato: 01.01.2020  
Kommunekode: 0157  
Ejendomsnummer (BBR-nr.): 273949

---

### Tillægstekst:

---

### Indskannet akt:

Akt nr: 3\_T\_419



Afsender  
Gentofte Kommune, Plan og Byg  
Bernstorffsvej 161, 2920 Charlottenlund

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 191596  
Udskriftsdato: 24.08.2026

Denne BBR-meddelelse er hentet via selvbetjening.

Tilføjelser eller rettelser bedes oplyst til kommunen på: [plan-byg@gentofte.dk](mailto:plan-byg@gentofte.dk) eller tlf. 39 98 37 01.

Ejere af ejendommen kan desuden benytte selvbetjeningsløsningen på [www.bbr.dk](http://www.bbr.dk).

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

## Oplysninger om ejendom

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 191596, Ejerlejlighedsnummer: 1

Moderejendoms ejendomsnummer (BFE-nr.): 2067671

Ejendommen består af: 2 enheder

Tinglyst areal fra Matriklen: 329 m<sup>2</sup>

Ejendommen har tidligere haft eller været en del af kommunalt ejendomsnummer: 157-273949

## Oplysninger om ejerlejlighed

### Enhed: Vangeporten 3, st

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

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

|                                  |                    |                               |   |
|----------------------------------|--------------------|-------------------------------|---|
| Enhedens samlede areal:          | 121 m <sup>2</sup> | Antal badeværelser:           | 1 |
| heraf Enhedens boligareal:       | 121 m <sup>2</sup> | Antal vandskylende toiletter: | 1 |
| heraf Enhedens erhvervsareal:    | 0 m <sup>2</sup>   | Antal værelser:               | 4 |
| Areal af åben altan/tagterrasse: | 0 m <sup>2</sup>   |                               |   |

Enhedens supplerende varme: Ingen oplysning registreret

### Bemærkninger om enhed

KÆLDER PÅ 125 KVM OGGARAGE PÅ 34 KVM TILHØRER LEJLIGH

### Enhed: Vangeporten 3, 2

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

Denne enhed er supplementsrum til: Vangeporten 3, st

Køkkenforhold: Ingen fast kogeinstallation (kode H)

|                                  |                   |                               |   |
|----------------------------------|-------------------|-------------------------------|---|
| Enhedens samlede areal:          | 69 m <sup>2</sup> | Antal badeværelser:           | 0 |
| heraf Enhedens boligareal:       | 69 m <sup>2</sup> | Antal vandskylende toiletter: | 0 |
| heraf Enhedens erhvervsareal:    | 0 m <sup>2</sup>  | Antal værelser:               | 4 |
| Areal af åben altan/tagterrasse: | 0 m <sup>2</sup>  |                               |   |

Toiletforhold: Vandskylende toilet uden for enheden (kode A)

Badeforhold: Hverken badeværelse eller adgang til badeværelse (kode D)

Enhedens supplerende varme: Ingen oplysning registreret

## Oplysninger om bygning tilknyttet ejerlejlighed

### Bygning 1

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

Opførelsesår: 1932

Om-/tilbygningsår: Ingen oplysning registreret

Antal etager: 2

### Beliggenhed

Adresse: Vangeporten 3, 2920 Charlottenlund

Matrikelnummer: 10ag, Ejerlavsnavn: Bemstorff (ejerlavskode 12251)

Kvalitet af koordinatsæt: Sikker geokodning (kode 1)

### Materialer

Ydervægsmateriale: Mursten (kode 1)

Tagdækningsmateriale: Tegl (kode 5)

### Varmeforsyning

Bygningens varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme (kode 1)

### Arealer i grundplan

Bebygget areal: 121 m<sup>2</sup>

Overdækket areal: 0 m<sup>2</sup>

## 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](http://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](http://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](http://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](http://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 tagterrace
- 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](http://www.bbr.dk/kodelister).

### Tinglyst areal

Ejerlejlighedens tinglyst areal registreres ikke i BBR, men vises på BBR-meddelelsen. Ejerlejlighedens tinglyst 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 toiletkummer (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.



Afsender  
Gentofte Kommune, Plan og Byg  
Bernstorffsvej 161, 2920 Charlottenlund

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 2067671

Udskriftsdato: 24.08.2026

**Denne BBR-meddelelse er hentet via selvbetjening.**

Tilføjelser eller rettelser bedes oplyst til kommunen på: [plan-byg@gentofte.dk](mailto:plan-byg@gentofte.dk) eller tlf. 39 98 37 01.

Ejere af ejendommen kan desuden benytte selvbetjeningsløsningen på [www.bbr.dk](http://www.bbr.dk).

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

## Oplysninger om ejendom

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 2067671

BBR-adresse: Vangeporten 3 (vejkode 0907), 2920 Charlottenlund

Ejendommen består af: 1 grund

Ejendommen har tidligere haft eller været en del af kommunalt ejendomsnummer: 157-222317

## Oplysninger om grund

**Adresse: Vangeporten 3, 2920 Charlottenlund**

Grundens areal: 788 m<sup>2</sup>

Matrikelnummer: 10ag, Ejerlavsnavn: Bernstorff (ejerlavskode 12251)

## Vandforsyning og afløbsforhold

Grundens vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg (kode 1)

Grundens afløbsforhold: Afløb til offentligt kloaksystem (kode 10)

## Bygninger tilknyttet grund

### Bygning 1

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

Opførelsesår: 1932

Antal helårsboliger med køkken: 2

Om-/tilbygningsår: Ingen oplysning registreret

Antal helårsboliger uden køkken: 0

Antal etager: 2

### Beliggenhed

Adresse: Vangeporten 3, 2920 Charlottenlund

Matrikelnummer: 10ag, Ejerlavsnavn: Bernstorff (ejerlavskode 12251)

Kvalitet af koordinatsæt: Sikker geokodning (kode 1)

### Materialer

Ydervægsmateriale: Mursten (kode 1)

Tagdækningsmateriale: Tegl (kode 5)

### Varmeforsyning

Bygningens varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme (kode 1)

## Bolig- og erhvervsareal

|                                           |                    |
|-------------------------------------------|--------------------|
| Bygningens samlede boligareal:            | 311 m <sup>2</sup> |
| heraf Areal af lovlig beboelse i kældere: | 0 m <sup>2</sup>   |
| Bygningens samlede erhvervsareal:         | 0 m <sup>2</sup>   |
| heraf Areal af erhverv i kældere:         | 0 m <sup>2</sup>   |

## Etagernes areal

|                                   |                    |
|-----------------------------------|--------------------|
| Samlet bygningsareal:             | 242 m <sup>2</sup> |
| Kælderens areal:                  | 121 m <sup>2</sup> |
| heraf Kælderens udnyttede areal:  | 0 m <sup>2</sup>   |
| heraf Areal af dyb kælder:        | 121 m <sup>2</sup> |
| heraf Areal af garage i kældere:  | 0 m <sup>2</sup>   |
| Tagetagens areal:                 | 69 m <sup>2</sup>  |
| heraf Tagetagens udnyttede areal: | 69 m <sup>2</sup>  |

## Arealer i grundplan

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Bebygget areal:   | 121 m <sup>2</sup> |
| Overdækket areal: | 0 m <sup>2</sup>   |

## Andre arealer

|                                         |                  |
|-----------------------------------------|------------------|
| Samlet andet areal:                     | 0 m <sup>2</sup> |
| heraf Areal af indbygget affaldsrum:    | 0 m <sup>2</sup> |
| heraf Areal af indbygget garage:        | 0 m <sup>2</sup> |
| heraf Areal af indbygget carport:       | 0 m <sup>2</sup> |
| heraf Areal af indbygget udhus:         | 0 m <sup>2</sup> |
| heraf Areal af indbygget udestue:       | 0 m <sup>2</sup> |
| heraf Areal af lukkede overdækninger:   | 0 m <sup>2</sup> |
| heraf Areal af udvendig efterisolering: | 0 m <sup>2</sup> |
| heraf Øvrige arealer:                   | 0 m <sup>2</sup> |

## Enheder tilknyttet Bygning 1

### Opgang/indgang: Vangeporten 3, 2920 Charlottenlund

#### Enhed: Vangeporten 3, st

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

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 191596, Ejerlejlighedsnummer: 1, Tinglyst areal fra Matriklen: 329 m<sup>2</sup>

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

|                                  |                    |                               |   |
|----------------------------------|--------------------|-------------------------------|---|
| Enhedens samlede areal:          | 121 m <sup>2</sup> | Antal badeværelser:           | 1 |
| heraf Enhedens boligareal:       | 121 m <sup>2</sup> | Antal vandskylende toiletter: | 1 |
| heraf Enhedens erhvervsareal:    | 0 m <sup>2</sup>   | Antal værelser:               | 4 |
| Areal af åben altan/tagterrasse: | 0 m <sup>2</sup>   |                               |   |

#### Bemærkninger om enhed

KÆLDER PÅ 125 KVM OGGARAGE PÅ 34 KVM TILHØRER LEJLIGH

#### Enhed: Vangeporten 3, 1

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

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 191597, Ejerlejlighedsnummer: 2, Tinglyst areal fra Matriklen: 113 m<sup>2</sup>

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

|                                  |                    |                               |   |
|----------------------------------|--------------------|-------------------------------|---|
| Enhedens samlede areal:          | 121 m <sup>2</sup> | Antal badeværelser:           | 1 |
| heraf Enhedens boligareal:       | 121 m <sup>2</sup> | Antal vandskylende toiletter: | 1 |
| heraf Enhedens erhvervsareal:    | 0 m <sup>2</sup>   | Antal værelser:               | 4 |
| Areal af åben altan/tagterrasse: | 0 m <sup>2</sup>   |                               |   |

#### Enhed: Vangeporten 3, 2

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

Denne enhed er supplementsrum til: Vangeporten 3, st

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 191596, Ejerlejlighedsnummer: 1, Tinglyst areal fra Matriklen: 329 m<sup>2</sup>

Køkkenforhold: Ingen fast kogeinstallation (kode H)

|                                  |                   |                               |   |
|----------------------------------|-------------------|-------------------------------|---|
| Enhedens samlede areal:          | 69 m <sup>2</sup> | Antal badeværelser:           | 0 |
| heraf Enhedens boligareal:       | 69 m <sup>2</sup> | Antal vandskylende toiletter: | 0 |
| heraf Enhedens erhvervsareal:    | 0 m <sup>2</sup>  | Antal værelser:               | 4 |
| Areal af åben altan/tagterrasse: | 0 m <sup>2</sup>  |                               |   |

Toiletforhold: Vandskylende toilet uden for enheden (kode A)

Badeforhold: Hverken badeværelse eller adgang til badeværelse (kode D)

## Bygning 2

Bygningens anvendelse: Garage (kode 910)

Opførelsesår: 1932

## Beliggenhed

Adresse: Vangeporten 3, 2920 Charlottenlund

Matrikelnummer: 10ag, Ejerlavsnavn: Bernstorff (ejerlavskode 12251)

Kvalitet af koordinatsæt: Sikker geokodning (kode 1)

## Materialer

Ydervægsmateriale: Mursten (kode 1)

Tagdækningsmateriale: Tagpap med stor hældning (kode 2)

## Arealer i grundplan

Bebygget areal: 34 m<sup>2</sup>

Overdækket areal: 0 m<sup>2</sup>

## Tekniske anlæg tilknyttet grund

### Teknisk anlæg 1

Klassifikation: Tank (kode 1110)

Indhold: Fyringsgasolie (kode 12)

Etableringsår: 1962

## Beliggenhed

Adresse: Vangeporten 3, 2920 Charlottenlund

Matrikelnummer: 10ag, Ejerlavsnavn: Bernstorff (ejerlavskode 12251)

Kvalitet af koordinatsæt: Usikker geokodning (kode 3)

## Tekniske oplysninger

Driftsstatus: Ikke i drift (kode 2)

Placering: Nedgravet (kode 1)

Størrelsesklasse: Under 6.000 l (kode 1)

Størrelse: 4000 liter

Sløjfningsår: 1984

Sløjfning: Tanken er tømt og afblændet (kode 2)

## Oplysninger om byggesager tilknyttet ejendom

### Byggesagsnummer: 2025-1561

Byggesagen vedrører: Bygning 1

Byggesagstype: Til/ombygning (kode 2)

Dato for modtagelse af ansøgning: 07.11.2025

Dato for byggetilladelse: Ingen oplysning registreret

Dato for påbegyndelse: Ingen oplysning registreret

Dato for ibrugtagningstilladelse: Ingen oplysning registreret

## Kort til BBR-meddelelsen

Dette kort viser beliggenheden af ejendommens bygninger og tekniske anlæg.

