

# Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



## Tuborgvej 19, 4540 Fårevejle

Tvangsauktion: Onsdag 31-07-2019 kl. 10:00  
Retten i Holbæk, Mødelokale 6, Domhusstræde 1, 4300 Holbæk  
Rettens AS nummer: AS 40-164/2019



DreistStorgaard Advokater A/S · v/advokat Stefan Schwærter  
Bag Haverne 32 · 4600 Køge · Tlf.: 56634466  
[www.dreiststorgaard.dk](http://www.dreiststorgaard.dk) · [hkh@dreiststorgaard.dk](mailto:hkh@dreiststorgaard.dk)

## Indholdsfortegnelse

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| Salgsopstilling               | 3  |
| Fotos                         | 8  |
| BBR-ejermeddelse              | 9  |
| Ejendomsvurdering             | 15 |
| Skatteattest                  | 16 |
| Tingbogsattest                | 17 |
| Opgørelse Nykredit Realkredit | 20 |
| Restancer ejendomsskat        | 25 |
| Opgørelse Gældsstyrelsen      | 29 |
| Jordforureningsattest         | 31 |
| Kort over vejforsyning        | 34 |
| Lejekontrakter og depositum   | 35 |
| Lejekontrakt 1 sal            | 38 |
| Købervejledning               | 52 |
| Vejledning og bekendtgørelse  | 54 |

|                           |                                                                                                                       |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Journalnummer:</b>     | 52-133852                                                                                                             |
| <b>Rettens AS nummer:</b> | AS 40-164/2019                                                                                                        |
| <b>Matrikel nr.:</b>      | 149ar, Lammefjorden, Fårevejle                                                                                        |
| <b>Beliggende:</b>        | Tuborgvej 19, 4540 Fårevejle                                                                                          |
| <b>Tilhørende:</b>        | Leif Böttger                                                                                                          |
| <b>Boende:</b>            | Offentliggøres ikke iflg. fogedretten                                                                                 |
| <b>Auktionstidspunkt:</b> | Onsdag 31-07-2019 kl. 10:00                                                                                           |
| <b>Auktionssted:</b>      | Retten i Holbæk<br>Mødelokale 6<br>Domhusstræde 1<br>4300 Holbæk<br>Tlf.: 99 68 66 00<br>E-mail: foged.hbk@domstol.dk |
| <b>Hæftelse nr.:</b>      | 1                                                                                                                     |
| <b>Rekvirent:</b>         | Nykredit Realkredit A/S                                                                                               |
| <b>v/advokat:</b>         | Stefan Schwærter                                                                                                      |

### Ejendomsoplysninger

|                                                       |                                               |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>Ejendomskategori:</b>                              | Udlejningsejendom                             |
| <b>Ejendomsværdi pr. 01-10-2018:</b>                  | 1.300.000 kr.                                 |
| <b>Grundværdi:</b>                                    | 218.600 kr.                                   |
| <b>Boligareal ifølge BBR:</b>                         | 173 m <sup>2</sup>                            |
| <b>Grund:</b>                                         | 700 m <sup>2</sup> Heraf vej 0 m <sup>2</sup> |
| <b>Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:</b>         | Ingen                                         |
| <b>Momspligtig:</b>                                   | Nej                                           |
| <b>Forsikringsforhold:</b>                            | Ej oplyst                                     |
| <b>Ejendomsskatter og afgifter for 2019 andrager:</b> | 12.315,60 kr.                                 |
| <b>Ejendomsskatter kommentar:</b>                     | Jfr. Ejendomsskattebilletten                  |
| <b>Lejemål:</b>                                       | Ja Se vedhæftede lejekontrakt                 |
| <b>Byrder og servitutter:</b>                         | Ja Se vedhæftede tingbogsattest               |
| <b>Byggeår:</b>                                       | 1981                                          |

**Beskrivelse af ejendommen****Udlejningsejendom i Fårevejle**

Tinglyst areal 700 m2, heraf vej 0 m2.

Udlejningsejendom opført i år 1981. Huset er opført i mursten og tagdækning af cementsten. Iflg. BBR har huset et bebygget areal på 139 m2, heraf indbygget udestue på 33 m2. Den udnyttede tagetage udgør 67 m2 og det samlede boligareal udgør 173 m2. Opvarmning sker via elektricitet.

Indretning:

Stueetagen er indrettet med entré, køkken, stue, udestue, 3 værelser, et badeværelse og en mellemgang.

Entréen er indrettet med røde fliser på gulvet. Herfra er der adgang til køkkenet, som er indrettet med mørkere træliggende skabelementer.

Mellemgangen og stuen er indrettet med et mørkt parketlignende gulv, og fra stuen er der adgang til en terrasse.

Udestuen benyttes til opbevaring.

To af værelserne er indrettet med et lyst parketlignende gulv. I det ene værelse virker det som om at gulvet svajer. Det tredje værelse er indrettet med et mørkere parketlignende gulv.

Badeværelset er indrettet med brune klinker på gulvet, et badekar samt bruseniche.

På besigtigelsestidspunktet var der følgende hårde hvidevarer: To køleskabe, et komfur og en opvaskemaskine af mærket Electrolux, et komfur af mærket Gorenje, en vaskemaskine af mærket Bosch, et fryseskab af ukendt mærke samt en tørretumbler af mærket Zanussi. Ifølge lejer tilhører samtlige hårde hvidevarer - undtaget komfuret - lejer.

Førstesalen er indrettet med en mellemgang, et badeværelse, to værelser, en stue og et køkken.

I samtlige værelser er der lagt et lyst parketlignende gulv.

Badeværelset er indrettet med et linoleumsgulv og bruseniche.

På besigtigelsestidspunktet var der følgende hårde hvidevarer: Komfur og emhætte af ukendt mærke, køleskab af mærket Electrolux samt opvaskemaskine af mærket Senz. Lejer oplyser, at køleskabet tilhører lejer.

Udearealer:

Carport og 2 udhuse i træbeklædning.

Øvrige oplysninger:

Førstesalen er udlejet, jf. vedhæftet lejekontrakt. Lejer oplyste på besigtigelsestidspunktet, at vinduerne på førstesalen er rådne, samt at radiatoren næsten er brændt af.

Stueetagen er tillige udlejet, jf. vedhæftet lejekontrakt. Lejer oplyste på besigtigelsestidspunktet, at der har løbet vand ned igennem loftet i soveværelset, idet taget – ifølge lejer - var dårligt. Det blev endvidere oplyst, at taget ikke er udskiftet, men at der i stedet blot er lagt nyt tagpap ovenpå det gamle. Der er sætningsskader på ejendommen, som på besigtigelsestidspunktet gav sig til kende på væggen i stueetagen.

Ifølge ejendomsdatarapport er der forsyningsforbud mod el som opvarmingsmiddel.

Såfremt der ved tvangsauktionen måtte være lukket for ejendommens forsyning (el, vand og varme) må det påregnes, at der til forsyningsselskaberne skal betales et gebyr for genåbning.

Ejendommen er besigtiget d. 25. juni 2019. Der tages forbehold for, at ovennævnte oplysninger er baseret på usagkyndig besigtigelse samt offentlige registre. Ydermere opfordres køber til at besigtige ejendommen inden auktionen.

**Prioritetsopgørelse**

| <b>Pant- og udlægshavere</b>                                                                                                                                                                                           | <b>1. Fordring - pr. auktionsdagen</b> | <b>2. Restgæld der kan overtages, incl. renter</b> | <b>3. Restancer (incl. evt. ejerskiftegebyr)</b> | <b>4. Hæftelser, der kræves indfriet</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Hæftelse nr. 1<br>Nykredit Realkredit A/S<br>CVR.nr. 12719280<br>Kalvebod Brygge 1-3<br>1780 København V<br><br>Realkreditpantebrev lyst for kr. 1.822.000,00. Variabel obligationslån med kvartårlige terminsydelser. | 1.771.387,08                           | 1.669.697,00                                       | 101.690,08                                       | 0,00                                     |
| <b>I alt ved budsum</b>                                                                                                                                                                                                | <b>1.771.387,08</b>                    | <b>1.669.697,00</b>                                | <b>101.690,08</b>                                | <b>0,00</b>                              |
| Hæftelse nr. 2 - sidste hæftelse<br>Danske Bank A/S<br>CVR.nr. 61126228<br>Holmens Kanal 2-12<br>1092 København K<br><br>Udlæg lyst for kr. 80.548,00.<br><br>grckontakt@danskebank.dk                                 | 80.548,00                              | 0,00                                               | 0,00                                             | 80.548,00                                |
| <b>A. Total i alt</b>                                                                                                                                                                                                  | <b>1.851.935,08</b>                    | <b>1.669.697,00</b>                                | <b>101.690,08</b>                                | <b>80.548,00</b>                         |

|                                                                                                                                                                                           |                                 |           |                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------|---------------------------------------------------------------|
| B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkårenes pkt. 6B:                                                                                              | kr.                             | 89.508,42 |                                                               |
|                                                                                                                                                                                           |                                 |           |                                                               |
| Heraf kontant at betale inden 4 uger:                                                                                                                                                     | kr.                             | 89.508,42 |                                                               |
|                                                                                                                                                                                           |                                 |           |                                                               |
| Gæld, der kan overtages (størstebeløbet - kontantbeløbet):                                                                                                                                | kr.                             | 0,00      |                                                               |
|                                                                                                                                                                                           |                                 |           |                                                               |
| Om art og afvikling oplyses:                                                                                                                                                              | Deposita og forudbetalt husleje |           |                                                               |
|                                                                                                                                                                                           |                                 |           |                                                               |
| Det under B anførte størstebeløb fremkommer således                                                                                                                                       |                                 |           |                                                               |
|                                                                                                                                                                                           |                                 |           |                                                               |
| a) Rekvirentens udlægs- og auktionsomkostninger (salærer, gebyrer m.v.)                                                                                                                   | kr.                             | 37.826,00 |                                                               |
|                                                                                                                                                                                           |                                 |           |                                                               |
| b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.                                                                                                                                                    | kr.                             | 0,00      |                                                               |
|                                                                                                                                                                                           |                                 |           |                                                               |
| c. Restancer vedrørende                                                                                                                                                                   |                                 |           |                                                               |
|                                                                                                                                                                                           |                                 |           |                                                               |
| 1. Ejendomsskatter                                                                                                                                                                        | kr.                             | 6.182,42  |                                                               |
| 2. SKAT vedr. ejendomsskatterestancer                                                                                                                                                     | kr.                             | 0,00      |                                                               |
| 3. Kloakbidrag m.v.                                                                                                                                                                       | kr.                             | 0,00      |                                                               |
| 5. Krav i h.t. leje- eller brandsikringslovgivning                                                                                                                                        | kr.                             | 38.000,00 | (Anslået)<br>Kommentar: Afsat deposita og forudbetalt husleje |
| 6. Vejbidrag m.v.                                                                                                                                                                         | kr.                             | 0,00      |                                                               |
| 7. Andre offentlige bidrag                                                                                                                                                                | kr.                             | 0,00      |                                                               |
| 8. Brandforsikringsbidrag                                                                                                                                                                 | kr.                             | 7.500,00  | (Anslået)<br>Kommentar: Afsat brandpræmie                     |
| 9. Andet, jfr. specifikation                                                                                                                                                              | kr.                             | 0,00      |                                                               |
|                                                                                                                                                                                           |                                 |           |                                                               |
| C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen                                                                                                                              |                                 |           |                                                               |
|                                                                                                                                                                                           |                                 |           |                                                               |
| Ved et auktionsbud på kr. 1.300.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562)<br>Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkårenes pkt. 7 kr. 191.198,50 |                                 |           |                                                               |
| Denne salgsopstilling er udarbejdet den 26-06-2019 Stefan Schwærter                                                                                                                       |                                 |           |                                                               |

| I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger      |                       |
|------------------------------------------------------|-----------------------|
|                                                      | Beløb inkl. moms      |
| Rekvirentsalær:                                      | kr. 25.937,50         |
| Incassosalær(er):                                    | kr. 2.812,50          |
| Mødesalær(er):                                       | kr. 500,00            |
| Mangfoldiggørelse af opstillinger, anslået:          | kr. 150,00            |
| Foged- og auktionsgebyr(er):                         | kr. 1.302,00          |
| Annoncer anslået:                                    | kr. 4.500,00          |
| Ejendomsdatarapport:                                 | kr. 154,00            |
| Befordring:                                          | kr. 2.270,00          |
| Rykkergebyrer:                                       | kr. 200,00            |
|                                                      |                       |
| <b>Total inkl. moms:</b>                             | <b>kr. 37.826,00</b>  |
| II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 1.300.000,00 |                       |
|                                                      |                       |
| Størstebeløbet                                       | kr. 89.508,42         |
| Restancer                                            | kr. 101.690,08        |
| 1/4 af hæftelser                                     | kr. 0,00              |
| Friværdi                                             | kr. 0,00              |
| <b>Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:</b>      | <b>kr. 191.198,50</b> |





## Odsherred Kommune

Center for Plan, Byg og Erhverv

Afsender  
Odsherred Kommune, Center for Plan, Byg og Erhverv  
Nyvej 22, 4573 Højby

## BBR-Meddelelse

(Udskrift af oplysninger fra Bygnings- og Boligregistret)

Kommune nr.: 306  
Kommunalt ejendoms nr.: 7787  
Udskrift dato: 07-06-2019  
BFE-nr.: 2419988  
Ejendommens beliggenhed:  
Tuborgvej 19 (Vejkode: 2508), 4540 Fårevejle

Denne BBR-Meddelelse er rekvireret via OIS.

Fejl eller mangler i udskriften bedes meddelt til kommunen via e-mailadressen bbr@odsherred.dk eller telefonnr 59666060

### Oplysninger om grunde

**Adresse: Tuborgvej 19 (vejkode: 2508), 4540 Fårevejle**

Ejerforhold: Privatpersoner eller interessentskab

#### Vand & afløb

Vandforsyning: Privat, alment vandforsyningsanlæg

Afløbsforhold: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg

Matrikelnr.