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

Hvis prikken er rød, er der brug for ejers medvirken til at flytte prikken til den korrekte beliggenhed af bygning eller teknisk anlæg. Dette gøres af ejer på [www.bbr.dk](http://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](http://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](http://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](http://www.bbr.dk).

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

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

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

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

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

## Særlige oplysninger

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

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

Nogle oplysninger i BBR registreres med en kode. Oversigt over koder kan ses på [www.bbr.dk/kodelister](http://www.bbr.dk/kodelister).

### Opførelsesår

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

### Antal etager

Alle etager i bygningen – bortset fra kælder og tagetage.

### Varmeinstallation og opvarmningsmiddel

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

### Antal badeværelser

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

### Antal vandskyllende toiletter

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

## Registrering i BBR

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

### Grund

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

### Bygning

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

## Arealer i BBR

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

### Boligareal

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

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

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

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

### Enhed

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

### Tekniske anlæg

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

### Bebygget areal

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

### Samlet bygningsareal

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

### Tagetagens areal

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

### Tagetagens udnyttede areal

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

### Kælderens areal

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

Police

7



ejerforeningen Vangporten 3  
c/o Eske Hald  
Nikolajgade 22  
1068 København K

**Alm Brand**  
Forsikring A/S

Kundecenter Erhverv  
Hedeager 44  
8200 Aarhus N  
Telefon 57 66 63 40  
almbrand.dk

**Dato** 1. august 2025

**Side** 1 af 1

**Kundenr.**  
9694 9651 41

**Policenr.**  
223 607 101

## Ny police

Vi sender her jeres nye police på jeres Bygningsforsikring, og beder jer læse policen igennem for at sikre, at indholdet svarer til jeres forventninger.

### Hvis I har spørgsmål

Har I spørgsmål til policen, eller vil I vide mere, er I velkomne til til at læse mere på [almbrand.dk](http://almbrand.dk) eller ringe til os på 57 66 63 40. Telefonerne er åbne alle hverdage kl. 8-16.

**Med venlig hilsen**

Alm. Brand Forsikring A/S

# Police - Bygningsforsikring



## Forsikringstager

Navn ejerforeningen Vangeporten 3, Nikolajgade 22, 1068 København K

## Forsikringen gælder for

I kraft-/ændringsdato Policen træder i kraft den 1. august 2025.  
Denne police erstatter en eventuel tidligere udstedt police.  
Policen er oprettet ifølge aftale med forsikringstager og Alm. Brand Forsikring A/S.

Virksomhedsoplysninger Ejersforening

Forsikringssted Vangeporten 3, 2920 Charlottenlund  
Matr.nr. 10AG BERNSTORFF

## Bygninger

### Bygning 1 - Beboelse

|                       |                    |              |    |
|-----------------------|--------------------|--------------|----|
| Bebygget areal        | 121 m <sup>2</sup> | Antal etager | 2  |
| Tagetage              | Udnyttet           | Kælder       | Ja |
| Bygningen er opført i | 1932               |              |    |
| Forsikret til         | Nyværdi            |              |    |

### Medforsikrede særlige bygninger/anlæg

|                                  |         |               |         |
|----------------------------------|---------|---------------|---------|
| Garager op til 40 m <sup>2</sup> | Antal 1 | Forsikret til | Nyværdi |
|----------------------------------|---------|---------------|---------|

## Forsikringen dækker

### Dækninger, der gælder pr. bygning

Brand inklusive el-skade Bygning 1 - Se betingelse 100.03, 240.01, 241.01, 242.01

Bygningskasko Bygning 1 - Se betingelse 230.02

Udvidet vandskade - alene beboelse Bygning 1 - Se betingelse 250.01

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

Jordskade Forsikringssum 3.838.075 kr. - Se betingelse 920.02

### Medforsikrede særlige bygninger/anlæg

Police Bygningsforsikring fortsætter på næste side ->

**Alm Brand**  
Forsikring A/S

Kundecenter Erhverv  
Nedeager 44  
8200 Aarhus N

Telefon 57 66 63 40  
almbrand.dk

**Dato** 1. august 2025

**Side** 1 af 3

**Kundnr.**  
9694 9651 41

**Policnr.**  
223 607 101



Police Bygningsforsikring fortsat fra forrige side

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

## Selvrisiko

|                                                     |           |
|-----------------------------------------------------|-----------|
| Den generelle selvrisiko er på                      | 9.285 kr. |
| I følgende tilfælde gælder der en særlig selvrisiko |           |
| Udvidet vandskade - alene beboelse                  | 9.285 kr. |
| Glas                                                | 0 kr.     |
| Sanitet                                             | 0 kr.     |
| Stikledning                                         | 4.642 kr. |

## Generelle oplysninger

- Alle anførte summer og selvriskici gælder for 2025.
- Indeksering sker hvert år i henhold til betingelserne.
- Hovedforfald 1. august.
- Policen betales helårligt.

### Aftaleperiode

- Forsikringen er tegnet for en 1-årig periode.

### 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. 4401 Bygningsforsikring for Beboelsesejendomme.

## Særlige forhold

### Særlige forhold der gælder for hele forsikringen

#### Afvielser 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.

## 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 kundennummer.

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

**Alm Brand**  
Forsikring A/S

Kundecenter Erhverv  
Hedeager 44  
8200 Aarhus N  
Telefon 57 66 63 40  
almbrand.dk

**Dato** 1. august 2025

**Side** 2 af 3

**Kundenr.**  
9694 9651 41

**Policenr.**  
223 607 101

Police Bygningsforsikring fortsætter på næste side ->



Police Bygningsforsikring fortsat fra forrige side

**Særlige forhold der gælder for Vangeporten 3, 2920 Charlottenlund**  
**Brand inklusive el-skade**

## **Erhvervsmæssig formål i stue/kælder**

For bygning 1 gælder:

Der er ved prisfastsættelsen taget højde for, at stue- og/eller kælderetage ikke benyttes til erhvervsmæssig formål.

## **Klubværelser**

For bygning 1 gælder:

Ved prisfastsættelsen har vi taget højde for, at der ikke er klubværelser.

**Glas**

## **Glas - Erhvervsglas**

For bygning 1 gælder:

Glasdækningen omfatter ikke glas til/i lokaler som anvendes erhvervsmæssigt.

**Alm Brand**  
Forsikring A/S

Kundecenter Erhverv  
Hedeager 44  
8200 Aarhus N  
Telefon 57 66 63 40  
almbrand.dk

**Dato** 1. august 2025

**Side** 3 af 3

**Kundenr.**  
9694 9651 41

**Policenr.**  
223 607 101



**Alm Brand**  
**FORSIKRING**

Kundecenter Erhverv  
Hedeager 44  
8200 Aarhus N  
Telefon 57 66 63 40  
almbrand.dk

*Alm. Brand*  
*Bygningsforsikring*

# Betingelser

*Nr. 4401*

## 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  | Twister 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 | Selvrisiko                    | 9 |

## 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 |

## 240 Udvidelse for Beboelsesejd. - Bygning

|   |                               |    |
|---|-------------------------------|----|
| 1 | Hvilke genstande er omfattet  | 18 |
| 2 | Hvilke skader er dækket       | 18 |
| 3 | Forsikringsformer             | 18 |
| 4 | Beskadigelse efter dødsfald   | 18 |
| 5 | Dørsprængning                 | 18 |
| 6 | Hvordan beregnes erstatningen | 18 |

## 241 Udvidelse for Beboelsesejd. - Løsøre

|   |                              |    |
|---|------------------------------|----|
| 1 | Hvilke genstande er omfattet | 19 |
| 2 | Hvilke skader er dækket      | 19 |

|   |                               |    |
|---|-------------------------------|----|
| 3 | Erstatningsregler             | 20 |
| 4 | Hvordan beregnes erstatningen | 20 |
| 5 | Vasketøjsdækning              | 20 |
| 6 | Nøgledækning                  | 21 |

---

## *242 Udvidelse for Beboelsesejdh. - Mindre byggeprojekter*

|   |                               |    |
|---|-------------------------------|----|
| 1 | Hvilke genstande er omfattet  | 22 |
| 2 | Hvilke skader er dækket       | 22 |
| 3 | Hvordan beregnes erstatningen | 22 |
| 4 | Særlig selvrisiko             | 22 |

---

## *250 Udvidet vandskade*

|   |                               |    |
|---|-------------------------------|----|
| 1 | Hvad omfatter dækningen       | 23 |
| 2 | Hvilke skader er dækket       | 23 |
| 3 | Hvordan beregnes erstatningen | 23 |

---

## *305 Glas*

|   |                               |    |
|---|-------------------------------|----|
| 1 | Hvad omfatter dækningen       | 24 |
| 2 | Hvilke skader er dækket       | 24 |
| 3 | Hvordan beregnes erstatningen | 24 |

---

## *310 Sanitet*

|   |                               |    |
|---|-------------------------------|----|
| 1 | Hvad omfatter dækningen       | 25 |
| 2 | Hvilke skader er dækket       | 25 |
| 3 | Hvordan beregnes erstatningen | 25 |

---

## *450 Insekt og svamp*

|   |                               |    |
|---|-------------------------------|----|
| 1 | Hvad omfatter dækningen       | 26 |
| 2 | Hvilke skader er dækket       | 26 |
| 3 | Hvordan beregnes erstatningen | 26 |
| 4 | Ud- og indflytning            | 26 |

---

## *470 Udvidet rørskade*

|   |                               |    |
|---|-------------------------------|----|
| 1 | Hvad omfatter dækningen       | 28 |
| 2 | Hvilke skader er dækket       | 28 |
| 3 | Hvordan beregnes erstatningen | 28 |

---

## *645 Restværdi*

|   |                               |    |
|---|-------------------------------|----|
| 1 | Hvad omfatter dækningen       | 29 |
| 2 | Beregning af skadeprocent     | 29 |
| 3 | Hvordan beregnes erstatningen | 29 |

---

## *850 Hus- og grundejeransvar*

|   |                          |    |
|---|--------------------------|----|
| 1 | Hvornår er man ansvarlig | 30 |
| 2 | Sikrede                  | 30 |

# Indholdsfortegnelse



|   |                          |    |
|---|--------------------------|----|
| 3 | Geografisk område        | 30 |
| 4 | Hvilket ansvar er dækket | 30 |
| 5 | Dækningen omfatter ikke  | 31 |
| 6 | Forsikringstid           | 32 |
| 7 | Dækningssum              | 33 |

---

## 870 Stikledning

|   |                               |    |
|---|-------------------------------|----|
| 1 | Hvad omfatter dækningen       | 34 |
| 2 | Hvilke skader er dækket       | 34 |
| 3 | Opsporing og følgeskade       | 34 |
| 4 | Hvordan beregnes erstatningen | 34 |

---

## 920 Jordskade

|   |                               |    |
|---|-------------------------------|----|
| 1 | Hvad omfatter dækningen       | 36 |
| 2 | Betingelser for erstatning    | 36 |
| 3 | Hvordan beregnes erstatningen | 36 |

---

## 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 når der nybygges eller sker ændring i bygningernes størrelse, indretning (herunder brandsektionering) eller anvendelse.  
  
Nybygning af eller forandringer i de til ejendommen hørende cykelskure, havestuer, carporte, garager og lignende, skal dog kun meddeles hvis bygningernes samlede bebyggede areal overstiger 75 m<sup>2</sup> pr. boligenhed.
- 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 og mistanke herom skal også hurtigst muligt anmeldes til offentlige myndigheder.

Tyveri og hærverk skal desuden hurtigst muligt anmeldes til politiet.

Sikrede har pligt til - så vidt muligt - at afværge eller begrænse en 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-, jordskælv-, 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 accelerator drift.

- 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-terror skader på brandforsikrede genstande, som er omfattet af loven.

---

### 5 *Optrævning 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](http://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 Forsikringssummen, 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 36

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 Forsikringstageren i egenskab af ejer eller bruger af de forsikrede genstande.

Før hus- og grundejeransvarsdækning, bestyrelsesansvar inklusive underslæbsdækning samt foreningsretshjælpsdækning, se dog betingelsernes afsnit 850, 940 og 945.

- 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), samt All-risksdækningen for mindre byggeprojekter (betingelsernes afsnit 640), 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 m<sup>2</sup> 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, vaskelanlæg, hårde hvidvarer samt baldakiner, og faste overdækninger.

- 4.1.3 Stikledninger, sanitets- og kloakanlæg af sædvanlig, men ikke erhvervmæssig 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-erhvervmæssig 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 Vægmalier, 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.

---

## 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.
  - 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. risikoforsikring 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 dyre 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 materialeverdien 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 foregåede 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.
- 7.4 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 953.261kr. (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 Lovliggørelseserstatning for bygning.

- 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 byggesmyndighederne 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

Er ejendommen helt eller delvis uanvendelig som følge af en af Bygningsforsikringen omfattet skade, erstattes endvidere

- 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.

Erstatningen 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.

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.*

### 8.5 Bistand ved skadeopgørelsen og byggeadministration

Forsikringen dækker nødvendige udgifter til bistand ved skadeopgørelsen samt byggeadministration i forbindelse med reparation/nyopførelse.

Erstatning udbetales kun på grundlag af faktura og kan af den opgjorte erstatning højst andrage 5 %.

## 9 Selvrisiko

Selvrisikoen gælder pr. forsikringsbegivenhed.



### 9.1 Generel selvrisiko

9.1.1 Er forsikringen oprettet med en generel selvrisiko, fremgår den af policen.

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

### 9.2 Særlig selvrisiko - dækninger

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

#### 9.2.1 Bygningskasko

##### 9.2.1.1 Voldsomt sky- og tøndrud

Ved skade i ejendommens kældre, som skyldes voldsomt sky- og tøndrud, gælder en selvrisiko på 6.891 kr. (basis 2012).

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

##### 9.2.1.2 Hærværk

Ved skade som skyldes hærværk gælder en selvrisiko på 6.891 kr. (basis 2012).

Selvrisikoen gælder dog ikke ved hærværksskader i forbindelse med indbrudstyveri eller forsøg herpå.

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

#### 9.2.2 Udvidelse - Løsøre

##### 9.2.2.1 Nøgledækning

Uanset pkt. 9.1.1 gælder der ved skader omfattet af Nøgledækning en selvrisiko på 1.377 kr. (basis 2012).

##### 9.2.2.2 Vasketøjsdækning

Uanset pkt. 9.1.1 gælder der ved skader omfattet af Vasketøjsdækning en selvrisiko på 659 kr. (basis 2012).

#### 9.2.3 Udvidelse - Mindre byggeprojekter

For brand- og eksplosionsskader, der skyldes varmt arbejde, gælder en særlig selvrisiko, jf. afsnit 242 pkt. 4.

#### 9.2.4 All risk (mindre byggeprojekter)

Ved skader omfattet af All risk, - Ny- om- og tilbygninger (mindre byggeprojekter), gælder 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*
- 2.1.9 *skade på over- og tildækninger til svømmebassiner*
- 2.1.10 *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.

### 2.2 **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 reguvand, 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, 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.

## 2.3 Udstrømning af væsker

Tilfældig udstrømning (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 udstrømning (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, 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.

#### 2.4 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
- Dog dækkes tagplader af erstatningsmaterialer for glas og uoplukkelige ovenlys.
- 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 ophrud.

Ved hærværk forstås, skade forvoldt med forsæt og i ondindet 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 boblehuller 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 Hvilke genstande er omfattet

Udover de i afsnit 20 pkt. 4 anførte genstande er forsikringen udvidet til tillige at omfatte:

- 1.1 De til ejendommen hørende cykelskure, havestuer, carporte, garager og lignende - uanset om disse frengår af policen eller ej - hvis disse bygningers samlede bebyggede areal ikke overstiger 75 m<sup>2</sup> pr. boligenhed.
- 1.2 Faste svagstrømsinstallationer, herunder ATS-/CTS-anlæg, bredbånds-, telefon- og hybridnetsanlæg, IT-netværk (men ikke PC-udstyr og software der benyttes til styring af disse anlæg/netværk) samt styringsanlæg og elektronisk udstyr i vaskerier, f.eks. betalingssystemer og automater.

---

## 2 Hvilke skader er dækket

Genstandene i pkt. 1.1. er omfattet af Brand (afsnit 100) og Bygningskasko (afsnit 230) for så vidt disse dækninger er tegnet.

Genstandene i pkt. 1.2. er omfattet af de dækninger som frengår af policen for den bygning hvori genstandene indgår.

---

## 3 Forsikringsformer

For genstandene i pkt. 1.1 gælder forsikringsformen nyværdi, jf. afsnit 20, pkt. 3.1.

For genstandene i pkt. 1.2 gælder den forsikringsform, som er tegnet for den bygning hvori genstandene indgår.

---

## 4 Beskadigelse efter dødsfald

I det omfang der er tegnet Bygningskasko, jf. afsnit 230 er følgende tillige dækket:

- 4.1 Udskiftning af bygningsdele der er beskadiget som følge af dødsfald i en bolig.
- 4.2 Særlig rengøring af bygningsdele, som er nødvendiggjort af selve dødsfaldet.

Alm. Brands erstatningspligt er begrænset til 137.821 kr. (basis 2012).

---

## 5 Dørsprængning

I det omfang der er tegnet Bygningskasko, jf. afsnit 230 er følgende tillige dækket:

- 5.1 Dørsprængning forvoldt af politi, brandvæsen, ambulancefolk eller lignende myndighed for at komme ind i bolig/bygning.
- 5.2 Udgifter til midlertidig reparation/aflukning den beskadigede dør.

---

## 6 Hvordan beregnes erstatningen

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

---

## 1 Hvilke genstande er omfattet

- 1.1 Fast udendørs legepladsudstyr på fællesarealer, herunder gynger, vipper, klatrestativer, legehuse og sandkasser, med indtil 275.642 kr. (basis 2012).
- 1.2 Lejede affaldscontainere, som forsikringstageren bærer risikoen for, med indtil 68.910 kr. (basis 2012).
- 1.3 Inventar mv.
- 1.3.1 Kontorinventar, herunder administrative EDB-anlæg (inkl. standard software),
- 1.3.2 PC-udstyr (med tilhørende software) der benyttes til styring af de under afsnit 240, punkt 1.2 omfattede installationer.
- 1.3.3 Almindeligt inventar i beboerlokaler, herunder TV- og videoudstyr samt musikanlæg med tilhørende højttalere - *dog ikke inventar i klubværelser og ungdomsboliger.*
- 1.3.4 Løsøregenstande og materialer (*men ikke kølevæske, olie, kul, koks eller lignende*), der udelukkende anvendes til pasning og vedligeholdelse af ejendommen.
- som tilhører forsikringstageren, eller som denne bærer risikoen for, med indtil 275.642 kr. (basis 2012).
- 1.4 Rede penge, pengerepræsentativer, værdipapirer, manuskripter og dokumenter alt tilhørende forsikringstageren og beroende på forsikringsstedet.

Alm. Brands erstatningspligt er begrænset til:

45.000 kr. (indeksreguleres ikke) i aflåst pengeskab eller -boks, svarende til sikringsskab godkendt jf. EN1143-1, klasse 1 (rød klasse), eller tilsvarende kvalitet i klassificeret værdiopbevaringsenhed, jf. F&P's sikringskatalog.

5.000 kr. (indeksreguleres ikke), der ikke beror i pengeskab eller boks.

*Forsikringen omfatter ikke tyveri fra pengeskab eller -boks sket ved benyttelse af koden eller nøglerne hertil, for så vidt disse har været efterladt i de lokaler, som benyttes til kontor og/eller benyttes til opbevaring af pengeskab/pengeboks.*

- 1.5 Udgifter til genfremstilling af kartoteker og forretningsbøger, herunder data på elektroniske medier, med indtil 275.642 kr. (basis 2012).

Erstatningspligten er betinget af, at genfremstilling finder sted.

---

## 2 Hvilke skader er dækket

Den direkte skade på det forsikrede ved:

- 2.1 Brand mv. jf. afsnit 100.