Ejerlav

149ar

LAMMEFJORDEN, FÅREVEJLE

#### Ejendom

BFE-nr.: 2419988

Kommunalt ejendoms nr.: 7787

Ejerforhold: 10

### Oplysninger om bygninger

**Bygningsnr.: 1**

**Adresse: Tuborgvej 19 (vejkode: 2508), 4540 Fårevejle**

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

Matrikelnr.: 149ar

Landsejerlavnavn: LAMMEFJORDEN, FÅREVEJLE

Beliggenhed (kvalitet): Sikker

Opførelsesår: 1981

Antal etager u. kælder & tagetage: 1

Antal boliger med køkken: 3

Antal boliger uden køkken: 0

#### Materialer

Ydervæggens materiale: Mursten (tegl, kalksten, cementsten)

Tagdækningsmateriale: Cementsten

Kilde til bygningens materialer: Oplyst af teknisk forvaltning

| Areal i grundplan                        | m2  | Areal i hele bygningen                             | m2  | Arealanvendelse                                     | m2  |
|------------------------------------------|-----|----------------------------------------------------|-----|-----------------------------------------------------|-----|
| Bebygget areal                           | 139 | Samlet bygningsareal                               | 139 | Samlet boligareal                                   | 173 |
| Heraf affaldsrum i terrænniveau          | 0   | Heraf udvendig efterisolering                      | 0   | Heraf beboelse i kælder                             | 0   |
| Heraf indbygget garage                   | 0   | Samlet kælderareal                                 | 0   | Samlet erhvervsareal                                | 0   |
| Heraf indbygget carport                  | 0   | Heraf kælderareal < 1.25m                          | 0   | Samlet adgangsareal i bygningen                     | 0   |
| Heraf indbygget udhus                    | 0   | Samlet tagetageareal                               | 67  | Areal, der hverken benyttes til bolig eller erhverv | 0   |
| Heraf indbygget udestue                  | 33  | Heraf udnyttet tagetage                            | 67  | Antal etager u. kælder & tagetage                   | 1   |
| Overdækning (ikke del af bebygget areal) | 0   | Samlet areal af lukkede overdækninger på bygningen | 0   | Samlet areal af åbne overdækninger på bygningen     | 0   |

Kilde til bygningsarealer: Oplyst af teknisk forvaltning

#### Energioplysninger

Varmeinstallation: Elovne, elpaneler

Opvarmningsmiddel: Elektricitet

### Oplysninger om bolig-/erhvervsenheder

BBR Ejendommens beliggenhed:  
Tuborgvej 19 (Vejkode: 2508), 4540 Fårevejle

Kommunenr.: 0306  
Kommunalt Ejendomsnr.: 7787  
Udskriftsdato: 07-06-2019  
Side: 1 / 4

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

#### Tuborgvej 19 (vejkode: 2508), 4540 Fårevejle

|                         |       |   |            |       |       |       |         |
|-------------------------|-------|---|------------|-------|-------|-------|---------|
| Etage: st. Side/Dør: tv | 0 / 0 | 0 | 66 / 0 / 0 | 0 / 0 | 3 / 0 | 2 / 2 | JA (E*) |
|-------------------------|-------|---|------------|-------|-------|-------|---------|

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

#### Energioplysninger:

Energiforsyning: 400 V el fra værk

|                         |       |   |            |       |       |             |         |
|-------------------------|-------|---|------------|-------|-------|-------------|---------|
| Etage: st. Side/Dør: th | 0 / 0 | 0 | 40 / 0 / 0 | 0 / 0 | 2 / 0 | (A*) / (C*) | JA (E*) |
|-------------------------|-------|---|------------|-------|-------|-------------|---------|

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

#### Energioplysninger:

Energiforsyning: 230 V el fra værk

|           |       |   |            |       |       |       |         |
|-----------|-------|---|------------|-------|-------|-------|---------|
| Etage: 1. | 0 / 0 | 0 | 67 / 0 / 0 | 0 / 0 | 2 / 0 | 1 / 1 | JA (E*) |
|-----------|-------|---|------------|-------|-------|-------|---------|

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

#### Energioplysninger:

Energiforsyning: 400 V el fra værk

\*A: Vandskyllende toilet udenfor enheden

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

\*C: Adgang til badeværelse

\*D: Hverken badeværelse eller adgang til badeværelse

\*E: Eget køkken (med afløb og kogeinstallation)

\*F: Adgang til fælles køkken

\*G: Fast kogeinstallation i værelse eller på gang

\*H: Ingen fast kogeinstallation

### Bygningsnr.: 3

Adresse: Tuborgvej 19 (vejkode: 2508), 4540 Fårevejle

Bygningens anvendelse: Carport (Bygningens anvendelse 920)

Matrikelnr.: 149ar

Beliggenhed (kvalitet): Sikker

Landsejerlavnavn: LAMMEFJORDEN, FÅREVEJLE

Opførelsesår: 2006

#### Materialer

Ydervæggens materiale: Træbeklædning

Tagdækningsmateriale: PVC

Kilde til bygningens materialer: Oplyst af teknisk forvaltning

#### Areal

Bebygget areal: 13 m2

Kilde til bygningsarealer: Oplyst af teknisk forvaltning

Beregningsprincip for areal af carport: Carportareal er målt efter tagflade

### Bygningsnr.: 5

Adresse: Tuborgvej 19 (vejkode: 2508), 4540 Fårevejle

Bygningens anvendelse: Udhus (Bygningens anvendelse 930)

Matrikelnr.: 149ar

Beliggenhed (kvalitet): Sikker

Landsejerlavnavn: LAMMEFJORDEN, FÅREVEJLE

Opførelsesår: 2006

#### Materialer

Ydervæggens materiale: Træbeklædning

Tagdækningsmateriale: Tagpap (med taghældning)

Kilde til bygningens materialer: Oplyst af teknisk forvaltning

#### Areal

Bebygget areal: 10 m2

Kilde til bygningsarealer: Oplyst af teknisk forvaltning

### Bygningsnr.: 6

Adresse: Tuborgvej 19 (vejkode: 2508), 4540 Fårevejle

Bygningens anvendelse: Udhus (Bygningens anvendelse 930)

Matrikelnr.: 149ar

Landsejerlavnavn: LAMMEFJORDEN, FÅREVEJLE

Beliggenhed (kvalitet): Sikker

Opførelsesår: 2006

#### Materialer

Ydervæggens materiale: Træbeklædning

Tagdækningsmateriale: Tagpap (med taghældning)

Kilde til bygningens materialer: Oplyst af teknisk forvaltning

#### Areal

Bebygget areal: 7 m2

Kilde til bygningsarealer: Oplyst af teknisk forvaltning

## Kortmateriale

---

Kortet kunne ikke genereres ved udsendelse af denne BBR Meddelelse, du kan dog altid få et detaljeret geografisk overblik over ejendommen på <http://kort.bbr.dk>.

## Din pligt som ejer

---

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

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

Du skal være særligt opmærksom på:

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

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

I BBR er din ejendom registreret på 4 niveauer:

### Grund

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

### Bygning

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

### Enhed

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

### Tekniske anlæg

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

## Arealerne på BBR-meddelelsen

---

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

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

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

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

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

**Kælderarealet** opgøres samlet for hele kælderetagen.

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

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

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

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

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

# Oversigt over BBR-oplysninger

## Anvendelse

### Helårsbeboelse

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

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

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

### Handel, kontor, transport og service

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

### Institutioner og kultur

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

### Fritidsformål

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

### Mindre bygninger til garageformål, opbevaring m.v.

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

### Listen ovenfor er under

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

<http://bbr.dk/hvordanfaarjegbbr>

### Køkken, toilet og afløb

#### Toiletforhold

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

#### Badeforhold

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

#### Køkkenforhold

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

## Materialer

### Ydervæggens materialer

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

### Tagdækningsmateriale

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

### Asbestholdigt materiale

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

### Opvarmningsforhold

#### Varmeinstallation

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

#### Opvarmningsmiddel

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

#### Supplerende varme

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

## Afløbsforhold

### Afløbskoder

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

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

### Afløbskoder nyt kodesæt

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

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

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

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

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

En fuldstændig oversigt over afløbskoder i BBR og en vejledning hertil kan findes på [www.bbr.dk](http://www.bbr.dk).

## Andet

### Boligtipe

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

### Ejerforhold

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

### Vandforsyning

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

## Ejendomsvurdering

### Detaljerede vurderingsoplysninger for 2018

|                         |                                |                          |         |
|-------------------------|--------------------------------|--------------------------|---------|
| <b>Adresse:</b>         | TUBORGVEJ 19, , 4540 FÅREVEJLE |                          |         |
| <b>Vurderingsår:</b>    | 2017 <b>Kopi</b>               |                          |         |
| <b>Kommune:</b>         | ODSHERRED                      | <b>Ejendomsnr.:</b>      | 7787    |
| <b>Vurderingskreds:</b> | DRAGSHOLM                      |                          |         |
| <b>Benyttelse:</b>      | Beboelse                       | <b>Lejligheds antal:</b> | 3       |
| <b>Matrikel:</b>        | 149 AR , LAMMEFJORDEN<br>F.    | <b>Grundareal:</b>       | 700     |
| <b>Ejendomsværdi:</b>   | 1.300.000                      | <b>Grundværdi:</b>       | 218.600 |

Vis "Grundværdispecifikationer"

Vis tidligere vurdering

#### Grundværdispecifikationer:

| Nr.    | Prisbetegnelse        | Areal/Enhed | Enhedsbeløb | Total       |
|--------|-----------------------|-------------|-------------|-------------|
| 01     | Kvmpris standard      | 700         | 150 kr.     | 105.000 kr. |
| 02     | Bygretpris standard   | 1           | 120.000 kr. | 120.000 kr. |
| 03     | Nedslag 2½% reduktion | 0           | 6.400 kr.   | -6.400 kr.  |
| I alt: |                       |             |             | 218.600 kr. |

Vis tidligere vurdering



**ØDSHERRED KOMMUNE**  
**Ejendomsskattekontoret**  
**Center for Økonomi**  
**Nyvej 22**  
**4573 Højby**

Tlf. OG EKSP.: MANDAG-TORS DAG 10-14  
FREDAG 10-12 PERSONLIG HENV. TILL  
TORS DAG 15-17.30  
TELEFONNR.: 59 66 65 84  
E-mail: kommune@odsherred.dk  
Yderligere information om kommunen  
kan findes på [www.odsherred.dk](http://www.odsherred.dk)

Modtager

Udskrevet den: 07/06-2019  
Moms-nr.: 29188459

|                     |             |              |
|---------------------|-------------|--------------|
| Debitornummer:      | Kommunenr.: | Ejendomsnr.: |
| XXX XX XXXXXX XX XX | 306         | 007787       |

Ejendommens beliggenhed:  
Tuborgvej 19,

Vurderet areal: 700  
Vurderingsår: 2017 (01/10-2017)

Matrikelbetegnelse:

LAMMEFJORDEN, FÅREVEJLE 149ar

Ejendomsværdi  
1.300.000

Grundværdi  
218.600

Stuehusgrundværdi

Grundskatteløftværdi  
230.600

Fradrag i grundværdi for forbedringer

Fritagelse for grundskyld til kommunen

Del af grundværdi der beskattes i anden kommune

Dækningsafgiftspligtig forskelsværdi

Fritaget dækningsafgiftspligtig forskelsværdi

## Kommunal ejendomsskat m.m. af fast ejendom 2019

Side 01 af 01

| Specifikation                  | Beløb                                               | Heraf moms     |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------|
| <b>KOMMUNE</b>                 |                                                     |                |
| Grundskyld                     | promille af grundlag<br>34,000 : 218600 01/01-31/12 | 7432,40        |
| <b>RENOVATION</b>              |                                                     |                |
| HELÅRSRENOVATION 2 stk         |                                                     | 4370,00 874,00 |
| <b>ROTTEBEKÆMPELSE</b>         |                                                     |                |
| PUMPE- OG DIGEBIDRAG LAMMEFJ 2 | 42,55<br>470,65                                     | 94,13          |

\*\*\*\*\* BEMÆRK \*\*\*\*\*

Er ejendommen IKKE tilmeldt betalings-  
service modtager du indbetalingskort  
til hhv. 1. og 2. rate ca. 14 dage før  
sidste rettidige indbetalingsdato

\*\*\*\*\*

Tilmeldt betalingsservice ved beregningen - derfor ingen indbetalingskort

**MERVÆRDI AFGIFT/MOMS, er beregnet med 25%:**

Afgiften af de enkelte rater kan for momsregistrerede først  
medregnes som indgående afgift på fakturerings tidspunktet.

*I ALT* 12315,60 968,13

| Rate | Forfaldsdato | Sidste rettidige indb.dag | Ratebeløb | Fakturadato | Moms beløb |
|------|--------------|---------------------------|-----------|-------------|------------|
| 01   | 01/01-2019   | 02/01-2019                | 6157,81   | 01/01-2019  | 484,07     |
| 02   | 01/07-2019   | 01/07-2019                | 6157,79   | 01/07-2019  | 484,06     |

Såfremt det forfaldne beløb ikke er betalt senest sidste rettidige  
indbetalingsdag, søges det inddrevet ved udlæg.

Ved for sen indbetaling påløber renter og evt. gebyr.

Renter beregnes fra forfaldsdato. Oplysninger om renter og rest-  
gæld for lån vil blive videregivet til SKAT.

# Tingbogsattest



Udskrevet: 24.06.2019 09:46:03

---

**Ejendom:**

Adresse: Tuborgvej 19  
4540 Fårevejle

BFE-nummer: 2419988

Dato: 15.03.1967  
Landsejerlav: Lammefjorden, Fårevejle  
Matrikelnummer: 0149ar  
Areal: 700 m2  
Heraf vej: 0 m2

---

## Adkomster

---

**Dokument:**

Dokumenttype: Skøde  
Dato/løbenummer: 29.05.1981-12858-20

---

**Adkomsthavere:**

Navn: Leif Bøttger  
Cpr-nr.:  
Ejerandel: I / I

---

**Købesum:**

Kontant købssum: 118.000 DKK  
Købesum i alt: 118.000 DKK

---

**Dato for overtagelse:**

29.05.1981

---

## Hæftelser

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 01.11.2007-21702-20  
Prioritet: 3  
Dokumenttype: Realkreditpantebrev  
Hovedstol: 1.822.000 DKK

Rente: var

---

**Kreditorer:**

Navn: Nykredit Realkredit A/S  
Cvr-nr.: 12719280

---

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 19.02.2008-3359-20  
Prioritet: 4  
Dokumenttype: Udlæg  
Hovedstol: 80.548 DKK  
Rentesats: 0 %

---

**Kreditorer:**

Navn: Danske Bank A/S  
Cvr-nr.: 61126228

---

## Servitutter

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 11.11.1111-904650-20  
Prioritet: 1  
Dokumenttype: Servitut

---

**Tillægstekst:**

Tillægstekst  
Dok om inddæmning af Lammefjorden mv

---

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 19.03.1946-904651-20  
Prioritet: 2  
Dokumenttype: Vedtægter

Akt nr: 20\_D\_117

---

**Tillægstekst:**

Tillægstekst  
Vedtægter for dige og/eller pumpelaug

---

## Øvrige oplysninger

---

### Ejendomsvurdering:

|                           |               |
|---------------------------|---------------|
| Ejendomsværdi:            | 1.300.000 DKK |
| Grundværdi:               | 218.600 DKK   |
| Vurderingsdato:           | 01.10.2018    |
| Kommunekode:              | 0306          |
| Ejendomsnummer (BBR-nr.): | 007787        |

---

### Indskannet akt:

|         |           |
|---------|-----------|
| Akt nr: | 20_AJ_346 |
|---------|-----------|

# Nykredit

Dreist Advokatfirma  
Adv. Svend-Åge Dreist Hansen  
Bag Haverne 32-50  
4600 Køge

Dato 7. juni 2019  
Kunde Leif Böttger  
Kundenr 046441907  
Ejendomsnr. 1235592  
Beliggenhed Tuborgvej 19  
4540 Fårevejle  
Matr.nr. 0149 ar  
Ejerlav Lammefjorden, Fårevejle

## Auktionsopgørelse pr. 31. juli 2019

Hermed fremsendes auktionsopgørelse for lån i ovenstående ejendom.

Nykredits tilgodehavende er følgende:

| Lånummer  | Hovedstol i kr. | Restgæld i kr. | Obligations-<br>restgæld i kr. | Skyldige beløb i kr. |
|-----------|-----------------|----------------|--------------------------------|----------------------|
| 123559201 | 1.822.000,00    | 1.665.778,57   |                                | 101.890,08           |
| I alt     | 1.822.000,00    | 1.665.778,57   |                                | 101.890,08           |

Specifikation af lånet findes på efterfølgende side.

Når salgsopstilling er udarbejdet, skal kopi fremsendes til Nykredit.

Hvis auktionen bliver tilbagekaldt, skal dette meddeles til Nykredit.

Der er inkassosag påbegyndt hos:

Dreist Advokatfirma  
Adv. Svend-Åge Dreist Hansen  
Bag Haverne 32-50  
4600 Køge

Der beregnes yderligere morarenter på pt. 18,0000 % p.a. af det forfaldne beløb regnet fra forfaldsdagen, hvis det betales efter 31. juli 2019. Hvis der er en ydelse, som forfalder til betaling i indeværende måned, og sidste rettidige indbetalingsdato overskrides, så beregnes der morarente fra den 11. i indeværende måned regnet fra forfaldsdagen til betaling finder sted.

Der henvises iøvrigt til "Tillæg til salgsopstilling", som er vedlagt denne auktionsopgørelse.

Med venlig hilsen  
Nykredit

Nykredit Realkredit A/S  
Kalvebod Brygge 1-3  
1780 København V  
Tlf. 70109000  
www.nykredit.dk

# Nykredit

## Auktionsopgørelse pr. 31. juli 2019 på lånenr. 123559201

### Specifikation af skyldige beløb pr. 31. juli 2019

|                                                                              |     |              |
|------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------|
| Restgæld pr. 1. juli 2019 .....                                              | kr. | 1.665.778,57 |
| Rente (incl. bidrag og ErhvervsKroner) fra 1. juli 2019 - 30. juli 2019..... | kr. | 3.918,43     |
| Terminsydelse.....                                                           | kr. | 94.664,44    |
| Heraf pr. 11. december 2018 .....                                            | kr. | 25.020,50    |
| Heraf pr. 11. marts 2019.....                                                | kr. | 34.901,43    |
| Heraf pr. 11. juni 2019.....                                                 | kr. | 34.742,51    |
| Gebyrer .....                                                                | kr. | 200,00       |
| Heraf Misligh. gebyr af 15. februar 2019.....                                | kr. | 100,00       |
| Heraf Misligh. gebyr af 16. maj 2019.....                                    | kr. | 100,00       |
| Morarente pr. 31. juli 2019 .....                                            | kr. | 7.025,64     |
| I alt .....                                                                  | kr. | 1.771.587,08 |

### Efter auktionen skal følgende betales:

|                                   |     |            |
|-----------------------------------|-----|------------|
| Terminsydelse.....                | kr. | 94.664,44  |
| Morarenter pr. 31. juli 2019..... | kr. | 7.025,64   |
| Gebyrer .....                     | kr. | 200,00     |
| I alt .....                       | kr. | 101.890,08 |

### Specifikation af lånet

Låntype: Var. obl. lån

|                                 |     |              |
|---------------------------------|-----|--------------|
| Hovedstol .....                 | kr. | 1.822.000,00 |
| Restgæld pr. 1. juli 2019 ..... | kr. | 1.665.778,57 |

Lånet er udbetalt den 14. november 2007 og udløber den 31. december 2037.

### Specifikation af obligationer

| Forening | Serie | Afdeling | Procent | Årgang | Fondskode |
|----------|-------|----------|---------|--------|-----------|
| Nykredit | 22    | Hd0      | -       | 2028   | 0951595   |

### Specifikation af terminsydelsen

Ydelsen betales kvartalsvist og forfalder 11. marts, 11. juni, 11. september og 11. december.

Ydelse for perioden 1. juli 2019 til 30. september 2019:

|                                        |     |           |
|----------------------------------------|-----|-----------|
| Ydelse (excl. bidrag) .....            | kr. | 22.587,33 |
| Heraf rente 0,0089 % af restgæld ..... | kr. | 147,84    |
| - afdrag .....                         | kr. | 22.439,49 |
| Bidrag 0,7500 % af restgæld .....      | kr. | 12.493,34 |
| Erhvervskroner .....                   | kr. | -624,67   |
| I alt .....                            | kr. | 34.456,00 |

### Bemærkninger

Specifikationen på lånet er foreløbig. Endelig specifikation fremsendes, når lånet er blevet rentetilpasset pr. 1. juli 2019.

For obligationslån med variabel rente kan der være særlige indfrielsesvilkår for lånet, herunder en særlig kurs.

# Nykredit

# Nykredit

## **Tillæg til salgsopstillingen vedrørende lån i Nykredit**

Nykredits lån forfalder ved ejerskifte. En auktionskøber kan ikke umiddelbart påregne gældsovertagelse af lånene.

Auktionskøber opfordres til at rette henvendelse til Nykredit inden tvangsauktionen med henblik på at opnå forhåndstilsagn om lån-/gældsovertagelse.

## **Hvis auktionskøber er et selskab**

Er auktionskøber et selskab, vil der være krav om supplerende personlig hæftelse.

## **Indfrielse af lånene**

Hvis Nykredit ikke bevilger gældsovertagelse, vil lånene blive krævet indfriet efter tvangsauktionen.

Indfrielse skal ske i overensstemmelse med de vilkår og opsigelsesbestemmelser, der gælder for de enkelte låntyper. For kontantlån, tilpasningslån og indekslån skal eventuel indfrielse foretages på baggrund af obligationsrestgælden. Der kan være særlige indfrielsesvilkår for lånene, herunder en særlig indfrielseskurs.

Frem til indfrielsen skal auktionskøber betale ydelse på lånene i overensstemmelse med lånenes vilkår.

## **Betaling af eventuelle morarenter**

Uanset tvangsauktionsvilkårenes punkt 6 A.a. skal auktionskøber betale morarenter, der måtte påløbe ved at restancer mv. betales senere end datoen for første auktion.

## **Ret til ændring af bidragssatser**

Nykredit forbeholder sig ret til at foretage ændring af bidragssatser på de lån, som overtages af en auktionskøber.

## **Udstedelse af auktionsskøde**

Nykredit forbeholder sig ret til ikke at ville udstede samtykkeerklæring til udstedelse af auktionsskøde, før restancer er betalt, og Nykredits lån enten er indfriet, eller gældsovertagelse er bevilget.

## **Lån i fremmed valuta**

Ved lån i fremmed valuta omregnes Nykredits fordring til danske kroner til dagskurs. Omregningen af lån i fremmed valuta til danske kroner er kun vejledende. En auktionskøber overtager forpligtelse til indfrielse eller afvikling i den fremmede valuta.

## **Bekæmpelse af Hvidvask og terrofinansiering**

Auktionskøber skal i henhold til Lovgivning omkring Hvidvask og Terrorfinansiering legitimere sig overfor Nykredit.

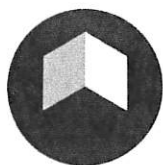
# Nykredit

Privatpersoner skal udlevere farvekopi af sundhedskort og billedlegitimation.

Selskaber skal udlevere tegningsudskrift fra Erhvervs- og Selskabsstyrelsen som er mindre end 3 måneder gammel, kopi af selskabets ejerbog samt legitimation for selskabets reelle ejere og tegningsberettigede personer.

Legitimation skal være tydelig og let læselig.

Udstedelse af samtykkeerklæring er blandt andet betinget af, at gyldig legitimation er udleveret til og godkendt af Nykredit eller dennes repræsentant.



# EJENDOMS DATA RAPPORT

## Bilag

Bilag dannet 7/6 2019

### Tuborgvej 19, 4540 Fårevejle

Ejendommens adresse:..... Tuborgvej 19, 4540 Fårevejle  
Matr.nr.:..... 149ar Lammefjorden, Fårevejle  
Grundareal:..... 700 m<sup>2</sup>  
Ejendomsnummer:..... 007787  
Kommune:..... Odsherred Kommune  
Ejerforhold:..... Privatpersoner eller interessentskab  
Antal bygninger:..... 4  
Antal enheder:..... 3

#### Detaljeret information om omfattede matrikelnumre

Matr.nr. 149ar Lammefjorden, Fårevejle



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Tuborgvej 19  
4540 Fårevejle

Bilag dannet 7/6 2019

### Forfalden gæld til kommunen for ejendommen

Her fremgår evt. forfalden fortrinsberettiget gæld til kommunen, dvs. gæld der hæfter på ejendommen, og derfor overtages af evt. køber.

NB: Hvis vurderingsejendommen har arealer i flere kommuner, skal der også bestilles ejendomsdatabaser for opkrævningsejendommene i de andre kommuner.

Ved JA til forfalden gæld

Hvis der er registreret fortrinsberettiget forfalden gæld på ejendommen, kan kommunen have påbegyndt at inddrive gælden. I den forbindelse kan der påløbe yderligere omkostninger i forbindelse med inddrivelsesforretningen. Størrelsen af disse omkostninger er ikke indeholdt i Ejendomsdatabaserne, men kan fås ved henvendelse til kommunen.

Ved tvangsauktion

Der tages forbehold for yderligere fortrinsberettigede restancer samt omkostninger, der tilskrives i kommunens debitorsystem frem til auktionsdagen (fx ejendomsskat, rykkergebyrer mv.)

Ved tvangsauktion i næste kalenderår bør rapporten fornyes efter nytår. Hvis fornyelsen ikke indeholder gældsposter fra den nye ejendomsskattebetalt, bør kommunen kontaktes.

Vedr. beløb sendt til inddrivelse hos SKAT

Der tages forbehold for evt. inddrivelsesomkostninger, der hæfter på ejendommen. Oplysning fås ved kontakt til SKAT Inddrivelse.

EJENDOMSSKAT 1 og 2 halvår

I starten af 1. og 2. halvår kan det fremgå af ejendomsdatabaserne, at der forfalden gæld på ejendommen, selvom den rettidige indb.dag for ejendomsskat o.lign. IKKE er overskredet. Problemet opstår, hvis forfaldsdatoen ligger FØR sidste rettidige indb.dag.

Oplysninger vedr. er indhentet d.