Såfremt policen omfatter Bygningskasko betingelsernes afsnit 230 dækkes endvidere:

- 2.2 Storm jf. afsnit 230, punkt. 2.1
- 2.3 Voldsomt sky- og tårbrud, jf. afsnit 230, pkt. 2.2
- 2.4 Udstrømning af væsker, jf. afsnit 230, pkt. 2.3

- 2.5 Indbrudstyveri samt hærværk i forbindelse med indbrudstyveri eller forsøg herpå.
- Indbrudstyveri foreligger, når tyven har skaffet adgang til forsvarligt aflåst bygning, lokale, værelse eller loftsog kælderrum, og der forefindes synlige tegn på voldeligt opbrud.
- Helt eller delvis åbne bygninger, drivhuse, boblehaller eller andre teltagtige konstruktioner betragtes i denne sammenhæng ikke som bygning.*
- 2.6 Ran og røveri af rede penge på forsikringsstedet samt under transport med indtil 5.000 kr. (indeksreguleres ikke).
- Ved ran forstås tyveri sket åbenlyst uden anvendelse af vold og bemærket af sikrede eller andre i gerningsøjeblikket. Erstatningspligten er betinget af, at der gøres anskrig øjeblikkeligt efter ranet.
- Ved røveri forstås tyveri ved anvendelse af vold eller trussel om øjeblikkelig anvendelse af vold.

Dækningerne i pkt. 2.2 til 2.5 omfatter alene genstande, som beror i bygning.

### 3 Erstatningsregler

Alm. Brand kan erstatte en skade ved at

- 3.1 sætte beskadigede genstande i væsentlig samme stand som før skaden
- 3.2 betale værdiforringelse
- 3.3 overtage beskadigede genstande mod at levere tilsvarende genstande (ved nyværdi tilsvarende nye genstande)
- 3.4 overtage beskadigede genstande mod at betale kontanterstatning.

### 4 Hvordan beregnes erstatningen

Skade erstattes med det beløb, som efter priserne på skadetidspunktet vil medgå til reparation eller - ved totalskade - at genanskaffe tilsvarende nye genstande uden fradrag for alder og brug, men med rimelige fradrag for nedsat anvendelighed og andre omstændigheder (nyværdi).

Såfremt reparationsomkostninger overstiger nyværdien, er der tale om en totalskade.

### 5 Vasketøjsdækning

Dækningen omfatter beskadigelse af tøj - tilhørende ejendommens beboere - i maskiner, beroende i fælles vaskerum, når skaden er en pludselig og uforudset følge af en dokumenteret fejl i maskinen.

#### 5.1 Hvordan beregnes erstatningen

Alm. Brands erstatningspligt er begrænset til 13.782 kr. pr. skade (basis 2012).

Enhver skade opgøres på grundlag af vasketøjets nyværdi, med fradrag af slid, alder, mode eller andre omstændigheder.

#### 5.2 Betingelse for erstatning

Det er en betingelse, at det beskadigede vasketøj ikke destrueres, før Alm. Brand har givet sit samtykke.

Det er endvidere en betingelse, at der ved enhver skade indsendes reparationsfaktura for skaden på den skadevoldende maskine.

Dækningen gælder kun i det omfang, eventuel skade ikke er dækket ved anden forsikring, hvilket Alm. Brand har taget hensyn til ved præmieberegningen.

## 6 Nøgledækning

Dækningen omfatter rimelige udgifter til omstilling/udskiftning af låse og genfremstilling af nøgler, når nøgler er gået tabt som følge af:

### 6.1 Indbrudstyveri på forsikringsstedet.

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

### 6.2 Ran eller røveri.

Ved ran forstås tyveri sket åbenlyst uden anvendelse af vold og bemærket af sikrede eller andre i gerningsøjeblikket. Erstatningspligten er betinget af, at der gøres anskrig øjeblikkeligt efter ranet.

Ved røveri forstås tyveri ved anvendelse af vold eller trussel om øjeblikkelig anvendelse af vold.

### 6.3 Forsikrede genstande:

- 6.3.1 Låse og nøgler (herunder hoved- og systemnøgler) til fællesarealer i bygninger og lokaler på ejendommen.

#### Bortset fra

*nøgler, herunder udgifter til omstilling/udskiftning af låse*

6.3.1.1 *når nøglerne har befundet sig i 3. mands varetægt*

6.3.1.2 *til den enkelte beboers bolig/lokale*

- 6.3.2 Nøglebokse, når voldeligt opbrud på nøgleboks kan konstateres.

Det er en betingelse, at nøgleboksen er F & P-registreret og monteret jf. F & P's sikringskatalog.

Udskifning af låse må alene finde sted, når omstilling ikke er mulig, og der er truffet aftale herom med Alm. Brand.

Alm. Brands erstatningspligt er begrænset til 68.910 kr. pr. skadebegivenhed (basis 2012).

## 242 Udvidelse for Beboelsesejd. - Mindre byggeprojekter



Side 22 af 36

---

### 1 Hvilke genstande er omfattet

Udover de i afsnit 20, pkt. 4 nævnte genstande, er forsikringen udvidet til at omfatte:

Ny-, om- og tilbygning samt reparations- og vedligeholdelsesarbejder (mindre byggeprojekter), uden forudgående anmeldelse. Alm. Brand skal dog efterfølgende have besked, jf. afsnit 10, punkt 1.

*Materialer og genstande, der er fabrikeret eller sædvanligvis anskaffes til anvendelse i mere end en entreprise og således ikke indgår i den totale entreprisesum med den fulde værdi, herunder motordrevne køretøjer, og/eller andet entreprenørmateriel samt skure, værktøj, stilladser eller lignende, er ikke omfattet.*

Det er en forudsætning for forsikringens dækning, at det enkelte mindre byggeprojekt ikke overstiger 500.000 kr. eksklusive moms (indeksreguleres ikke) i samlet budgetteret entreprisesum (inklusive alle ydelser samt materialer, som er bestemt til indførelse i bygning).

---

### 2 Hvilke skader er dækket

Den direkte skade på det forsikrede ved:

2.1 Brand mv. jf. afsnit 100.

Såfremt policen omfatter Bygningskasko betingelsernes afsnit 230 dækkes endvidere:

2.2 Storm jf. afsnit 230, punkt. 2.1

---

### 3 Hvordan beregnes erstatningen

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

---

### 4 Særlig selvrisiko

For brand- og eksplosionsskader der skyldes varmt arbejde, gælder en særlig selvrisiko på 100.000 kr. (indeksreguleres ikke).

Varmt arbejde er her defineret som tagdækning, svejsning, skærebrænding, vinkelslibning, lodning, tørring, opvarmning og andet varmt arbejde med varm udviklende værktøjer.

Der skal ikke betales særlig selvrisiko, hvis

- 4.1 sikrede kan godtgøre, at skaden ikke skyldes, at sikrede ikke har fulgt DBI Vejledning 10 (Varmt arbejde) del 1, 2 og 3, og
- 4.2 sikrede kan dokumentere, at de håndværkere, der udførte det varme arbejde, havde gennemført kursus i varmt arbejde. Kurset skal være eller svare til certifikatuddannelse i Varmt Arbejde, gennemført af Dansk Brand- og Sikringsteknisk Institut.

Den særlige selvrisiko vil ikke blive gjort gældende over for forsikringstageren, men over for den entreprenør, der forvolder skaden.

---

---

### 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. og 4.1.7.

---

### 2 *Hvilke skader er dækket*

Den direkte skade på det forsikrede ved

- 2.1 Indtrængende nedbør, herunder fygesne.
- 2.2 Opstigende vand fra afløbsledninger.
- 2.3 Opstigende grundvand, som skyldes tilfældig afbrydelse af strømmen til - eller svigt af - grundvandspumpe med tilhørende installation.

bortset fra

- 2.4 skade, som er dækket i afsnit 100 (Brand) og 230 (Bygningskasko).
  - 2.5 skade som følge af nedbør der trænger gennem åbne vinduer og døre.
  - 2.6 skade som skyldes, at sikrede har afbrudt strømforsyningen.
  - 2.7 udbedring af årsagen til, at vand eller fygesne er trængt ind.
  - 2.8 skade som følge af manglende eller mangelfuld vedligeholdelse.
  - 2.9 skade som følge af fejlkonstruktion, fabrikationsfejl eller fejlmontering.
  - 2.10 skade som følge af oversvømmelse fra hav, fjord, sø eller vandløb.
  - 2.11 skade som følge af ny-, om- og tilbygning samt reparation.
- 

### 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 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 (lysstofrør).*

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

Endvidere dækkes permanent påklæbte 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, havekulpturer 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.

---

## 4 *Ud- og indflytning*

Er ejendommen helt eller delvis uanvendelig som følge af en dækningsberettiget skade, erstattes endvidere

- 4.1 rimelige udgifter til ud- og indflytning samt opmagasinering af indbo tilhørende beboere.

## 450 Insekt og svamp



Side 27 af 36

Erstatningen er begrænset til 114.851 kr. (basis 2012) pr. skade, dog maksimalt 229.702 kr. (basis 2012) pr. ejendom pr. forsikringsår. Dækningsperioden for opmagasinering er maksimal 12 måneder.

---

## 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
- 2.2.3 dokumenteret merforbrug af brugsvand, udover den første m<sup>3</sup>.

Alm. Brands erstatningspligt er begrænset til 137.821 kr. pr. skadebegivenhed (basis 2012).

---

## 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*

Sikrede er:

- 2.1 Forsikringstageren og de i forsikringstagerens tjeneste værende personer, herunder:
  - 2.1.1 Lønnet og ulønnet medhjælp under udøvelsen af arbejde med ejendommens pasning, eksempelvis varmemestre, viceværter og/eller gårdmænd
  - 2.1.2 Bestyrelsesmedlemmer, når de arbejder i forsikringstagers regi med enten administrative eller praktiske opgaver, herunder ved besigtigelse af lejligheder.
  - 2.1.3 Beboere/lejere, når disse deltager i fællesarbejde i forsikringstagers regi, såfremt skaden ikke er dækket af en privatansvarsforsikring.

## 3 *Geografisk område*

Dækningen omfatter skade indtruffet i Danmark (eksklusive Grønland og Færøerne). Skade uden for Danmark dækkes dog, såfremt skaden er forvoldt af sikrede under rejse eller midlertidigt ophold, når rejsen eller opholdet har direkte forbindelse til sikredes arbejde for forsikringstageren.

## 4 *Hvilket ansvar er dækket*

- 4.1 Dækningen omfatter ansvar for person- eller tingskade, som sikrede pådrager sig
  - 4.1.1 som ejer eller bruger af bygning og fællesarealer samt dertil hørende redskaber og anlæg på det i policen anførte forsikringssted
  - 4.1.2 under udøvelse af
    - 4.1.2.1 sædvanlige foreningsaktiviteter, uanset om der er etableret en forening eller ej, herunder møder, fælles oprydning og vedligeholdelse, selskabelige/socialt arrangementer, besigtigelse af lejligheder og lign.
    - 4.1.2.2 tilsvarende aktiviteter i forsikringstagers regi
  - 4.1.3 ved håndværksmæssigt arbejde i forsikringstagers regi

- 4.1.4 som bygherre ved mindre byggeprojekter, defineret som ny-, om- eller tilbygning samt reparations og vedligeholdelsesarbejder, hvor den budgetterede entrepriserum eksklusiv moms ikke overstiger 500.000 kr. (indeksreguleres ikke) (inklusive alle ydelser samt materialer, som er bestemt til indføjelse i bygning), og som ikke indebærer nedramning, piloting, grundvandsenkning, spunsning, undermuring, sprængning eller nedbrydning
- 4.2 Dækningen er udvidet til at dække sikredes erstatningsansvar for skade på person eller ting forvoldt af håndværktøj og redskaber, hvad enten skaden sker under arbejde for forsikringstager eller i forbindelse med, at håndværktøjet/redskabet er udlånt af forsikringstager til beboer(e)/lejere.
- 4.3 Enhver arbejdsskade er på tidspunktet for skadens anmeldelse til forsikringsselskabet tillige anset for anmeldt under nærværende dækning, under forudsætning af at arbejdsskade-forsikringen tillige er placeret i Alm. Brand.
- 4.4 Dækningen omfatter alene sikredes ansvar for formuetab, der er en følge af en i øvrigt dækningsberettiget skade.