Er der forfalden gæld på ejendommen?.....Ja  
Forfalden gæld i alt..... 6.182,42 kr  
Gælden er opgjort pr..... 31-07-2019  
Den ved rapportbestillingen oplyste tvangsauktionsdato..... 31-07-2019  
Er der renter, der er overført til ESR og derfor ikke er medtaget i opgørelsen..... Nej

#### Gældsposter vedrørende: Ejendomsskat

Gæld vedrørende..... Ejendomsskat  
Krav i alt vedrørende denne gældstype..... 3.716,20 kr  
  
Beløb..... 3.716,20 kr  
Forfaldsdato..... 01-07-2019  
Er beløbet sendt til inddrivelse hos SKAT..... Nej

#### Gældsposter vedrørende: Pumpe/digebidrag

Gæld vedrørende..... Pumpe/digebidrag  
Krav i alt vedrørende denne gældstype..... 235,32 kr  
  
Beløb..... 235,32 kr  
Forfaldsdato..... 01-07-2019  
Er beløbet sendt til inddrivelse hos SKAT..... Nej

#### Gældsposter vedrørende: Renovation

Gæld vedrørende..... Renovation  
Krav i alt vedrørende denne gældstype..... 2.185,00 kr



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Tuborgvej 19  
4540 Fårevejle

Bilag dannet 7/6 2019

Beløb..... 2.185,00 kr  
Forfaldsdato..... 01-07-2019  
Er beløbet sendt til inddrivelse hos SKAT..... Nej

### Gældsposter vedrørende: Rottebekæmpelse

Gæld vedrørende..... Rottebekæmpelse  
Krav i alt vedrørende denne gældstype..... 21,27 kr

Beløb..... 21,27 kr  
Forfaldsdato..... 01-07-2019  
Er beløbet sendt til inddrivelse hos SKAT..... Nej

### Gældsposter vedrørende: Renter

Gæld vedrørende..... Renter  
Krav i alt vedrørende denne gældstype..... 24,63 kr

Beløb..... 14,86 kr  
Forfaldsdato  
Er beløbet sendt til inddrivelse hos SKAT..... Nej

Beløb..... 0,09 kr  
Forfaldsdato  
Er beløbet sendt til inddrivelse hos SKAT..... Nej

Beløb..... 8,74 kr  
Forfaldsdato  
Er beløbet sendt til inddrivelse hos SKAT..... Nej

Beløb..... 0,94 kr  
Forfaldsdato  
Er beløbet sendt til inddrivelse hos SKAT..... Nej



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Tuborgvej 19  
4540 Fårevejle

---

Bilag dannet 7/6 2019

### Ordforklaring - ejendomsoplysninger

#### Forfalden gæld til kommunen for ejendommen

"Forfalden gæld til kommunen" er forfalden fortrinsberettiget gæld, hvor det er kommunen, der er kreditor. Der oplyses typisk om følgende gældsposter: Ejendomsskat (grundskyld), skorstensfejning, rottebekæmpelse, renovation, vejvedligeholdelse og lignende. At en gældspost er fortrinsberettiget betyder, at gælden hæfter på den faste ejendom uden tinglysning og forud for al anden pantegæld og kan gå videre til ny ejer. Fortrinsretten fremgår af Tinglysningslovens § 4 og en række sektorlove.

I ejendomsdatarapporten er alene anført det samlede krav pr. gældspost. I dette bilag kan du se en udspecificering af hver gældspost med alle de krav, der er indhentet fra kommunens debtorsystem.

## Helle Hald

---

**Fra:** Sabine Brastrup Mogensen <Sabine.Mogensen@gaeldst.dk>  
**Sendt:** 11. juni 2019 11:26  
**Til:** Helle Hald  
**Emne:** Jeres j.nr.133852  
**Vedhæftede filer:** signaturbevis.txt

Vedr. Tuborgvej 19, 4540 Fårevejle

Hej Helle,

Gældsstyrelsen har pr. d.d. ingen gæld vedr. fortrinsberettigede fordringer til inddrivelse på ovennævnte ejendom. Der henvises til kommune og forsyningsselskaber for oplysninger om eventuelle fortrinsberettigede fordringer, der ikke er sendt til inddrivelse hos Gældsstyrelsen.

Venlig hilsen

**Sabine Brastrup Mogensen**  
Overassistent  
MID CPR 1

+45 72 37 14 90

[Sabine.Mogensen@gaeldst.dk](mailto:Sabine.Mogensen@gaeldst.dk)



Gældsstyrelsen  
Teglårdsparken 19, 5500 Middelfart  
[www.gaeldst.dk](http://www.gaeldst.dk)

Gældsstyrelsen er en del af Skatteforvaltningen

---

**Fra:** Helle Hald <hkh@dreiststorgaard.dk>  
**Sendt:** 7. juni 2019 14:53  
**Til:** GAELDST-Tvangssalgfortrin <GAELDST-Tvangssalgfortrin@skat.onmicrosoft.com>  
**Emne:** Tuborgvej 19, 4540 Fårevejle (vores j.nr.133852)

Til orientering er der berammet tvangsauktion over ovennævnte ejendom den 31. juli 2019.

Jeg skal anmode om opgørelse over eventuelle restancer pr. auktionsdagen.

Med venlig hilsen

**Helle Kjær Hald**  
Juridisk sagsbehandler

**DREIST  
STORGAARD**

DreistStorgaard Advokater A/S · CVR: 32300456  
Bag Haverne 32 · 4600 Køge · [dreiststorgaard.dk](http://dreiststorgaard.dk)

## Ejendomsvurdering

### Detaljerede vurderingsoplysninger for 2018

|                         |                                |                          |         |
|-------------------------|--------------------------------|--------------------------|---------|
| <b>Adresse:</b>         | TUBORGVEJ 19, , 4540 FÅREVEJLE |                          |         |
| <b>Vurderingsår:</b>    | 2017 <b>Kopi</b>               |                          |         |
| <b>Kommune:</b>         | ODSHERRED                      | <b>Ejendomsnr.:</b>      | 7787    |
| <b>Vurderingskreds:</b> | DRAGSHOLM                      |                          |         |
| <b>Benyttelse:</b>      | Beboelse                       | <b>Lejligheds antal:</b> | 3       |
| <b>Matrikel:</b>        | 149 AR , LAMMEFJORDEN<br>F.    | <b>Grundareal:</b>       | 700     |
| <b>Ejendomsværdi:</b>   | 1.300.000                      | <b>Grundværdi:</b>       | 218.600 |

Vis "Grundværdispecifikationer"

Vis tidligere vurdering

#### Grundværdispecifikationer:

| Nr.    | Prisbetegnelse        | Areal/Enhed | Enhedsbeløb | Total       |
|--------|-----------------------|-------------|-------------|-------------|
| 01     | Kvmpris standard      | 700         | 150 kr.     | 105.000 kr. |
| 02     | Byggetpris standard   | 1           | 120.000 kr. | 120.000 kr. |
| 03     | Nedslag 2½% reduktion | 0           | 6.400 kr.   | -6.400 kr.  |
| I alt: |                       |             |             | 218.600 kr. |

Vis tidligere vurdering

## Jordforureningsattest

Denne jordforureningsattest er baseret på de informationer, der er registreret i den fællesoffentlige landsdækkende database på jordforureningsområdet, DKJord.

Attesten er baseret på en søgning om en specifik matrikel. I attesten bruges også begrebet "lokalitet", der kan dække over flere matrikler eller eventuelt en mindre del af en matrikel. Der er flere oplysninger omkring lokaliteten, som ikke nødvendigvis også gælder for matriklen. Se derfor på kortmaterialet, hvor meget af matriklen der berøres af lokaliteten.

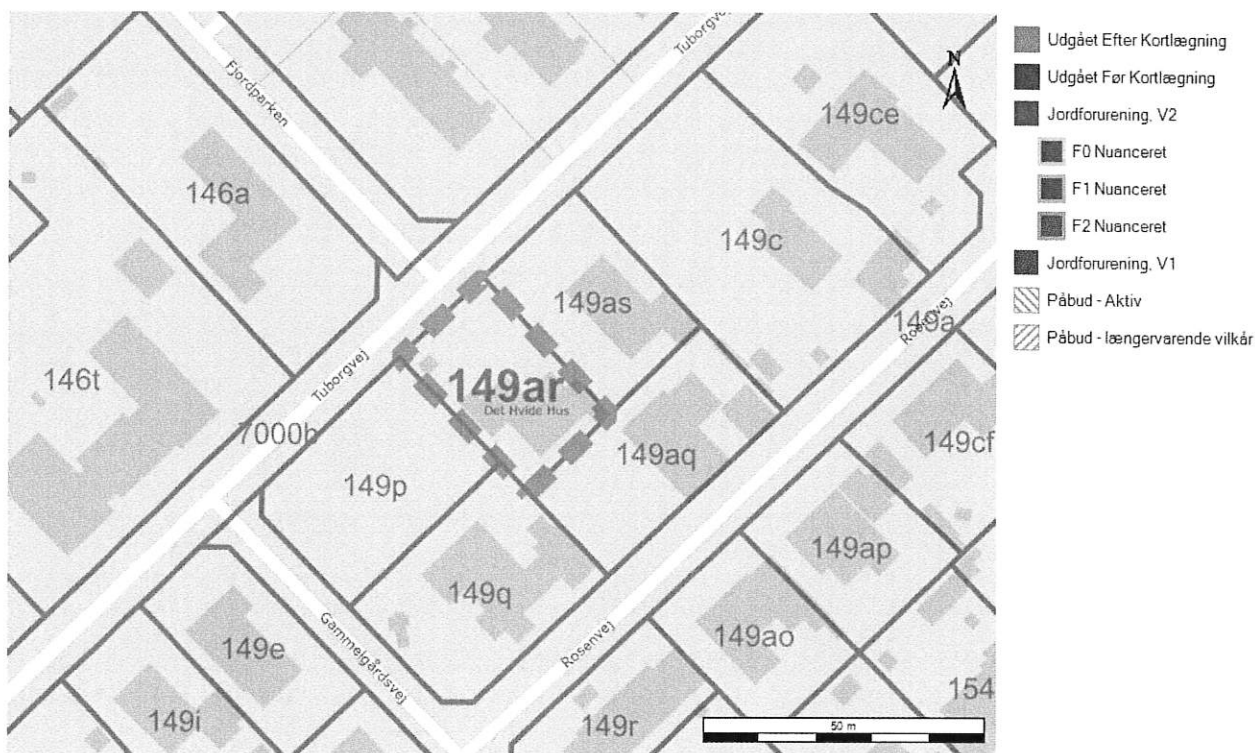
Attestens kort er baseret på data fra Danmarks Arealinformation og Geodatastyrelsen. Ansvar for de registrerede data ligger hos regionen og kommunen, hvor den aktuelle matrikel er beliggende. Bemærk, at denne attest omhandler alene oplysninger om jordforurening.

### Der er søgt på følgende matrikel:

|                |                   |
|----------------|-------------------|
| Ejerlavsnavn   | Lammefjorden      |
| Matrikelnummer | 149ar             |
| Region         | Region Sjælland   |
| Kommune        | Odsherred Kommune |

### Kort

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



### Forureningsstatus

**Matrikel status:** Matriklen er ikke kortlagt.

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

Matriklen er ikke omfattet af områdeklassificering.

Der er på denne matrikel ikke igangværende påbud efter jordforureningsloven.

## Kontaktoplysninger

### Region Sjælland

**Adresse** Alleen 15, 4180 Sorø  
**Mail** jordforurening@regionsjaelland.dk  
**Web** www.regionsjaelland.dk/Miljo/Jordforurening  
**Bemærkning** Man bør tillige foretage en søgning på Region Sjællands hjemmeside "Jordforurening" da der her findes oplysninger om lokaliteter, der er under sagsbehandling. Disse lokaliteter kan først findes på Danmarks Miljøportal når der er truffet en afgørelse for lokaliteten

### Odsherred Kommune

**Adresse** Nyvej 22 | 4573 Højby  
**Mail** kommune@odsherred.dk  
**Web** http://www.odsherred.dk  
**Bemærkning** Hvis din grund ikke er omfattet af områdeklassificering i denne attest, kan det skyldes at din kommune endnu ikke har gjort data tilgængelige på Danmarks Miljøportal eller at data ikke er opdateret.

## Bilag

### Jordforurening, V1

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

### Jordforurening, V2

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

### Nuancering

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

### Udgået Efter Kortlægning

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

### Udgået Før Kortlægning

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

### Områdeklassificering

Område, hvor jorden antages at være lettere forurenede, udpeget jf. jordforureningslovens § 50a. Byzone klassificeres som udgangspunktet som område, hvor jorden antages at være lettere forurenede. Oplysning om områdeklassificering stammer fra en tegning af matriklen på kort. I enkelte tilfælde kan unøjagtigheder i matrikeltegningen overlape en anden matrikel og påvirke informationer herpå. Derudover er det en kendt problemstilling, at matrikler som grænser op til et områdeklassificeret areal fejlagtigt fremgår som områdeklassificeret. Danmarks Miljøportal arbejder i øjeblikket på at få rettet op dette. Hvis attesten indeholder oplysning om områdeklassificering, inkl. analysefrie områder, som forekommer ukorrekt, så kan du få et overblik over matriklen på <http://arealinformation.miljoportal.dk/distribution/>. Ellers kan den aktuelle kommune kontaktes.

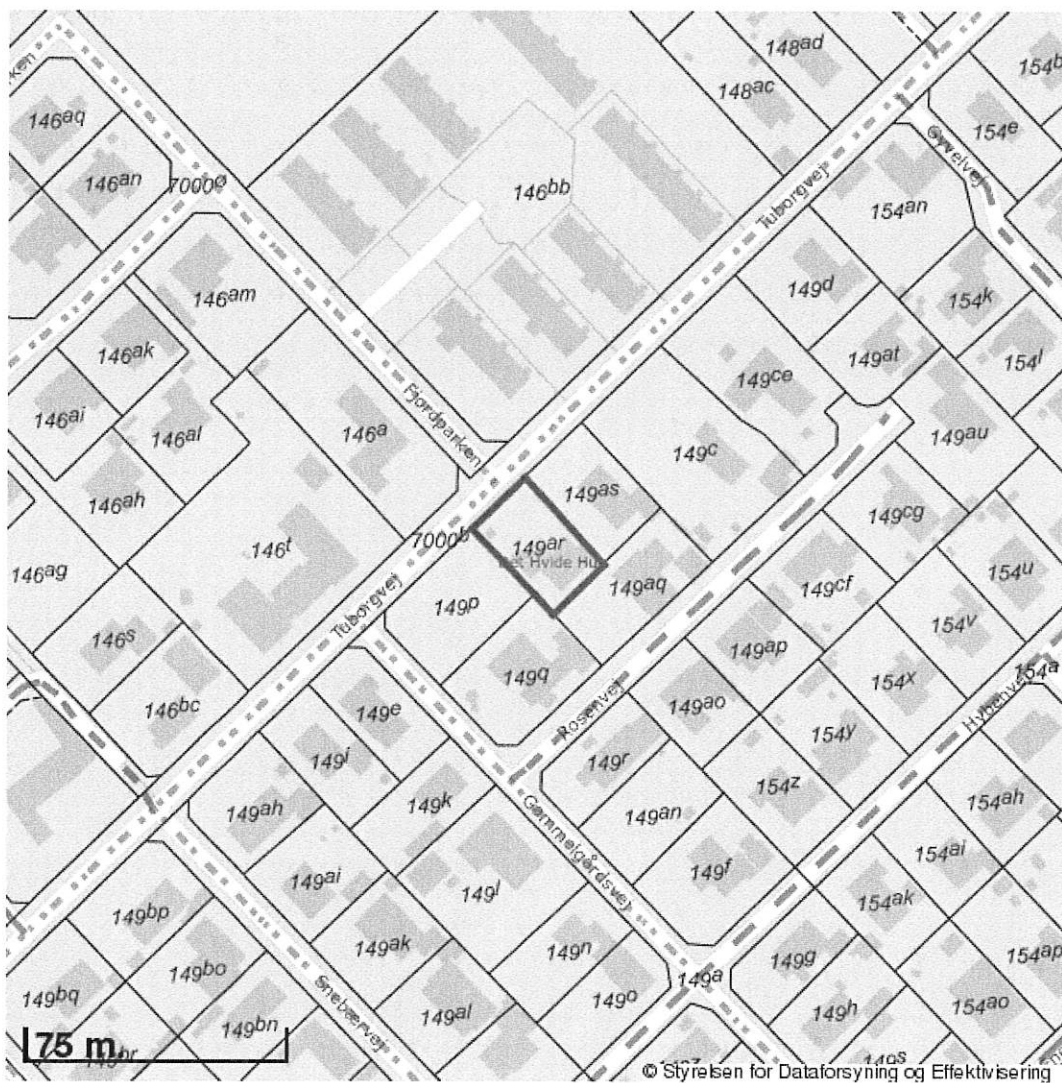


## EJENDOMS DATA RAPPORT

### Kort over vejforsyning

Vejforsyning omkring matr.nr. 149ar, Lammefjorden, Fårevejle

Oplysninger om vejforsyning er indhentet d. 7. juni 2019.



Signaturforklaring vedr. vej-/stistatus:

- Offentlig
- - - Privat fælles
- Øvrige (privat/almen/udlagt privat fælles)
- ..... Planlagt nedklassificering
- Matrikelnummer

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



Typeformular A, 7. udgave

Løjemåls nr.  
Stempel kr.

# LEJEKONTRAKT for beboelse

Lejekontrakt til anvendelse i lejeaftaler om beboelseslejligheder, herunder blandede lejemål, og værelser i private udlejningssejendomme.

Autoriseret af Byggo- og Boligstyrelsen den 2. januar 1996

Lejekontrakten indeholder en angivelse af parterne og en beskrivelse af det lejede samt lejerens betaling for lejemålet.

Af alle fravigelser kan ikke anføres direkte i kontraktteksten (ved overstregning eller lign.), medmindre der i den fortrykte tekst er givet særlig adgang hertil.

Herudover er udlejers og lejers rettigheder og pligter i lejeforholdet reguleret i den til enhver tid gældende lejelovgivning, medmindre parterne aftaler andet.

*Enekle vilkår i den fortrykte tekst er fremhævet med kursiv. Disse vilkår er fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler.* Hvis parterne har aftalt de forhold, der er kursiveret i kontrakten, er det ikke nødvendigt tillige at anføre de samme forhold i kontraktens § 11.

En række bestemmelser i lejelovgivningen er af fravigelige, medens andre gyldigt kan fraviges ved aftale. Ønsker parterne at aftale fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler og/eller lejekontrakten, skal det aftalte anføres i kontraktens § 11.

Som bilag til lejekontrakten hører vejledning vedrørende lejekontrakt til anvendelse i lejeaftaler om beboelseslejligheder, herunder blandede lejemål, og værelser i private udlejningssejendomme.

## § 1. Parterne og det lejede.

*Dørnummer!*

|               |                                                                                                                                                                            |                                           |                                             |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Lejemålet:    | Ejendommens navn: <i>Det Hvide Hus</i>                                                                                                                                     | By: <i>Fårivejle St.</i>                  |                                             |
|               | Beliggende: <i>Tuborgvej 19</i>                                                                                                                                            |                                           |                                             |
| Udlejer:      | Navn: <i>Leif Böttger</i>                                                                                                                                                  | SE-nr./røg.nr.:                           |                                             |
|               | Adresse: <i>Tuborgvej 19, 4540 Fårivejle St.</i>                                                                                                                           |                                           |                                             |
| Lejer:        | Navn:                                                                                                                                                                      |                                           |                                             |
|               | Adresse:                                                                                                                                                                   |                                           |                                             |
| Areal:        | Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør <i>85</i> m <sup>2</sup> , der består af <i>3</i> værelser og kammer. Erhvervslokaler m.v. udgør heraf <i>0</i> m <sup>2</sup> . |                                           |                                             |
| Brugsret til: | Efter aftalen har lejer endvidere efter udlejers anvisninger adgang og brugsret til følgende lokaler: (sæt x)                                                              |                                           |                                             |
|               | <input type="checkbox"/> Fællesvaskeri                                                                                                                                     | <input type="checkbox"/> Fælles gårdanlæg | <input type="checkbox"/> Loft/kælderrum nr. |
|               | <input type="checkbox"/> Cykelkælder                                                                                                                                       | <input type="checkbox"/> Garage nr.       | <input type="checkbox"/> <i>Udhua!</i>      |
| Benyttelse:   | Det lejede må ikke uden udlejers <i>skriftlige</i> samtykke benyttes til andet end: <i>Beboelse</i>                                                                        |                                           |                                             |

## § 2. Lejemålets begyndelse og ophør.

Begyndelse: Lejemålet begynder den *01-01-2011* og fortsætter, indtil det opsiges.

Opsigelse: Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens § 11, kan lejer opsiges lejeaftalen om beboelseslejligheder med 3 måneders varsel til den første hverdag i en måned.

## § 2. Lejemålets begyndelse og ophør - fortsat

Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens § 11, kan lejer opsige lejeaftalen om separate enkeltværelser med 3 måneders varsel til den første hverdag i en måned.

Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens § 11, kan lejer opsige lejeaftalen om accessoriske enkeltværelser med 1 måneds varsel til den første hverdag i en måned.

Opsigelse fra udlejers side kan kun ske efter §§ 82 og 83 i lejeloven.

Opsigelsen skal være skriftlig fra begge parter side.

## § 3. Betaling af leje m.v.

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                   |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Årlig leje:          | Den årlige leje er                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | kr.                                                                                               |
| Betaling:            | Lejen m.v. forfalder til betaling den <u>1.</u> i hver (sæt x) <u>X</u> måned <u>Senest d. 5.</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                   |
| Lejen m.v. udgør:    | Leje<br>A conto varmebidrag <i>egen måler</i><br>A conto vandbidrag <i>Betales hver 3. md.</i><br>Antennebidrag <i>+ afgifter</i><br>Udgift til bodeenrepræsentation<br><i>Renovation</i><br>I alt pr. måned <del>Senest</del>                                                                                                                                                                                                                                    | kr. <u>4.750,-</u><br>kr.<br>kr. <u>0,-</u><br>kr.<br>kr.<br>kr. <u>0,-</u><br>kr. <u>4.750,-</u> |
| Skatter og afgifter: | I lejen indgår skatter og afgifter pr.<br>Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                   |
| Betalingssted:       | <i>0537 -</i><br>Lejen m.v. betales på udlejers kontr. <i>801-02-07186</i> i <i>Dragsholm Sparekasse, Fårevejle St.</i> (pengeinstitut) eller på det af udlejer anviste sted.<br>Betaling til et pengeinstitut anses for betaling på det anviste betalingssted.                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                   |
| Privat byfornyelse:  | For lejemål, som er ombygget efter lov om privat byfornyelse, og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter samme lov, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, at lejemålet er ombygget henhold til lov om privat byfornyelse. Såfremt der efter samme lov ydes tilskud til nedsættelser af lejeforhøjelsen for lejemålet, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, med hvilket beløb tilskud ydes for de enkelte betalings terminer i hele tilskudsperioden. |                                                                                                   |
| Bemærk:              | Oplysninger om privat byfornyelse skal anføres i lejekontraktens § 11.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                   |

## § 4. Depositum og forudbetalt leje.

|                   |                                                                                                                               |  |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Depositum:        | Senest den <i>ved indfl.</i> betaler lejer et depositum på <u>9.500</u> kr.<br>svarende til højst 3 måneders leje.            |  |
| Forudbetalt leje: | Senest den <i>ved indfl.</i> betaler lejer endvidere forudbetalt leje <u>4.750</u> kr.<br>svarende til højst 3 måneders leje. |  |

1

2

3

4

5

6

Lejemåls nr.:

# LEJEKONTRAKT for beboelse

Lejekontrakt til anvendelse i lejeaftaler om beboelseslejligheder, herunder blandede lejemål, og værelser i private udlejningsejendomme.

Autoriseret af Ministeriet for By, Bolig og landdistrikter den 1. juli 2015.

En række bestemmelser i lejelovgivningen er ufravigelige, mens andre gyldigt kan fraviges ved aftale. Ønsker parterne at aftale fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler og/eller lejekontrakten, skal det aftalte anføres i kontraktens § 11.

ret i kontrakten, er det ikke nødvendigt at anføre de samme forhold i kontraktens § 11. Vilkår, som er anført i § 11, er tilstrækkeligt fremhævet.

Aftalte fravigelser må ikke anføres direkte i kontraktteksten (ved overstregning eller lign.), medmindre der i den fortrykte tekst er givet særlig adgang hertil.

Udlejerens og lejerens rettigheder og pligter i lejeforholdet er reguleret i den til enhver tid gældende lejelovgivning, medmindre parterne aftaler andet, hvor lovens regler kan fraviges.

Enkelte vilkår i den fortrykte tekst er fremhævet med *fed og kursiv*. Disse vilkår er fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler. Hvis parterne har aftalt de forhold, der er kursive-

Som bilag til lejekontrakten hører vejledning vedrørende lejekontrakt til anvendelse i lejeaftaler om beboelseslejligheder, herunder blandede lejemål, og værelser i private udlejningsejendomme. Vejledningen er en del af den autoriserede lejekontrakt.

## § 1. Parterne og det lejede

Lejemålet: Det lejede er ☒ en lejlighed ☐ et enkeltværelse ☐ en ejerlejlighed ☐ en andelsbolig  
☐ andet: \_\_\_\_\_ ☐ Lejeforholdet er et fremlejerforhold

Beliggende: Tuborgvej 19, 1. sal

By: 4540 Fårevejle

Udlejeren: Navn: Leif Bøttger  
 CVR-nr/reg. nr.:

Adresse: Ludvig F.J. Moltkesvej 5, 1. th. 4300 Holbæk

Lejeren: Navn:  
 Adresse:

Areal: Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør 70 m<sup>2</sup>, der består af 3 værelser  
 Erhvervslokaler m.v. udgør heraf 0 m<sup>2</sup>

Brugsret til: Efter aftalen har lejer endvidere efter udlejerens anvisninger adgang og brugsret til følgende lokaliteter: (sæt x)

☐ Fællesvaskeri ☐ Fælles gårdanlæg ☐ Loft-/kælderrum nr.:  
☐ Cykelparkering ☐ Garage nr.: ☒ Andet: Udhus, se betingelser §11

Benyttelse: Det lejede må ikke uden udlejerens *skriftlige* samtykke benyttes til andet end:  
 Beboelse

## § 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør

Begyndelse: Lejeforholdet begynder den 01/11/2015 og fortsætter, indtil det opsiges, medmindre lejemålet er tidsbegrænset, jf. § 11.

Opsigelse: Opsigelsen skal være **skriftlig** fra begge parter side. Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens § 11, kan lejerens opsige en lejeaftale med 3 måneders varsel til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag. For accessoriske enkeltværelser er varslet dog 1 måned. Opsigelse fra udlejerens side kan ske efter §§ 82 og 83 i lejeloven.

## § 3. Betaling af leje

Leje: Den årlige leje er 57.000,00 kr.

Betaling: Lejen m.v. forfalder til betaling den 1. i hver (sæt x) ☒ Måned ☐ Kvartal

Lejen pr. måned/kvartal udgør: 4.750,00 kr.

Betalinger udover lejen udgør:

|                                  |              |
|----------------------------------|--------------|
| A conto varmebidrag              | _____ kr.    |
| A conto vandbidrag               | 200,00 kr.   |
| A conto elbidrag                 | _____ kr.    |
| A conto kølingsbidrag            | _____ kr.    |
| Antennebidrag                    | _____ kr.    |
| Internetbidrag                   | _____ kr.    |
| Bidrag til beboerrepræsentation  | _____ kr.    |
| Andet: _____                     | _____ kr.    |
| Andet: _____                     | _____ kr.    |
| I alt betales pr. måned/kvartal: | 4.950,00 kr. |

Skatter og afgifter:

I lejen indgår skatter og afgifter pr. 01/01/2015

Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.

Betalingssted: Lejen m.v. betales på udlejerens kontonr. 0537 - 8010207186 i  
(pengeinstitut): Dragsholm Sparekasse  
Betaling til et pengeinstitut anses for betaling på det anviste betalingssted.

Bemærk: Særlige forhold vedrørende lejefastsættelse, jf. vejledningen, skal anføres i lejekontraktens § 11.

## § 4. Depositum og forudbetalt leje

Depositum: Senest den 31/10/2015 betaler lejerens et depositum på 14.250,00 kr.  
svarende til 3 måneders leje (højst 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: Senest den 31/10/2015 betaler lejerens endvidere forudbetalt leje  
svarende til 2 måneders leje (højst 3 måneders leje).