## 5 Dækningen omfatter ikke

- 5.1 *Ansvar for skade forvoldt ved udøvelse af en i eller på ejendommen drevet virksomhed.*
- 5.2 *Ansvar, der udelukkende støttes på aftaler, herunder ansvar, der følger af tilsagn fra sikrede som en anden erstatningsydelse eller om et videregående ansvar, end hvad følger af almindelige erstatningsregler.*
- 5.3 *Ansvar for skade på ting*
- 5.3.1 *tilhørende forsikringstageren*
- 5.3.2 *som sikrede har til lån, leje, opbevaring, afbenyttelse, befordring, eller af anden grund har i varetægt eller har sat sig i besiddelse af*
- 5.3.3 *som sikrede har påtaget sig at klargøre, installere, reparere, montere eller på anden måde bearbejde eller behandle.*
- 5.4 *Ansvar for skade på ting forvoldt ved udgravnings- eller opgravningsarbejder, jordbøringsarbejder, nedbrydnings- eller nedramningsarbejder, opfyldningsarbejder, afgravnings-, påfyldnings- og andre terrænreguleringsarbejder, grundvandssænkninger og andre grundvandsreguleringer.*
- Dog dækkes sikredes ansvar for skade på ting forvoldt ved almindeligt ud- og opgravningsarbejde udført af sikrede, når det kan dokumenteres, at sikrede forud for ethvert sådant arbejde har indhentet tilladelse fra myndighederne, hvor dette kræves, og har indhentet kortmateriale og undersøgt, hvor ledninger, kabler og kloakker er anbragt. Tilsvarende dækkes sikredes ansvar som bygherre ved jordarbejde, som ikke er undtaget efter punkt 4.1.4 og/eller 5.5.
- 5.5 *Ansvar for skade på ting forvoldt ved brug af sprængstoffer, herunder fyrværkeri. Dog dækkes forsikringstagers arrangøransvar i relation til lovlige fyrværkeriafbrændinger foretaget af selvstændig virkende fyrværker med gyldig ansvarsforsikring.*
- 5.6 *Bygherreansvar i relation til skade på person og ting, når den budgetterede entreprise sum eksklusiv moms overstiger 500.000 kr. (indeksreguleres ikke) (inklusive alle ydelser samt materialer, som er bestemt til indføjelse i bygning), opstået ved.*
- 5.6.1 *ny-, om- og tilbygning samt reparations- og vedligeholdelsesarbejder på forsikringsstedet*
- 5.6.2 *jordarbejde udført af andre i sikredes interesse*

- 5.7 *Ansvar for skade på person og ting forvoldt af sikrede under udførelse af arbejde, der kræver særlig faglige kundskaber og/eller autorisation, (herunder f.eks. vvs- og elarbejde, betjening af kraner, lifte mv.), hvor sikrede ikke kan påvise at have sådant fagkendskab eller autorisation.*
- 5.8 *Ansvar for skade på person og ting, der skyldes fejl i projektering, tegning og/eller beregning udarbejdet af sikrede.* Ansvar for sådan skade, sket i forbindelse med et arbejde udført af eller for sikrede og relateret til tegning eller beregning udført af sikrede, vil dog på de i øvrigt gældende vilkår være dækket, såfremt der er tale om tegninger, beregninger eller lignende, der anses for almindelige arbejdsanvisninger, og ikke sædvanligt udarbejdes af ingeniør, arkitekt, bygningskonstruktør eller lignende.
- 5.9 *Ansvar for skade ved forurening af eller gennem luft, jord eller vand.*
- Dækningen omfatter dog sådant ansvar, hvis forsikringstageren ikke er omfattet af miljølovens kapitel 5 (særlig forurenende virksomhed), når skaden
- 5.9.1 er opstået uventet, utilsigtet og ved et pludseligt uheld
- og
- 5.9.2 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.
- 5.10 *Ansvar for skade ved benyttelse af motordrevet køretøj.* Dækningen omfatter dog ansvar for uindregistreret motordrevet redskab - under benyttelse ved ejendommens pasning - i det omfang der ikke er tegnet separat motoransvarsdækning herfor.
- 5.11 *Ansvar for skade forvoldt af hunde.*
- 5.12 *Ansvar for skade forvoldt ved sikredes benyttelse af søfartøj eller luftfartøj,* dog dækkes sikredes brug af småbåde, defineret som robåde, kanoer, kajaker og lignende uden motor samt foreningens ansvar i relation til udlån af sådanne både.
- 5.13 *Ansvar forvoldt af sikrede med forsæt eller under selvforskyldt beruselse eller påvirkning af narkotika.*
- 5.14 *Ansvar, der er dækket af en af udlejer separat etableret ansvarsforsikring.*

## 6 Forsikringstid

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.*

Krav, herunder differencekrav, der er konstateret under en tidligere ansvarsdæknings forsikringsperiode, men hvor tidspunktet, hvor kravet rejses mod forsikringstager, medfører, at dækning er undtaget på den tidligere ansvarsdækning på grund af for sen anmeldelse, dækkes på de i øvrigt gældende vilkår.

Dækning er dog betinget af, at alle sådanne skader, som sikrede har kendskab til eller formodning om, er anmeldt rettidigt til det tidligere selskab, herunder at arbejdsskader, der er konstateret og anmeldt til arbejdsskadeforsikringen, tillige anmeldes til den på skadetidspunktet gældende erhvervsansvarsdækning, uanset om krav om supplerende erstatning er rejst overfor forsikringstageren.



---

### 7 Dækningssum

Inden for et forsikringsår dækker forsikringen med indtil 13.000.000 kr. (indeksreguleres ikke), dog maksimalt 5.000.000 kr. (indeksreguleres ikke) pr. tingskade (herunder dyr).

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

Ansvar efter færdselsloven (se punkt 5.10.) ved brug af motordrevet redskab dækkes med indtil de i færdselsloven til enhver tid gældende summer.

---

## 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 til skel.

Igger 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, børinger, 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.

3.3 udgift til dokumenteret merforbrug af brugsvand, ud over den første m<sup>3</sup>.

Alm. Brands erstatningspligt er begrænset til 137.821 kr. pr. skadebegivenhed (basis 2012).

---

## 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.

---

## 1 *Hvad omfatter dækningen*

Efter en dækningsberettiget skade (eksklusive rør- og stikledningskader), omfatter dækningen, i det omfang det fremgår af policen:

- 1.1 Udgifter til oprydning, oprensning, opgravning, deponering, fjernelse og destruktion af jord, søer, damme, vandreservoirer og lignende ejet af forsikringstageren og beroende på de i policen nævnte forsikringssteder.
- 1.2 Udgifter til reetablering af det under punkt 1.1 nævnte.
- 1.3 Nødvendige omkostninger til fastlæggelse af den dækningsberettigede skades omfang.

### **Bortset fra**

- 1.4 udgifter til gennemførelse af foranstaltninger, som af myndigheder var forlangt eller kunne være forlangt inden forsikringsbegivenheden.

---

## 2 *Betingelser for erstatning*

Dækningen er betinget af, at

- 2.1 offentlige myndigheder i kraft af gældende lovgivning stiller eller kan stille krav om oprydning med videre, jf. punkt 1.1.
- 2.2 kravet er nødvendiggjort af en begivenhed, der er omfattet af denne forsikring (eksklusive rør- og stikledningsskader)
- 2.3 begivenheden har ramt forsikringstagerens bygninger eller genstande beroende i bygninger, på eller i jord hørende til de i policen nævnte forsikringssteder.

---

## 3 *Hvordan beregnes erstatningen*

Erstatningen for udgifter efter punkt 1.1 og 1.2 kan ikke overstige 19.525 kr. pr. m<sup>3</sup> jord/vand (basis 2012).

Erstatningen kan ikke overstige den i policen nævnte forsikringssum pr. forsikringsbegivenhed.

Erstatning ydes ikke for krav, der anmeldes over for Alm, Brand mere end 6 måneder efter den forsikringsbegivenhed, der har nødvendiggjort de ovenfor anførte foranstaltninger, selv om de skadelige virkninger af forsikringsbegivenheden først kunne konstateres senere.

Horsens, 02-10-2026

Bilag 8

Lowell 

Advokaterne la Cour, Henriksson, Dreyer Aps

Att. Pia Svenningsen

Langmarksvej 57 D  
8700 Horsens

Telefon 76 28 28 28

mail.dk@lowell.com  
www.lowell.dk

Lowell Danmark A/S  
Cvr-nr. 18 45 79 70

Gironr. 019-0543  
Bank:  
Reg.nr. 4073  
Kontonr. 019-0543  
BIC/SWIFT: DABADKKK  
IBAN: DK8930000000190543

Sagsnr.: 1655443 Ejd.nr. 244480  
Jeres ref.: 28.898

**Gældsforpligtelse vedr. Nordea Kredit Realkreditaktieselskab.  
Kreditor: Nordea Kredit Realkreditaktieselskab**

**Tvangsauktionen** den 28. oktober 2026 kl. 9.30 over ejendommen matr.nr. 10 ag, Bernstorff, ejerl. nr. 1, Vangeporten 3 St, 2920 Charlottenlund.

Debitor:  Vangeporten 3, St., 2920 Charlottenlund

Vi sender opgørelse over vores tilgodehavende:

|                      |                |               |            | Kolonne |
|----------------------|----------------|---------------|------------|---------|
| Obligationsrestgæld  | pr. 01.10.2026 | DKK           | 714.292,57 |         |
| Kontantrestgæld      | pr. 01.10.2026 | DKK           | 709.831,10 | 2       |
| Terminsrestance      | pr. 11.03.2026 | DKK           | 29.906,28  | 3       |
| Terminsrestance      | pr. 11.06.2026 | DKK           | 29.853,30  | 3       |
| Terminsrestance      | pr. 11.09.2026 | DKK           | 29.648,49  | 3       |
| Uforfaldne renter    | pr. 28.10.2026 | DKK           | 1.960,60   | 2       |
| Uforfaldent bidrag   | pr. 28.10.2026 | DKK           | 502,07     | 2       |
| Morarenter           | pr. 28.10.2026 | DKK           | 4.123,02   | 3       |
| Omkostninger         | pr. 28.10.2026 | DKK           | 4.625,00   | 3       |
| Vores tilgodehavende | pr. 28.10.2026 | DKK           | 810.449,86 | 1       |
| Kolonne 1:           | kolonne 2:     | kolonne 3:    |            |         |
| 810.449,86 DKK       | 712.293,77 DKK | 98.156,09 DKK |            |         |

Vi gør opmærksom på, at lånet er et kontantlån med rentetilpasning, og at lånet refinansieres hvert 3 år, næste gang med virkning fra den 1. januar 2027. Vores tilgodehavende er opgjort med kontantrestgælden. Ved indfrielse skal lånet opgøres på grundlag af obligationsrestgælden. Obligationerne er inkonverterbare.