Indbetaling: Senest den 31/10/2015 betaler lejerens i alt 28.700,00 kr., svarende til:

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| Forudbetalt leje:          | 9.500,00 kr.  |
| Leje m.v. for perioden:    |               |
| 01/11/2015 til 30/11/2015  | 4.700,00 kr.  |
| Depositum                  | 14.250,00 kr. |
| A conto vand november 2015 | 200,00 kr.    |
| I alt                      | 28.700,00 kr. |

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 01-12-2015

## § 5. Varme, køling, vand og el

|         |                                                                                           |                                                               |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Varme:  | Udlejeren leverer varme og varmt vand? (sæt x)                                            | <input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nej |
|         | Hvis ja, lejemålet opvarmes ved:                                                          |                                                               |
|         | <input type="checkbox"/> fjernvarme/naturgas                                              |                                                               |
|         | <input type="checkbox"/> centralvarme med olie                                            |                                                               |
|         | <input type="checkbox"/> el til opvarmning                                                |                                                               |
|         | <input type="checkbox"/> andet: _____                                                     |                                                               |
|         | Varmeregnskabsåret begynder den _____                                                     |                                                               |
|         | Lejeren sørger selv for opvarmning af lejemålet? (sæt x)                                  | <input checked="" type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nej |
|         | Hvis ja, lejemålet opvarmes ved:                                                          |                                                               |
|         | <input checked="" type="checkbox"/> el                                                    |                                                               |
|         | <input type="checkbox"/> gas                                                              |                                                               |
|         | <input type="checkbox"/> olie/petroleum                                                   |                                                               |
|         | <input type="checkbox"/> fjernvarme/naturgas                                              |                                                               |
|         | <input type="checkbox"/> andet: _____                                                     |                                                               |
| Vand:   | Udlejeren leverer vand til lejemålet? (sæt x)                                             | <input checked="" type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nej |
|         | Hvis ja, udgiften til vand fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere? (sæt x)   | <input checked="" type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nej |
|         | Vandregnskabsåret begynder den 01-01-2015                                                 |                                                               |
| El:     | Udlejeren leverer el til andet end varme til lejemålet? (sæt x)                           | <input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nej |
|         | Elregnskabsåret begynder den _____                                                        |                                                               |
| Køling: | Udlejeren leverer køling til lejemålet? (sæt x)                                           | <input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nej |
|         | Hvis ja, udgiften til køling fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere? (sæt x) | <input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nej            |
|         | Kølingsregnskabsåret begynder den _____                                                   |                                                               |

## § 6. Fællesantenner m.v. og adgang til elektroniske kommunikationstjenester

|                |                                                                                                                        |                                                               |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Fællesantenne: | Udlejeren leverer fælles signalforsyning, hvor til lejer skal betale bidrag (sæt x)                                    | <input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nej |
|                | Lejernes antenneforening i ejendommen leverer fælles signalforsyning (sæt x)                                           | <input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nej |
| Internet:      | Udlejeren leverer adgang til internet, (elektroniske kommunikationstjenester) hvortil lejer skal betale bidrag (sæt x) | <input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nej |

## § 7. Lejemålets stand ved indflytning

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                               |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
|         | Er/bliver lejemålets stand konstateret ved et indflytningssyn?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <input checked="" type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nej |
| Bemærk: | Pligten til at afholde indflytningssyn påhviler alle udlejere, som udlejer mere end én beboelseslejlighed.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                               |
| Bemærk: | Er det lejede mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, skal lejer for ikke at miste retten til at påberåbe sig manglen senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse <b>skriftligt</b> meddele udlejeren, at lejer vil gøre den gældende. Fristen gælder, selv om lejer inden fristens udløb har deltaget i et indflytningssyn og har modtaget en indflytningsrapport. Fristen gælder dog ikke, hvis manglen bl.a. ikke kan opdaget ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed. |                                                               |

## § 8. Vedligeholdelse

- Pligt:** *Den indvendige vedligeholdelse af lejemålet påhviler:* (sæt x)  
☐ Udlejeren ☒ Lejeren
- Konto:** Har udlejeren den indvendige vedligeholdelsespligt, er der oprettet en konto for indvendig vedligeholdelse. Ved kontraktens oprettelse den står der \_\_\_\_\_ kr. på kontoen.  
Beløbet kan efter kontraktens oprettelse være ændret i forbindelse med udlejerens istandsættelse af lejemålet.
- Bemærk:** Hvis udlejeren på fraflytningstidspunktet udlejer mere end en beboelseslejlighed, har udlejeren pligt til at afholde fraflytningssyn og udarbejde en fraflytningsrapport efter lejelovens § 98, stk. 3-5.

## § 9. Inventar

Følgende inventar i lejeforholdet tilhører ved lejemålets indgåelse udlejeren: (sæt x)

- |                                              |                                         |                                                          |                                       |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Komfur   | <input type="checkbox"/> Opvaskemaskine | <input checked="" type="checkbox"/> Emhætte              | <input type="checkbox"/> Andet: _____ |
| <input checked="" type="checkbox"/> Køleskab | <input type="checkbox"/> Vaskemaskine   | <input checked="" type="checkbox"/> Elpaneler, antal:5   | <input type="checkbox"/> Andet: _____ |
| <input type="checkbox"/> Fryser              | <input type="checkbox"/> Tørretumbler   | <input checked="" type="checkbox"/> Vandvarmere, antal:1 | <input type="checkbox"/> Andet: _____ |

## § 10. Beboerrepræsentation, husdyrhold, husorden og øvrige oplysninger om det lejede

Beboerrepræsentation:

Der er ved kontraktens oprettelse etableret beboerrepræsentation i ejendommen? (sæt x)

☐ Ja ☒ Nej

**Husdyr:** Det er tilladt at holde husdyr i lejemålet? (sæt x)

☐ Ja ☒ Nej

**Bemærk:** Er der aftalt særlige vilkår for husdyrtilladelsen, anføres disse i kontraktens § 11.

**Husorden:** Der foreligger ved lejeforholdets indgåelse en husorden for ejendommen? (sæt x)

☐ Ja ☒ Nej

Husordenen vedlægges, såfremt en sådan findes for ejendommen.

Øvrige oplysninger om det lejede:

Der må ikke her anføres vilkår, som i sin helhed allerede følger af lejelovgivningens almindelige vilkår eller fravigelser, der skal anføres under § 11.

## § 11. Særlige vilkår

Fravigelser: Her anføres aftalte fravigelser og tilføjelser i forhold til lejelovgivningens almindelige regler og standardkontraktens §§ 1-10. Sådanne fravigelser vil kunne medføre, at lejerer opnår færre rettigheder eller pålægges større forpligtelser end efter de almindelige bestemmelser i lejelovgivningen.

Vilkår, som i sin helhed allerede følger af lejelovgivningens almindelige vilkår eller af en husorden, må ikke anføres her. Øvrige oplysninger om det lejede anføres i kontraktens § 10.

Bemærk: I § 11 kan bl.a. anføres om der gælder særlige vilkår for lejefastsættelsen, som der skal oplyses om i lejekontrakten, herunder fx i forhold til afkast (lejelovens § 4, stk. 5), regulering efter nettoprisindeks (lejelovens § 4, stk. 8), privat byfornyelse og boligforbedring (lejelovens § 4 a), aftalt grøn byfornyelse (lejelovens § 4 b) og fri lejefastsættelse (lejelovens § 53, stk. 3-5).

1. Der er aftalt fri lejefastsættelse
2. Der er ikke vedligeholdelseskonto til lejemålet
3. Ved genstandsættelse af lejemålet ved fraflytning, skal der benyttes en rimelig kvalitet maling i farven hvid ral 9010.  
Til køkken, paneler og badeværelse min. glans 40 og til øvrige rum min. glans 10.
4. Depositum kan IKKE benyttes til betaling af manglende legebetaling.  
Depositum er alene TIL SIKKERHED for evt. fejl og mangler ved fraflytning.
5. Døre og vinduer er ikke nymalede ved indflytning og skal derfor ikke afleveres nymalede ved fraflytning.
6. Ved for sen huslegebetaling tillægges rykkergebyr på 100,00 kr. pr. rykker
7. Inventar: Køleskab med frostrum "SENZ LF851W1" årgang 2015, komfur "GRAM KE60060vn" årgang 2015, emhætte "SILVERLINE kulfilter EM1300" årgang 2015, el- paneler årgang ?.
8. Forhave tilhører 1. sal og skal holdes velholdt og ryddeligt
9. Indkørsel og fortov er fælles med stuelejligheden og skal i fællesskab holdes velholdt og ryddeligt samt i vinterperioden renholdes for sne og is.
10. Denne lejekontrakt træder i stedet for lejekontrakt: Typeformular A, 8. udgave underskrevet oktober 2015 af Administrator Ann Hansen og lejer Thomas Guth

§ 12. Underskrift

Dato: 10-12-2015

Dato:

\_\_\_\_\_  
Som udlejer

\_\_\_\_\_  
Som lejer

Side 6 af 14

## BILAG

Vejledning juni 2015  
til typeformular A,  
9. udgave, af 1. juli 2015.

# VEJLEDNING for beboelse

Vejledning vedrørende lejekontrakt til anvendelse i lejeaftaler om beboelseslejligheder, herunder blandede lejemål, og værelser i private udlejningsejendomme

Denne vejledning er bilag til den autoriserede standardlejekontrakt, typeformular A, 9. udgave af 1. juli 2015 og udgør dermed en del af den autoriserede lejekontrakt.

Lejekontrakten indeholder en angivelse af parterne og en beskrivelse af det lejede samt lejerens betaling for lejemålet.

Udlejerens og lejerens rettigheder og pligter i lejeforholdet er reguleret i den til enhver tid gældende lejelovgivning, medmindre parterne aftaler andet.

Ønsker parterne at aftale fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler og/eller lejekontrakten, skal det aftalte anføres i kontraktens § 11. Aftalte fravigelser må ikke anføres direkte i kontraktteksten (ved overstregning eller lign.), medmindre der i den fortrykte tekst er givet særlig adgang hertil.

Enkelte vilkår i lejekontraktens fortrykte tekst er fremhævet med fed og kursiv. Disse vilkår er fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler. Hvis parterne har aftalt de forhold, der er kursiveret i kontrakten, er det ikke nødvendigt tillige at anføre de samme forhold i kontraktens § 11.

Ønsker parterne ved lejeaftalens indgåelse at aftale fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler og/eller lejekontrakten,

kan de særlige aftaler anføres i et særligt tillæg, i stedet for i kontraktens § 11. Kravene til et sådant tillæg følger af lejelovens § 5. Tillægget udgør herefter en del af lejekontrakten.

Tillægget må ikke indeholde ensartede lejevilkår for flere lejere i samme ejendom, når de fremtræder på en sådan måde, at lejerens må opfatte dem som standardiserede, da tillægget i så fald skal være autoriseret. Der er ikke autoriseret et særligt tillæg til typeformular A, 9. udgave.

Denne vejledning indeholder med henvisning til kontraktens bestemmelser en beskrivelse af den gældende lejelovgivning. En række bestemmelser i lejelovgivningen kan ikke fraviges til skade for lejerens, medens andre bestemmelser kan fraviges ved aftale. Vejledningen er ikke udtømmende.

For nærmere information henvises til den til enhver tid gældende lejelovgivning samt de vejledninger, der kan findes på ministeriets hjemmeside m.v.

Denne vejledning er udarbejdet i juni 2015. Opmærksomheden henledes på, at lovgivningen kan være ændret på enkelte punkter efter dette tidspunkt.

I det følgende findes oplysninger med henvisning til de enkelte bestemmelser i lejekontrakten:

## **1. Til lejekontraktens § 1: Parterne og det lejede**

### **Lejelovens beskyttelse.**

De almindelige rettigheder i lejelovgivningen, som gives lejerens i lejeforholdet, er gyldige mod enhver uden tinglysning. Lejerens rettigheder er derfor sikret i de situationer, hvor ejendommen fx videresælges. En ny ejer af ejendommen må respektere de almindelige rettigheder, som lejerens har efter lejelovgivningen. Det samme gælder aftaler om forudbetaling af leje, indskud, depositum eller lign. indenfor lovens rammer.

Har en lejer derimod ved aftale erhvervet særlige rettigheder, som fx aftalt uopsigelighed, er denne ret ikke uden videre sikret over for en ny ejer af ejendommen. Denne ret kan lejerens derfor kræve tinglyst. Udgiften betales af lejerens, medmindre andet aftales.

En lejer, der er fremlejetager, nyder ikke den samme beskyttelse efter lejeloven som den almindelige lejer, da fremlejetageren i modsætning til den almindelige lejer ikke står i kontraktforhold med ejendommens ejer.

### **Fremleje.**

Lejekontrakten kan også anvendes ved aftaler om fremleje.

Fremleje er, når den person, som efter lejeaftalen med udlejerens er lejer, videreudlejer lejligheden helt eller delvist til en anden person.

Lejerens må som udgangspunkt ikke overlade brugen af det lejede til andre.

Lejerens af en beboelseslejlighed har dog ret til at fremleje højst halvdelen af lejlighedens beboelsesrum til beboelse (i blandede lejemål beboelsesdelen). Det samlede antal personer, der bor i lejligheden, må ikke overstige antallet af beboelsesrum.

I lejligheder, der udelukkende anvendes til beboelse (dvs. ikke i blandede lejemål jf. side 9), har lejerens endvidere ret til at fremleje hele lejligheden i op til 2 år, når lejerens fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidigt forflyttelse eller lign.

Udlejerens kan dog modsætte sig fremlejeforhold vedrørende hele lejligheden, når ejendommen omfatter færre end 13 beboelseslejligheder, når det samlede antal personer i lejligheden vil overstige antallet af beboelsesrum, eller når udlejerens i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig fremlejeforholdet

Alle aftaler om fremleje, dvs. mellem fremlejegiveren og fremlejetageren, skal indgås skriftligt, og fremlejegiveren skal inden fremlejeperiodens begyndelse give udlejerens kopi af fremlejeaftalen.