Vi henviser til vedlagte amortiseringsplan.

Auktionskøber kan ikke uden videre regne med at kunne overtage lånet i Nordea Kredit, men kan inden auktionen henvende sig til os for at få tilkendegivet, om Nordea Kredit vil bevilge gældsovertagelse. For selskaber stilles der krav om supplerende personlig hæftelse.

De uforfaldne renter og bidrag bliver opkrævet i førstkommande ordinære terminsbetaling pr. 11. december 2026.

Kontantrente: 3,630146%

Morarenten beregnes med 12,0000% p.a. fra den 11. i forfaldsmåned. Bidrag beregnes med 0,232400% af restgælden pr. termin.

Vi beder jer sende salgsopstilling til os.

Med venlig hilsen  
Lowell Danmark A/S

Tine Møller  
Consultant, Administration of Estate

Dir. tlf. 76 28 28 55  
E-mail [nk.dk@lowell.com](mailto:nk.dk@lowell.com)

# Amortiseringsplan Lån i danske kroner

1(2) Side  
11 august 2026 Dato  
244480 Ejendomsnr  
406859 Lån nr

Debitor: 

Beliggenhed: Vangeporten 3 St  
2920 Charlottenlund

Matr.nr: 10 ag Lejlighedsnr. 1  
Bernstorff

Låntype: Rentetilpasning F3

|                 |                |                  |                 |                 |                |
|-----------------|----------------|------------------|-----------------|-----------------|----------------|
| Hovedstol       | Løbetid        | Antal terminer   | Ydelses pct.:   | Bidragspct.:    | Rentepct p a : |
| 2 445.000,00    | 7 år 6 md      | pr. år 4 ialt 30 | 1,143121 %      | 0,232400 %      | 3,630146 %     |
| Udbetalingsdato | ISIN-fondbkode | Serie/årgang     | Obl.rente p a : | Udb-/ref. kurs: |                |
| 11. maj 2004    | DK0002057538   | ANR/2025         | 2,000000 %      | 93,9772         |                |

Første refinansiering 688 323,76 pr. 1. januar 2027

| År/termin        | Ydelse            | Aldrag            | Rente-bidrag      | Ny restgæld | Obl. restgæld |
|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------|---------------|
| 2026/02          | 0,00              | 0,00              | 0,00              | 731.145,00  | 740.261,38    |
| 2026/03          | 29.648,49         | 21.313,90         | 8.334,59          | 709.831,10  | 714.292,57    |
| 2026/04          | 29.598,96         | 21.507,34         | 8.091,62          | 688.323,76  | 688.323,76    |
| <b>Ialt 2026</b> | <b>59.247,45</b>  | <b>42.821,24</b>  | <b>16.426,21</b>  |             |               |
| 2027/01          | 28.814,53         | 22.290,48         | 6.524,05          | 666.033,28  |               |
| 2027/02          | 28.762,73         | 22.449,95         | 6.312,78          | 643.583,33  |               |
| 2027/03          | 28.710,56         | 22.610,56         | 6.100,00          | 620.972,77  |               |
| 2027/04          | 28.658,01         | 22.772,32         | 5.885,69          | 598.200,45  |               |
| <b>Ialt 2027</b> | <b>114.945,83</b> | <b>90.123,31</b>  | <b>24.822,52</b>  |             |               |
| 2028/01          | 28.605,09         | 22.935,24         | 5.669,85          | 575.265,21  |               |
| 2028/02          | 28.551,79         | 23.099,32         | 5.452,47          | 552.165,89  |               |
| 2028/03          | 28.498,10         | 23.264,58         | 5.233,52          | 528.901,31  |               |
| 2028/04          | 28.444,06         | 23.431,04         | 5.013,02          | 505.470,27  |               |
| <b>Ialt 2028</b> | <b>114.099,04</b> | <b>92.730,18</b>  | <b>21.368,86</b>  |             |               |
| 2029/01          | 28.389,58         | 23.598,65         | 4.790,93          | 481.871,62  |               |
| 2029/02          | 28.334,74         | 23.767,48         | 4.567,26          | 458.104,14  |               |
| 2029/03          | 28.279,50         | 23.937,51         | 4.341,99          | 434.166,63  |               |
| 2029/04          | 28.223,87         | 24.108,78         | 4.115,09          | 410.057,85  |               |
| <b>Ialt 2029</b> | <b>113.227,69</b> | <b>95.412,42</b>  | <b>17.815,27</b>  |             |               |
| 2030/01          | 28.268,23         | 24.199,35         | 4.068,88          | 385.858,50  |               |
| 2030/02          | 28.212,00         | 24.383,24         | 3.828,76          | 361.475,26  |               |
| 2030/03          | 28.155,33         | 24.568,52         | 3.586,81          | 336.906,74  |               |
| 2030/04          | 28.098,24         | 24.755,22         | 3.343,02          | 312.151,52  |               |
| <b>Ialt 2030</b> | <b>112.733,80</b> | <b>97.906,33</b>  | <b>14.827,47</b>  |             |               |
| 2031/01          | 28.040,70         | 24.943,32         | 3.097,38          | 287.208,20  |               |
| 2031/02          | 27.982,73         | 25.132,85         | 2.849,88          | 262.075,35  |               |
| 2031/03          | 27.924,32         | 25.323,83         | 2.600,49          | 236.751,52  |               |
| 2031/04          | 27.865,47         | 25.516,26         | 2.349,21          | 211.235,26  |               |
| <b>Ialt 2031</b> | <b>111.813,22</b> | <b>100.916,26</b> | <b>10.896,96</b>  |             |               |
| 2032/01          | 27.806,17         | 25.710,15         | 2.096,02          | 185.525,11  |               |
| 2032/02          | 27.746,42         | 25.905,51         | 1.840,91          | 159.619,60  |               |
| 2032/03          | 27.686,22         | 26.102,36         | 1.583,86          | 133.517,24  |               |
| 2032/04          | 27.625,55         | 26.300,66         | 1.324,89          | 107.216,58  |               |
| <b>Ialt 2032</b> | <b>110.864,36</b> | <b>104.018,68</b> | <b>6.845,68</b>   |             |               |
| 2033/01          | 27.727,05         | 26.420,41         | 1.306,64          | 80.796,17   |               |
| 2033/02          | 27.659,25         | 26.674,60         | 984,65            | 54.121,57   |               |
| 2033/03          | 27.590,81         | 26.931,23         | 659,58            | 27.190,34   |               |
| 2033/04          | 27.521,69         | 27.190,34         | 331,35            | 0,00        |               |
| <b>Ialt 2033</b> | <b>110.498,80</b> | <b>107.216,58</b> | <b>3.282,22</b>   |             |               |
| <b>Total</b>     | <b>847.430,19</b> | <b>731.145,00</b> | <b>116.285,19</b> |             |               |

## Amortiseringsplan Lån i danske kroner

2(2) Side  
11. august 2026 Dato  
244480 Ejendomsnr  
406859 Lån nr

Debitor: I



Lånetype : Rentetilpasning F3

---

Din ydelse frem til næste refinansiering kendes først, når lånet er kurssikret eller udbetalt. I beregningen er det forudsat, at renteniveauet ved refinansiering af Rentetilpasningslånet er uændret i forhold til i dag.

Betalingen af de enkelte terminer skal ske ultimo terminsmåderne marts, juni, september og december, men senest den sidste bankdag i den pågældende måned. Det er debitors pligt at sørge for rettidig betaling. Det akkumulerede amortiseringsforløb forudsætter, at der betales til tiden.

Bidragssatsen udgør 0,232400 % pr. termin. Bidraget beregnes af lånets restgæld. Bidraget er fradragberettiget som renter.

Bidragssatsen på realkreditlånet er variabel. En evt. ændring i bidragssatsen kan ske efter reglerne beskrevet i Nordea Kredits Almindelige forretningsbetingelser.

En ændring af rente og/eller bidrag vil påvirke lånets ydelse.

### **Bidragssatser i lånets løbetid.**

Aktuel bidragssats er 0,232400 %, og amortplanen tager højde for ændringer i bidraget som følge af aftalte ændringer på lånet.

Ændres lån i ejendommen - fx skift fra afdragsfrihed til afvikling - genberegnes bidragssatsen med udgangspunkt i den vurdering af ejendommen, som Nordea Kredit senest har anvendt til ydelse af lånet eller ændring af vilkår m.m.

E-MAIL: [post@advo2650.dk](mailto:post@advo2650.dk)  
Advokaterne la Cour, Henriksson, Dreyer ApS  
Hvidovrevej 406  
2650 Hvidovre

KONGENSGADE 58, 1.  
6700 ESBJERG  
AL SYDBANK A/S 7701 2110342  
CVR-nr. 77911510  
[www.tblaw.dk](http://www.tblaw.dk)  
[tbjmail@tblaw.dk](mailto:tbjmail@tblaw.dk)  
TLF. (+45) 79 12 54 55  
FAX (+45) 79 12 54 54

|                    |                    |                                                                              |
|--------------------|--------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Dato:</b>       | <b>Vores ref.:</b> | <b>Sekretær:</b>                                                             |
| 23. september 2026 | 279874 hhr/aml     | Anna-Marie Lassen<br>79125451 <a href="mailto:aml@tblaw.dk">aml@tblaw.dk</a> |

**Vedr.: Jeres j.nr. 28.898 – tvangsauktion over ejendommen matr.nr. 10 ag Bernstorff, ejerlejlighed 1, beliggende Vangeporten 3, st., 2920 Charlottenlund, tilhørende**

Under henvisning til mail af 21.09.2026 kan jeg herved opføre min klient, Nyll 12 ApS's, krav pr. 28.10.2026 således:

- |                                                                                                                                                                                                                        |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 1. Fordring pr. 28.10.2026 kr. 4.700.000 til kurs 110 jfr. pbr. bestemmelse kr. 5.170.000 + rente 9,5% p.a. af kr. 4.700.000 fra 18.03.2026 til 28.10.2026, kr. 272.861,11, + inkassoomkostninger kr. 55.047,00, i alt | kr. 5.497.908,11 |
| 2. Restgæld på hæftelse                                                                                                                                                                                                | kr. 0,00         |
| 3. Restancer                                                                                                                                                                                                           | kr. 0,00         |
| 4. Hæftelse, der kræves indfriet                                                                                                                                                                                       | kr. 5.497.908,11 |

Salgsopstilling kan sendes til undertegnede.

Med venlig hilsen

Hans Henrik Riber  
Direkte 79125415  
[hhr@tblaw.dk](mailto:hhr@tblaw.dk)

Retten i Lyngby



Den 18. maj 2026 kl. 11:15 blev fogedretten sat i Mødelokale 1A af  
Kontorfuldmægtig Lena Ali Yassine.

Der blev foretaget FS 250-1413/2026

Salvador Embalo  
Strandhavevej 146 st.  
2650 Hvidovre  
og  
Lise Embalo  
Strandhavevej 146 st.  
2650 Hvidovre  
j.nr. 28898  
mod

Rekvirent Salvador Embalo mødte ved advokat Henrik Brunsgaard  
Dreyer.

Rekvirent Lise Embalo mødte ved advokat Henrik Brunsgaard Dreyer.  
Skyldner [redacted] mødte ikke.

Der blev fremlagt:  
Rekv., gældsbev

Det skyldige beløb blev opgjort således:

|                   |                  |
|-------------------|------------------|
| Sagen opgjort til | 1.707.947,59 kr. |
| Salær             | 2.700,00 kr.     |
| - moms            | 675,00 kr.       |

I alt: 1.711.322,59 kr.

Rekvirenten henviste til, at skyldner er registreret som ejer af et  
aktiv/aktiver, der er registreret i et offentligt register, og anmodede om  
udlæg heri, jf. retsplejelovens § 495.

Fogeden imødekom anmodningen.

Der foretoges udlæg i følgende:

Ejendommen beliggende Vangeporten 3, st., 2920 Charlottenlund.

Fogedretten erklærede, at det registrerede er udlagt til rekvirentens  
fyldestgørelse ved forauktionering med forbehold af tredjemands bedre

ret.

Udskrift af denne fogedbog og vejledning om udlæggets retsvirkninger sendes til skyldner.

Matrikelnr. 0010ag, vangeporten 3, 2920 Charlottenlund: Fogedrettens anmeldelse om tinglysning i fast ejendom er lyst af Tinglysningssretten.

Sagen sluttet.

Fogedretten hævet.

Lena Ali Yassine  
Kontorfuldmægtig



Retten i Lyngby  
Fogedretten  
Lyngby Hovedgade 96  
2800 Lyngby

16. april 2026

Skr.: Pia Svenningsen

Dir. tlf. 3686 3882

pks@advo2650.dk

J.nr. 28.898

HBD/pks

**Vedr.: Salvador Embalo og Lise Embalo ctr. Per Hvenegaard**

Som advokat for Salvador Embalo og Lise Embalo, skal jeg ved nærværende anmode fogedretten om at indkalde \_\_\_\_\_ Vangeporten 3, st., 2920 Charlottenlund til møde i fogedretten med henblik på foretagelse af udlæg for fordring stor kr. 1.707.197,59 i henhold til opsagt gældsbrief af 4. juli 2023. Jeg vedlægger kopi af gældsbrief, kopi af påkrav om betaling af forfalden restancen samt kopi af opsigelse.

Gebyr kr. 750,00 overføres til fogedrettens konto.

Med venlig hilsen

Henrik Brunsgaard-Dreyer

J.nr. 19173 SN/TA

Undertegnede

cpr. nr. x

(i det følgende kaldet låntager)

erkender herved at skyldes

Salvador Embalo  
Cpr.nr. 220357  
og  
Lise Embalo  
Cpr.nr. 271268  
Klærdam 4  
2650 Hvidovre

(i det følgende kaldet långiver)

et beløb stort kr. 1.994.123, skriver enmillionhundredeogtålfiretusindehundredeogtåltre kr., hvilket beløb hidrører fra et lån, som udgør differencen mellem auktionsbud og pantehæftelse, svarende til friværdi i forbindelse med tvangsauktion over ejendommen Klærdam 4, 2650 Hvidovre.

#### § 1

- 1.1. Den til enhver tid værende restgæld på lånet forrentes fra d. 01.07.2023 til variabel rente der skal følge indlånsrenten i Nordea for indlån af tilsvarende størrelse som det lånte beløb, p.t. 1,65 % p.a.
- 1.2. Lånet afvikles med en fast månedlig ydelse på kr. 17.000, hvoraf p.t. 0,1375 % p. a. af det til enhver tid skyldige beløb er rente, mens resten er afdrag.
- 1.3. Den første ydelse betales d. 1/7 2023 med kr. 17.500.
- 1.4. Samtidig med nærværende gældsbevis, underskrives der lejekontrakt, hvor kreditorerne lejer ejendommen Klærdam 4, 2650 Hvidovre af debitor fra den 1/7 2023 og tidsbegrænset indtil den 31/10 2027. Det er aftalt, at de månedlige ydelser på gældsbeviset, løbende bringes til modregning i husleje for ejendommen og de månedlige ydelser er tilpasset huslejens størrelse. Restgælden på gældsbeviset forfalder til betaling til kreditorerne, den 30.03.2028.

#### § 2

- 2.1. Lånet kan fra låntagers side til enhver tid indfries helt eller delvist.
- 2.2. Bortset fra misligholdelse indestår gælden uopsigeligt fra långivers side, indtil den er færdigbetalt.
- 2.3. I følgende tilfælde er hele gælden dog straks forfalden til betaling:

- 2.3.1.** Hvis ydelsen ikke betales senest 7 dage efter, at skriftligt påkrav er afsendt ved anbefalet brev. Påkravet skal være afsendt tidligst 7 dage efter forfaldsdagen, og påkravet skal udtrykkeligt angive, at hele restgælden kan forlanges indfriet, hvis ydelsen ikke betales inden fristens udløb.
- 2.3.2.** Hvis låntagers bo kommer under konkursbehandling.
- 2.3.3.** Hvis låntagers dødsbo kommer under insolvensbehandling.

## § 3

- 3.1.** Dette gældsbrief kan tjene som grundlag for tvangsfuldbyrdelse, jfr. retsplejelovens § 478, stk. 1, nr. 5.

## § 4

- 4.1.** Parterne er bekendt med, at gælden forældes på 10 år, medmindre låntager forinden har erkendt gælden, eller långiver forinden har foretaget retlige skridt til inddrivelse af gælden.

## § 5

- 5.1.** Dette gældsbrief underskrives i et originaleksemplar, som opbevares af långiver, og en kopi, som opbevares af låntager.

Hvidovre, den 4.7 2023

Lise Embalo  
(Långivers underskrift)

[Signature]  
(Långivers underskrift)

\_\_\_\_\_  
(Låntagers underskrift)



## Sporbar forsendelse

10. marts 2026

28898

Vangeporten 3, st.  
2920 Charlottenlund

**Vedr.: 28898 Påkrav, jf. gældsbev. af 4. juli 2023**

Som det er Dem bekendt, er jeg advokat for Lise Embalo og Salvador Embalo, og tilskrev dem tidligere vedrørende mine klienters fraflytning af ejendommen beliggende Klardam 4, 2650 Hvidovre. Mine klienters lejemål er blevet lejet i forbindelse med en tvangsauktion, hvor De erhvervede ejendommen fra dem. Hertil blev udfærdiget en lejekontrakt og et gælds-brev.

Det blev aftalt, jf. gældsbregets § 1.4., at de månedlige ydelser på gældsbrevet kr. 17.000,00 skulle modregnes i huslejen for lejemålet og således nedskrive Deres gæld til mine klienter kr. 1.994.123,00 (friværdien fra tvangsauktionen). Idet lejemålet blev frigjort pr. 1. december 2024, skulle kr. 17.000,00 nu i stedet fremover betales direkte til mine klienters konto hver måned indtil den 30. marts 2028, hvor restgælden skal indfries, jf. gældsbregets § 1.4.

Der er imidlertid ikke betalt afdrag for perioden december 2025 til marts 2026, hvorfor jeg ved nærværende meddeler **PÅKRAV** om betaling af følgende forfaldne restance

|                          |                   |                         |
|--------------------------|-------------------|-------------------------|
| Afdrag for december 2025 | kr.               | 17.000,00               |
| Afdrag for januar 2026   | kr.               | 17.000,00               |
| Afdrag for februar 2026  | kr.               | 17.000,00               |
| Afdrag for marts 2026    | <u>kr.</u>        | <u>17.000,00</u>        |
| <b>I alt</b>             | <b><u>kr.</u></b> | <b><u>68.000,00</u></b> |

De anmodes om at indbetale dette beløb senest 7 dage fra dato til reg. nr. 2277, konto nr. 8355620760. Nærværende skrivelse er samtidig at betragte som påkrav i henhold til lov om inkassovirksomhed, §§ 10 og 11, således at der først 10 dage at regne fra nærværende skrivelser dato påløber sagen yderligere omkostninger i forbindelse med fordringens inkassation.

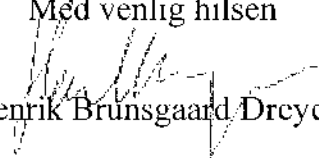
Hører vi derimod ikke fra Dem inden udløb af nævnte frist, vil sagen uden yderligere varsel blive sendt til inkasso, hvorved De påføres yderligere omkostninger.

Samtidig skal jeg oplyse, jf. gældsbrevets § 2.3.1., at udebliver betaling efter ovennævnte frist, er hele restgælden forfalden til betaling og vil blive forlangt indfriet.

Alle betalinger skal fremover ske direkte til Lise og Salvador Embalo. Indbetaling kan ske ved kontooverførsel til reg.nr. 2277 kontonr. 8355620760.

Ved spørgsmål bedes De kontakte undertegnede på [hbd@advo2650.dk](mailto:hbd@advo2650.dk).

Med venlig hilsen



Henrik Brunsgaard Dreyer

Sporingsresultater

Oversigt



Fragtbrevsnummer 3077326696  
Forsendelsen leveret: **Forsendelsen leveret**  
Få underskriften på leveringsbekræftelsen

Onsdag, marts 11, 2026 at 11:55  
Oprindelsesområde:  
**COPENHAGEN - DENMARK**  
Destinationsområde:  
**COPENHAGEN - DENMARK**  
1 Stk

| Onsdag, marts 11, 2026  |                                                             | Lokation                 | Tid   | Kolli |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------|--------------------------|-------|-------|
| 5                       | Forsendelse leveret                                         | CHARLOTTENLUND - DENMARK | 11:55 | 1 Stk |
| 4                       | Pakken er ude med kuréren til levering                      | KASTRUP - DENMARK        | 08:06 | 1 Stk |
| 3                       | Forsendelse processeret på lokation<br>COPENHAGEN - DENMARK | COPENHAGEN - DENMARK     | 03:38 | 1 Stk |
| Tirsdag, marts 10, 2026 |                                                             | Lokation                 | Tid   | Kolli |
| 2                       | Forsendelsen afhentet.                                      | COPENHAGEN - DENMARK     | 16:23 | 1 Stk |
| 1                       | Forsendelse anerkendt                                       | COPENHAGEN - DENMARK     | 15:53 | 1 Stk |



Vangeporten 3, st.  
2920 Charlottenlund

30. marts 2026

Skr.: Pia Svenningsen

Dir. tlf. 3686 3882

pks@advo2650.dk

J.nr. 28.898

IIBD/hbd

## Vedr.: Opsigelse af gældsbrief af 4. juli 2023 til fuld indfrielse.

Som det er Dem bekendt, er jeg advokat for Lise Embalo og Salvador Embalo og meddelte Dem ved skrivelse af 10. marts 2026 påkrav om betaling af skyldige og forfaldne ydelser, kr. 68.000,00. De meddeltes ved påkravet en frist til senest 7 dage senere at foretage indbetaling af det skyldige beløb, idet De samtidig orienteredes om, at manglende betaling i henhold til påkravet ville medføre opsigelse af gældsbriefet til fuld indfrielse.