I fremlejeforhold kan lejerens ved lejeaftalens indgåelse såvel som i lejeperioden i stedet for depositum vælge at stille sikkerhed i form af bankgaranti eller indestående på særskilt depoteringskonto.

## **2. Tillejekontraktens § 2: Lejeforholdets begyndelse og ophør**

### **Lejerens opsigelse.**

Det følger af lejeloven, at lejeaftalen af lejerens kan opsiges med 3 måneders varsel, medmindre andet varsel er aftalt imellem parterne. Aftale herom anføres i kontraktens § 11.

Lejerens kan med 1 måneds varsel opsiges en lejeaftale om et accessorisk enkeltværelse, medmindre andet er aftalt. Aftale herom anføres i kontraktens § 11. Et accessorisk enkeltværelse er et værelse, som er en del af udlejerens beboelseslejlighed, eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejerens bebor.

Lejerens kan med 3 måneders varsel opsiges en lejeaftale om et separat enkeltværelse (klubværelse), medmindre andet er aftalt. Aftale herom anføres i kontraktens § 11. Et separat enkeltværelse er et værelse, som ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed, eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejerens bebor.

### **Udlejerens opsigelse.**

Lejeaftalen kan af udlejerens kun opsiges i tilfælde, som er omfattet af reglerne i lejelovens §§ 82 og 83, og med det varsel, der efter reglerne i lejelovens § 86 er knyttet til den enkelte type opsigelse, hvoraf bl.a. fremgår:

- at accessoriske enkeltværelser kan opsiges med 1 måneds varsel, medmindre længere varsel er aftalt, og
- at en beboelseslejlighed i et hus, hvori der på tidspunktet for aftalens indgåelse kun findes to beboelseslejligheder, hvoraf ejeren bebor den ene, kan opsiges med 1 års varsel.

Det fremgår endvidere, at andre lejeaftaler under visse betingelser kan opsiges af udlejerens, når udlejerens ønsker selv at benytte det lejede. Opsigelsesvarslet er i disse situationer 1 år.

Loven indeholder enkelte andre opsigelsesgrunde, herunder lejerens manglende iagttagelse af god skik og orden. Opsigelsesvarslet er her 3 måneder.

Det skal i kontraktens § 1 oplyses, om det lejede er en lejlighed eller et værelse. Er der tale om en lejlighed, skal det ligeledes oplyses, om lejligheden er en ejerlejlighed eller en andelsbolig. Hvis der er tale om en anden type lejemål, angives hvilken.

En ejer eller en andelshaver, der kun udlejer en enkelt ejerlejlighed eller andelsbolig, har efter lejelovens § 82, litra c, en særlig mulighed for at opsiges lejerens med 1 års varsel, hvis ejeren eller andelshaveren selv agter at benytte boligen. For ejerlejligheder gælder i øvrigt den særlige regel i lejelovens § 84, litra d, hvor der er angivet en række betingelser, som skal være opfyldt for, at udlejerens kan opsiges lejeaftalen.

Uanset opsigelsesvarslets længde gælder det, at der siges op til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag.

Reglerne i lejeloven om udlejerens opsigelse kan ikke aftales fraveget til skade for lejerens, før udlejerens har opsagt lejekontrakten. Parterne kan således fx aftale, at lejerens kan flytte efter en kortere frist.

#### **Tidsbegrænsede lejeaftaler.**

Parterne kan ved aftalens indgåelse aftale, at lejeaftalen skal være tidsbegrænset, jf. lejelovens § 80, hvis tidsbegrænsningen er tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold. En særlig begrundelse for at udleje tidsbegrænset kan fx være udstationering eller midlertidig forflyttelse. Boligretten kan tilsidesætte vilkåret om tidsbegrænsning, hvis det ikke anses for tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold. Der foreligger en omfattende praksis vedrørende begrundelse for tidsbegrænset udlejning.

En aftale om tidsbegrænsning af lejeaftalen skal indføres i lejekontraktens § 11, og det kan være hensigtsmæssigt heri at oplyse begrundelsen for tidsbegrænsningen.

En lejekontrakt, der indeholder aftale om en tidsbegrænsning af lejeforholdet, stiller som udgangspunkt lejerens ringere end efter de almindelige regler i lejeloven. Tidsbegrænsningsvilkåret kan derfor i kommuner med boligregulering tilsidesættes, hvis det skønnes, at lejeaftalen efter en samlet bedømmelse er indgået på vilkår, der er mere byrdefulde for lejerens end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen, uanset at udlejerens har en særlig begrundelse for at udleje tidsbegrænset.

Tidsbegrænsede lejeaftaler ophører uden opsigelse, når lejeperioden efter lejeaftalen udløber. En tidsbegrænset lejeaftale kan kun bringes til ophør i lejeperioden, hvis dette er aftalt mellem parterne, eller hvis den anden part misligholder aftalen. Aftalen indføres i kontraktens § 11. Er det mellem parterne aftalt, at lejemålet i lejeperioden skal kunne opsiges, gælder lejelovens almindelige opsigelsesregler, jf. ovenfor.

### **3. Til lejekontraktens § 3:**

#### **Betaling af leje m.v.**

##### **Fastsættelse og regulering af lejen.**

Reglerne om fastsættelse og regulering af lejen findes primært i lejeloven og boligreguleringsloven. Det afhænger af lejemålet art og beliggenhed, hvilke regler i disse love lejen fastsættes og reguleres efter.

##### **Lejefastsættelse ved aftalens indgåelse.**

I kommuner, hvor boligreguleringslovens kapitel II-IV finder anvendelse - såkaldte regulerede kommuner - gælder der særlige regler om lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 1.

Hovedreglen er, at lejens størrelse ikke må overstige det beløb, som udgør den omkostningsbestemte leje for lejemålet med et beregnet tillæg for evt. forbedringer.

Der gælder særlige regler for "små-ejendomme", jf. nedenfor.

Som undtagelse herfra kan lejen dog for "gennemgribende forbedrede lejemål" aftales til et beløb, der ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi. Boligreguleringslovens § 5, stk. 2, indeholder en definition af "gennemgribende forbedrede lejemål".

Afgørelse af, hvorvidt lejen væsentligt overstiger det lejedes værdi, beror på en sammenligning med den leje, som betales for tilsvarende lejemål i kvarteret eller området med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstand.

For lejemål med omkostningsbestemt leje gælder endvidere, at der ved lejeaftalens indgåelse ikke kan aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejerens end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen.

I kommuner, hvor boligreguleringslovens kap. II-IV ikke er gældende - såkaldte uregulerede kommuner - gælder ingen særlige regler om lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse, men lejerens kan efter aftalens indgåelse forlange lejen sat ned, hvis den væsentligt overstiger det lejedes værdi.

##### **Lejeregulering i lejeperioden.**

Som udgangspunkt reguleres lejen for lejemål beliggende i regulerede kommuner efter reglerne om omkostningsbestemt leje, medens lejen for lejemål beliggende i uregulerede kommuner reguleres efter reglerne om det lejedes værdi.

##### **Småejendomme.**

Som undtagelse fra de ovenfor nævnte regler om lejens fastsættelse og regulering gælder der i regulerede kommuner særlige regler for lejemål i ejendomme, som 1. januar 1995 omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder (småejendomme).

Ved fastsættelse og regulering af lejen for disse lejemål gælder reglerne om det lejedes værdi således, at lejen i disse ejendomme kan forhøjes eller nedsættes, hvis den er væsentligt lavere henholdsvis væsentligt højere end den leje, der betales for tilsvarende lejemål i større ejendomme, hvor lejen er reguleret efter reglerne om omkostningsbestemt leje.

##### **Enkeltværelser.**

For separate enkeltværelser (klubværelser) i regulerede kommuner fastsættes og reguleres lejen efter reglerne om omkostningsbestemt leje.

I enkeltværelser til beboelse, hvor værelserne er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejerens bebor, og i klubværelser i uregulerede kommuner fastsættes og reguleres lejen efter det lejedes værdi.

##### **Blandede lejemål.**

Lejen for blandede lejemål - dvs. lejemål, der anvendes både til beboelse og til andet end beboelse - reguleres som udgangspunkt på samme måde som rene beboelseslejemål.

Hvis de lokaler, som anvendes til beboelse, og de lokaler, som alene anvendes til andet end beboelse, er beliggende i hver sin fysiske enhed, gælder der imidlertid særlige regler for de lokaler, der alene anvendes til andet end beboelse, jf. erhvervslejeloven.

### **Skatter og afgifter.**

Både i regulerede og uregulerede kommuner er det muligt at varsle særskilte lejeforhøjelser som følge af stigninger i ejendommens skatter og afgifter. I den omkostningsbestemte husleje kan skatter og afgifter alternativt medtages i driftsbudgettet.

Bortfalder eller nedsættes skatter og afgifter, skal udlejeren med virkning fra nedsættelsestidspunktet foretage en tilsvarende lejenedsættelse for de lejligheder og lokaler, i hvis leje udgiften har været indregnet.

### **Nettoprisindeksregulering.**

Udlejeren kan i visse situationer vælge at regulere lejen efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Der findes 2 former for nettoprisregulering, som er undtagelser fra de almindelige regler om lejeregulering.

For lejemål i ejendomme med omkostningsbestemt leje kan udlejeren beslutte, at lejen én gang om året og i perioder på 2 år ad gangen reguleres efter nettoprisindeks i stedet for efter reglerne om omkostningsbestemt husleje.

For andre ejendomme samt for lejemål, hvor lejen er fastsat efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, kan det aftales, at lejen under lejeforholdets beståen skal reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Den nettoprisindeksregulerede leje kan kræves nedsat, hvis den væsentligt overstiger det lejedes værdi.

En aftale om regulering af lejen efter nettoprisindeks skal indføres i lejekontraktens § 11. Det bør heraf fremgå, hvilket tidspunkt, der danner udgangspunkt for reguleringen, og hvilken værdi nettoprisindekset har på dette tidspunkt. Det skal endvidere fremgå, hvornår lejen første gang vil blive reguleret.

### **"Fri lejefastsættelse".**

Både i regulerede og uregulerede kommuner kan aftaler om "fri lejefastsættelse", jf. lejelovens § 53, stk. 3-6, indgås i lejeaftaler om:

- beboelseslejligheder i ejendomme, der er taget i brug efter den 31. december 1991
- beboelseslejligheder, der den 31. december 1991 lovligt udelukkende benyttedes til erhvervsformål. Det samme gælder for lokaler, der senest forinden denne dato lovligt var benyttet udelukkende til eller lovligt var indrettet udelukkende til erhvervsformål og
- beboelseslejlighed eller enkeltværelse, der er nyindrettet i en tagetage, som den 1. september 2002 ikke var benyttet til eller registreret som beboelse, samt i nypåbyggede etager, hvortil der er givet byggetilladelse efter den 1. juli 2004.

Indgås en aftale om fri lejefastsættelse, kan lejen kun sættes ned i de tilfælde, hvor der er aftalt en leje, der er urimelig høj. Lejeren har således ikke som ellers mulighed for at få lejen sat ned, selvom den aftalte leje væsentligt overstiger den omkostningsbestemte leje eller det lejedes værdi.

En aftale om fri lejefastsættelse og om lejeregulering i lejeperioden skal indføres i lejekontraktens § 11.

Er der indgået en lejeaftale om fri lejefastsættelse, kan det aftales, at lejen i lejeperioden skal reguleres efter nettoprisindeks. Aftalen skal indføres i lejekontraktens § 11.

Fremgår det ikke af lejeaftalen, at lejen kan reguleres efter nettoprisindeks, kan lejen ikke reguleres i lejeperioden. Lejen kan dog reguleres som følge af stigninger i og pålæg af nye skatter og afgifter. I lejemål i uregulerede kommuner kræves særskilt aftale herom. Aftalen skal indføres i lejekontraktens § 11.

### **Indeksfinansieret boligbyggeri.**

Der findes særlige regler for lejefastsættelsen i ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indekslån.

Efter disse regler kan lejen fastsættes således, at den samlede lejeindtægt kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter på tidspunktet for ejendommens opførelse med tillæg af afkastning af ejendommens værdi.

Tilsvarende regler gælder for ejendomme taget i brug efter 1. januar 1989, der er opført af og udlejes af udlejere omfattet af lov om realrenteafgift.

For begge typer af ejendomme gælder der særlige regler for regulering af lejen i lejeperioden.

### **Forbedringer.**

Hvis udlejeren har gennemført forbedringer af det lejede, kan der efter nærmere fastsatte regler kræves lejeforhøjelse herfor.

### **Lejens betaling.**

Udlejeren bestemmer, hvordan de nævnte beløb betales og anviser en konto i et pengeinstitut, hvor lejen og de hertil knyttede bidrag betales.

Det kan aftales, at lejen skal betales for en periode af 3 måneder ad gangen. En sådan aftale skal fremgå af § 11. En længere periode end 3 måneder kan ikke gyldigt aftales.

### **Pligtige pengeydelse.**

For en række betalinger i lejeforholdet gælder, at de er "pligtige pengeydelse", hvilket betyder, at udlejeren kan ophæve lejeaftalen under iagttagelse af visse betingelser, hvis de pligtige pengeydelse ikke betales. Beløb, der er pligtige pengeydelse, er bl.a. leje, depositum og forudbetalt leje og regulering heraf, varmebetaling, antenne- og internetbidrag, a conto bidrag for vand, betaling for køling samt betaling af påkravsgebyr.

Forfalder lejen m.v. til betaling på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, udskydes forfaldsdagen til den efterfølgende hverdag. Rettidig betaling af husleje er betaling, som foretages senest på forfaldsdagen

Betales lejen ikke rettidigt, kan udlejeren afgive påkrav herom. Påkravet kan tidligst afgives efter 3. hverdag efter sidste rettidige betalingsdag. Udlejeren kan opkræve et gebyr herfor, som er fastsat i lejeloven.