Der er ikke sket betaling i henhold til påkravet.

På anførte baggrund skal jeg ved nærværende meddele opsigelse af gældsbrief af 4. juli 2023 til fuld indfrielse, jf. 2.3.1. Restgælden kan, med forbehold for rentetilskrivning, opgøres til kr. 1.707.197,59, alt i henhold til vedlagte opgørelse.

Jeg beder venligst om, at det opgjorte beløb, kr. 1.707.197,59, indbetales til min klientkonto i Danske Bank, reg. nr. 3307, kontonr. 4070 211122, med henvisning til 28898 senest 10 dage fra dato. Såfremt det skyldige beløb ikke betales i overensstemmelse med meddelte frist, vil kravet overgå til inkasso med yderligere omkostninger til følge, som skal afholde af Dem.

Med venlig hilsen

Henrik Brunsgaard Dreyer

10.34

46

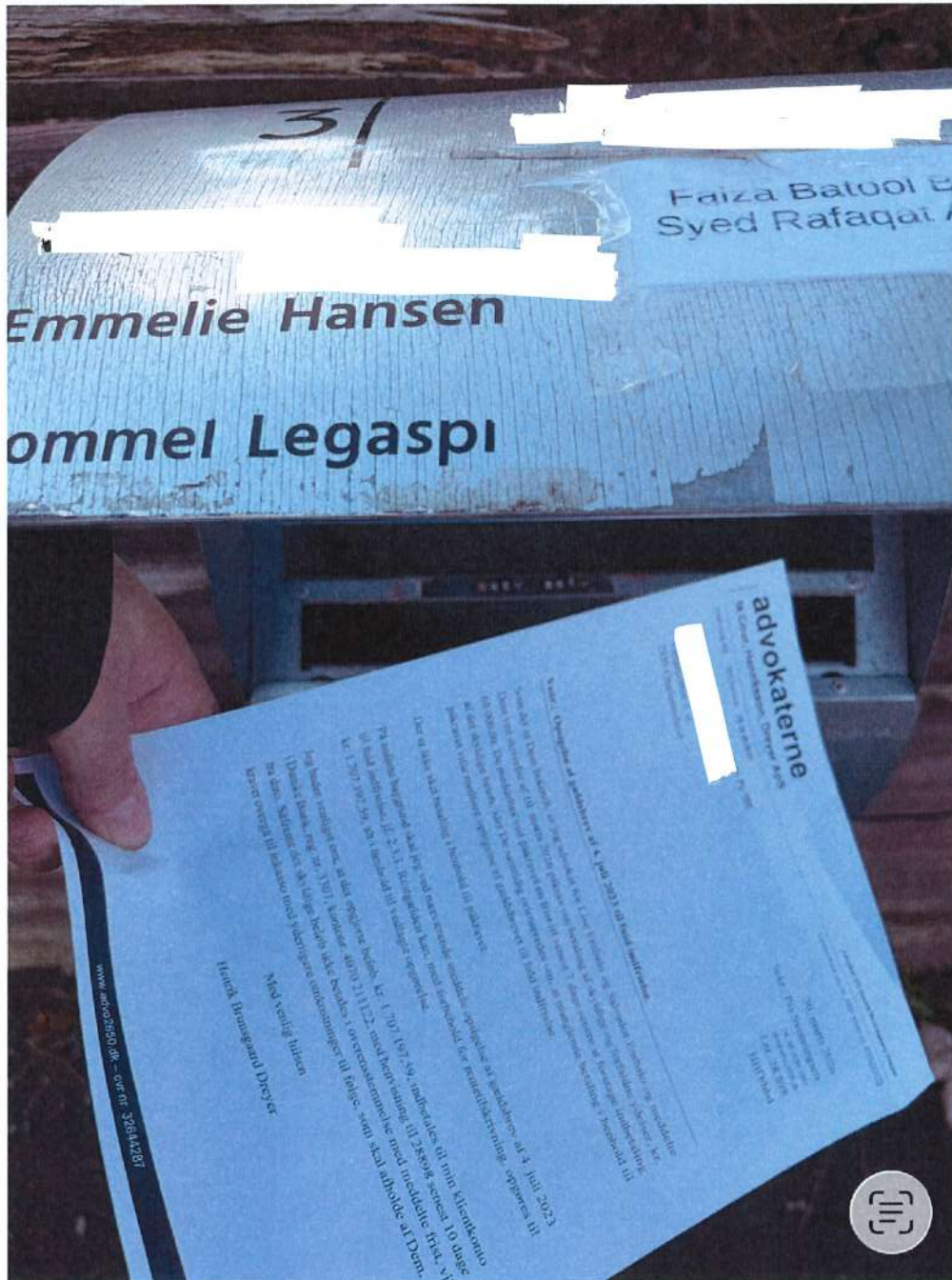


Charlottenlund - Ordrup

30. marts 15.31



LIVE



**Fra:** Eske Hald <eh@haldguttenberg.dk>  
**Sendt:** 21. september 2026 11:49  
**Til:** Pia Svenningsen  
**Emne:** SV: Sagsnr.: 28898 - Tvangsauktion - Vangeporten 3, st., 2920 Charlottenlund.

Hej Pia,

Tak for din mail.

Jeg kan opgøre kravet pr d. 28.10 2026 således:

Renter til d. 28.10 2026 kan opgøres til kr. 4916,64

Skyldigt beløb pr. d. 28.10. 2026, kr. 99.524,65

Med venlig hilsen

**Eske Hald**  
Advokat (H)

HALDGUTTENBERG Advokatfirma  
Halds Gaard  
Nikolajgade 22  
DK-1068 København K

Telefon 33 11 50 30  
Fax 33 11 50 31

[eh@haldguttenberg.dk](mailto:eh@haldguttenberg.dk)  
[www.haldguttenberg.dk](http://www.haldguttenberg.dk)

---

**Fra:** Pia Svenningsen <pks@advo2650.dk>  
**Sendt:** 21. september 2026 10:52  
**Til:** Eske Hald <eh@haldguttenberg.dk>  
**Emne:** VS: Sagsnr.: 28898 - Tvangsauktion - Vangeporten 3, st., 2920 Charlottenlund.

Hej Eske

Med henvisning til ovennævnte samt jeres skrivelse af 13. august 2026 skal jeg oplyse, at tvangsauktionen er omberammet til den 28/10 2026. kl. 09.30.

Jeg beder venligst om at modtage opdateret opgørelse af krav hurtigst muligt og senest den 28/9 2026.

På forhånd tak.

Med venlig hilsen  
Henrik Brunsgaard Dreyer

Pia Svenningsen



## Påtegning

FS 200-1422/2026

Eske Thorne Hald  
j.nr. 15.691  
mod

Fogedretten giver betalingspåkravet påtegning om, at skyldner ikke rettidigt er kommet med indsigelser mod kreditors krav, jf. retsplejelovens § 477 e, stk.2.

Betalingspåkravet har herefter samme bindende virkning som en dom.

Kravet er opgjort således:

|                                            |               |
|--------------------------------------------|---------------|
| Krav                                       | 90.733,01 kr. |
| Retsafgift                                 | 750,00 kr.    |
| Inkassosalær samt moms af salær            | 5.375,00 kr.  |
| Omkostninger til fremmedinkasso fratrukket | -2.250,00 kr. |
| Ialt:                                      | 94.608,01 kr. |

Der kan påløbe yderligere renter og omkostninger.

Retten i Lyngby, den 15. juni 2026

Susanne Midjord  
Afdelingsleder

**Fra:** Opkrævning <Opkraevning@gentofte.dk>  
**Sendt:** 23. september 2026 12:51  
**Til:** Pia Svenningsen  
**Emne:** SV: Sagsnr. 28898 - Tvangsauktion - Vangeporten 3, st., 2920 Charlottenlund

Hej Pia

Til Advokat Henrik Brunsgaard Dreyer

Vedr. ejd.nr. 273949 – Vangeporten 3, st.

Hermed fremsendes opgørelse over ejendomsbidrag til brug for tvangsauktion den 28. oktober 2026.

Ejendomsbidrag for 2026, rest 359,76 kr.

Restancen blev den 26. maj 2026 sendt til inddrivelse hos SKAT. Omkostninger påløbet hos SKAT kender Gentofte Kommune ikke omfanget af.

Der er indefrosset grundskyld for årene 2018-2023 med i alt 33.667,20 kr.

Opkrævning af grundskyld overgik pr. 1. januar 2024 til SKAT, så du må rette henvendelse til SKAT for at få oplyst om eventuel restance med grundskyld og for oplysning om indefrosset grundskyld for 2024 og frem.

Venlig hilsen

Aino Sørensen

Gentofte Rådhus | Økonomi og Personale | Opkrævning  
Bernstorffsvej 161 | 2920 Charlottenlund  
Tlf.: 3998 2606



**Sådan behandler vi dine oplysninger**

Når Gentofte Kommune behandler personoplysninger om dig, sørger vi for, at oplysningerne behandles i overensstemmelse med databeskyttelsesforordningens krav.

**Fra:** Pia Svenningsen <pks@advo2650.dk>  
**Sendt:** 21. september 2026 11:06  
**Til:** Opkrævning <opkraevning@gentofte.dk>  
**Emne:** Sagsnr. 28898 - Tvangsauktion - Vangeporten 3, st., 2920 Charlottenlund

Til Aino Reimer Sørensen

Med henvisning til ovennævnte samt din vedhæftede skrivelse, skal jeg oplyse, at tvangsauktionen er omberammet til den 28/10 2026. kl. 09.30.

Jeg beder venligst om at modtage opdateret opgørelse af krav hurtigst muligt og senest den 28/9 2026.

På forhånd tak.

Med venlig hilsen  
Henrik Brunsgaard Dreyer

Pia Svenningsen  
Advokatsekretær

## **advokaterne**

la Cour, Henriksson, Dreyer ApS

Hvidovrevej 406

2650 Hvidovre

tlf. 36 86 38 82

url: [www.advo2650.dk](http://www.advo2650.dk)

Email: [pk@advo2650.dk](mailto:pk@advo2650.dk)



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

Sikkerhed kan stilles ved:

- kontanter
- bankgaranti (ikke tidsbegrænset eller betinget)
- advokatindeståelse (kun hvis rettighedshaverne accepterer dette)
- "Den lille sikkerhed" kan stilles ved MobilePay. 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 højestbydende på 1. auktion, og at ny auktion ikke afholdes.

## 6. Råderet over ejendommen

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

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

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

## 7. Auktionsskøde

Via [www.tinglysning.dk](http://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. lovekendtgørelse 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 hæftelser 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 pantgiver. 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 pantgaverne, 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 pantgaverne 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:

- Auktionsrekvivrentens 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 forholdsæssigt.

Er auktionen rekvireret af et konkursbo eller et dødsbo, hvori gælden ikke er vedgået, betales dog altid fuldt rekvirent-salær.

- Ejendomsskatterestancer.
- 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 auktionsrekvivrenten, 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 forpagtningssafgift.

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, dets 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 Landsbyggefondens.

### 11. Særlige vilkår: - - -