#### 4. Til lejekontraktens § 4: Depositum og forudbetalt leje

##### Depositum.

Udlejeren kan i lejeaftalen betinge sig, at lejerens betaler et depositum til sikkerhed for lejerens forpligtelser ved fraflytning. Depositum kan højst svare til 3 måneders leje. I fremleje-forhold kan lejerens vælge at stille bankgaranti eller deponere i stedet for at indbetale depositum.

##### Forudbetalt leje.

Udlejeren kan endvidere betinge sig, at lejerens ved lejeaftalens indgåelse forud betaler et beløb, som højst svarer til 3 måneders leje. Sådan forudbetalt leje kan lejerens lade indgå som huslejebetaling i de sidste 3 måneder af lejeperioden.

Både depositum og forudbetalt leje kan kræves forholdsmæssigt forhøjet, når lejen forøges. Forhøjelsen kan opkræves med lige store månedlige beløb over samme antal måneder, som depositum og forudbetalt leje svarede til i forhold til lejen ved leje-forholdets indgåelse. Det bør fremgå specificeret af lejeopkrævningerne, hvilket beløb der udgør selve lejen, og hvilke beløb der vedrører regulering af forudbetalt leje og regulering af depositum.

#### 5. Til lejekontraktens § 5: Varme, køling, vand og el

Felterne i lejekontrakten afkrydses, dels af hensyn til oplysning om det lejede, dels af hensyn til de oplysninger, som kommunen har brug for ved en eventuel boligstøtteberegning.

I ejendomme, hvor udlejeren leverer varme og varmt vand samt el til andet end opvarmning, og i ejendomme, hvor betaling for vand og køling sker efter forbrugsmålere, skal lejerens som hovedregel indbetale a conto beløb til dækning af udlejerens udgifter.

Udgiften til lejemålets opvarmning og forsyning med varmt vand samt el til andet end opvarmning kan ikke indeholdes i lejen. Det samme gælder for udgiften til vandforbrug og køling, hvis fordelingen af udgiften sker efter målere. Dette gælder dog ikke for enkeltværelser til beboelse, hvor udgiften til opvarmning, vand, el til andet end opvarmning og køling kan være indeholdt i lejen.

Ved vand-, varme-, el- og kølingsregnskabsårets udløb skal udlejeren fremsende særskilte regnskaber for de afholdte udgifter og indbetalte a conto beløb for regnskabsperioden.

Regnskaberne skal være kommet frem til lejerne senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb. Sker leverancen af varme, el og køling fra et kollektivt forsyningsanlæg, er regnskabet dog rettidigt aflagt, hvis det er kommet frem til lejerne senest 3 måneder efter, at udlejeren har modtaget endelig afregning fra forsyningsanlægget. Sker leverancen fra et kollektivt forsyningsanlæg, skal regnskabsåret følge forsyningsanlæggets.

Varmeleverandører skal sikre sig, at nærmere oplysninger om lejerens varmefordelingsmålere stilles til rådighed for lejerens på dennes anmodning, jf. § 9 i bekendtgørelse om varmefordelingsmålere, der anvendes som grundlag for fordeling af varmeudgifter.

Har lejerens betalt for lidt i a conto bidrag, kan udlejeren kræve tillægsbetaling ved den første lejebetaling, der skal finde sted, når der er forløbet 1 måned efter, at lejerens har modtaget de enkelte regnskaber. Overstiger tillægsbetalingen 3 måneders leje, kan lejerens beslutte at betale i 3 lige store månedlige rater.

Har lejerens betalt for meget i a conto bidrag, gælder for både vand-, varme-, el- og kølingsregnskaber, at det for meget betalte skal tilbagebetales til lejerens, enten kontant eller ved fradrag i første lejebetaling efter, at regnskabet er udsendt.

Kommer de enkelte regnskaber for sent frem, kan udlejeren ikke kræve tillægsbetaling efter regnskabet. Fremsendes regnskabet ikke inden yderligere 2 måneder efter de nævnte frister, kan lejerens undlade at indbetale a conto bidrag, indtil lejerens har modtaget regnskabet og har modtaget et eventuelt for meget betalt bidrag for den afsluttede regnskabsperiode.

Det skal ved afkrydsning angives, om udlejeren leverer el til lejemålet. Hvis dette ikke er tilfældet, skal lejerens selv sørge for at indgå aftale med en el-leverandør om levering heraf.

#### 6. Til lejekontraktens § 7: Vedligeholdelsesstand ved indflytning

I lejekontraktens § 7 skal parterne ved afkrydsning angive, om lejemålets stand er eller bliver konstateret ved et indflytningssyn.

Udlejere af beboelseslejligheder skal udarbejde en indflytningsrapport. Udarbejdelsen skal ske i samarbejde med lejerens, således at lejerens indkaldes til deltagelse i et indflytningssyn i forbindelse med indflytningen.

Udlejeren, der kun udlejer en bolig, herunder ejeren af en enkelt ejer- eller andelsbolig, har dog ikke pligt til at afholde indflytningssyn. Udlejerens forhold på tidspunktet, hvor lejerens kan disponere over lejemålet, vil være afgørende for, om udlejeren har pligt til at afholde syn. Det vil typisk være fra leje-forholdets begyndelse. Er der tvivl om, hvorvidt udlejeren alene udlejer én bolig, kan lejerens anmode udlejeren om at underskrive en tro og love-erklæring om, at denne alene udlejer en bolig.

Udlejere af enkeltværelser har heller ikke pligt til at afholde indflytningssyn.

Udlejeren skal indkalde lejerens til deltagelse i indflytningssynet. Der gælder ikke specifikke regler for, hvornår og hvordan lejerens skal indkaldes, men det forudsættes, at lejerens indkaldes med så tilpas lang frist, at lejerens har mulighed for at være til stede.

I indflytningsrapporten angives, hvordan lejemålets stand er ved indflytningen.

Indflytningsrapporten skal udleveres til lejerens ved synet eller sendes til lejeren senest 2 uger efter synet, hvis denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten.

Lejemålet skal til sin tid afleveres i samme stand, medmindre andet aftales, jf. dog nedenstående afsnit om istandsættelse ved fraflytning - indvendig.

Det kan ikke aftales, at det lejede skal afleveres i bedre stand, end det var ved indflytningen.

Er det lejede ikke ved overtagelsen i den stand, som lejeren ifølge aftalen kan kræve, skal lejeren overfor udlejerens gøre manglen gældende senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse. Fristen gælder, selvom lejeren inden fristens udløb har deltaget i et indflytningssyn og har modtaget en indflytningsrapport. Hvis udlejerens ikke reagerer, har lejeren mulighed for at lade væsentlige mangler udbedre for udlejerens regning, at kræve at udlejerens betaler en erstatning, eller at hæve aftalen. Lejerens mangelsbeføjelser er således afhængig af, at lejeren gør brug af sin indsigelsesadgang senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse. Har lejeren gjort indsigelse uden, at manglen er udbedret, hæfter lejeren ikke for manglen i forbindelse med fraflytning.

## **7. Til lejekontraktens § 8: Vedligeholdelse**

### **Indvendig vedligeholdelse.**

Den indvendige vedligeholdelse omfatter maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede.

Maling omfatter maling af radiatorer og træværk i lejligheden, herunder døre, karme, gerigter, paneler, entredør på den indvendige side og indvendige vinduesrammer til rammernes kant og fals.

Hvis ikke andet aftales, påhviler den indvendige vedligeholdelse af lejemålet udlejerens.

Udlejerens skal i så fald månedsvis afsætte et beløb på en indvendig vedligeholdelseskonto for lejligheden.

Udlejerens har også pligt til at afsætte beløb til indvendig vedligeholdelse for blandede lejemål - dvs. lejemål, der anvendes til både beboelse og til andet end beboelse - og for enkeltværelser til beboelse. Er lokalerne beliggende i hver sin fysiske enhed, skal der dog kun afsættes beløb til indvendig vedligeholdelse for beboelsesdelen.

Udlejerens skal hvert år senest 3 måneder efter regnskabsårets afslutning skriftligt oplyse lejeren om, hvilket beløb der står på kontoen for indvendig vedligeholdelse.

Lejeren kan kræve, at udlejerens foretager indvendig vedligeholdelse af lejemålet så ofte, at det lejede altid er i god vedligeholdet stand, og såfremt udgiften kan afholdes af det beløb, der er til rådighed på vedligeholdelseskontoen.

Når udlejerens efter udførte vedligeholdelsesarbejder fradrager beløb på vedligeholdelseskontoen, skal lejeren samtidig have en skriftlig opgørelse over de afholdte udgifter med oplysning om, hvilket beløb der herefter er til rådighed.

Uden forudgående aftale med udlejerens kan en lejer, der selv har ladet arbejder udføre, ikke kræve betaling af indestående på den indvendige vedligeholdelseskonto. Ligeledes kan udlejerens bestemme, hvilke håndværkere der skal udføre arbejdet.

Det kan aftales, at den indvendige vedligeholdelse påhviler lejeren. Dette indebærer, at lejeren ud over lejen selv skal afholde udgifter til maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede. Aftale herom angives ved afkrydsning ved "Lejeren" i kontraktens § 8. Udlejerens kan kræve, at vedligeholdelse skal ske så ofte, at det lejede altid er i god vedligeholdet stand.

Udlejerens eller dennes stedfortræder har ret til at få eller skaffe sig adgang til det lejede, når forholdene kræver det.

### **Udvendig vedligeholdelse.**

Al anden vedligeholdelse end maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede betragtes som udvendig vedligeholdelse.

Hvis ikke andet aftales, påhviler den udvendige vedligeholdelse af lejemålet, bortset fra låse og nøgler, udlejerens.

Udlejerens skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Alle indretninger til afløb og til forsyning med lys, gas, vand, varme og kulde skal holdes i god og brugbar stand. Udlejerens skal ligeledes sørge for renholdelse og sædvanlig belysning af ejendommen og adgangsvejene til det lejede, ligesom udlejerens skal renholde fortove, gård og andre fælles indretninger.

Er der ikke aftalt andet, skal lejeren i lejeperioden foretage vedligeholdelse og fornøden fornyelse af låse og nøgler, så disse altid er i god vedligeholdet stand.

Der kan mellem lejeren og udlejerens aftales en anden vedligeholdelsesfordeling, fx således, at lejeren påtager sig at skulle vedligeholde og eventuelt forny toiletkummer, haner, køleskabe, køkkenborde, blandingsbatterier, ruder, gulve, gulvbelægning og lign. Aftaler, hvorefter lejeren påtager sig at vedligeholde andet end låse og nøgler, skal indføres i lejekontraktens § 11.

For lejemål, der er omfattet af boligreguleringslovens kapitel II-IV, kan det dog ikke aftales, at lejeren overtager udlejerens pligt til udvendig vedligeholdelse. Det kan dog aftales, at lejeren skal vedligeholde den have, som indgår i det lejede.

Er der mellem lejeren og udlejerens aftalt en sådan anden vedligeholdelsesfordeling, skal lejeren i lejeperioden foretage vedligeholdelse så ofte, at de pågældende indretninger altid er i god vedligeholdet stand.

#### **Fraflytningssyn mv..**

Udlejere, der på fraflytningstidspunktet udlejer mere end én beboelseslejlighed, er forpligtet til at afholde fraflytningssyn sammen med lejerer og udarbejde en fraflytningsrapport efter lejelovens § 98, stk. 3-5.

#### **Istandsættelse ved fraflytning - indvendig.**

Har udlejer pligten til at foretage den indvendige vedligeholdelse af lejemålet, vil lejerer alene kunne blive mødt med krav om at male osv., hvis lejerer har påført lejemålet skader. Lejerer skal således ikke udbedre forringelse, som skyldes slid og ælde.

Har lejerer ved aftalen overtaget den indvendige vedligeholdelsespligt, skal lejerer ved lejerforholdets ophør aflevere lejemålet i samme stand som ved overleveringen. Det betyder, at lejerer inden fraflytning skal udføre den vedligeholdelse af lofter, vægge, gulve osv., som burde have været udført i løbet af lejerperioden.

#### **Istandsættelse ved fraflytning - udvendig.**

Låse og nøgler og eventuelle andre genstande, som efter aftalen er omfattet af lejerens udvendige vedligeholdelsesforpligtelse, skal ved lejerforholdets ophør afleveres i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som skyldes almindeligt slid og ælde, dog under forudsætning af, at genstandene har været løbende vedligeholdt.

Det kan ikke aftales, at det lejede skal afleveres i en bedre stand, end det var ved indflytningen.

### **8. Til lejekontraktens § 10:**

#### **Beboerrepræsentation, husorden og øvrige oplysninger om det lejede**

##### **Beboerrepræsentation.**

Beboerrepræsentanterne kan på nogle områder indgå aftaler med udlejer på de øvrige lejerers vegne, herunder bl.a. aftaler om gennemførelse af fælles forbedringer i ejendommen. Endvidere gælder der i forbindelse med varsling af lejerforhøjelser og varsling af fælles forbedringer særlige regler for ejendomme med beboerrepræsentation.

##### **Husorden.**

Det påhviler udlejer at sørge for, at der i det hele hersker orden i ejendommen. Reglerne herfor kan være nedskrevet i en husorden.

Er der valgt beboerrepræsentanter, kan et beboermøde vedtage en husorden. Den er gældende, medmindre udlejer har vægtige grunde til at modsætte sig dette.

Lejerer skal følge disse regler og andre rimelige påbud til sikring af god husorden og en forsvarlig brug af det lejede.

##### **Øvrige oplysninger om det lejede.**

Her anføres oplysninger om det lejede fx praktiske oplysninger om forholdene i ejendommen m.v.

### **9. Til lejekontraktens § 11:**

#### **Særlige vilkår**

Her skal anføres alle aftalte fravigelser fra lejelovgivningen og lejekontraktens trykte bestemmelser. Sådanne aftaler vil kunne medføre, at lejerer opnår færre rettigheder eller pålægges større forpligtelser end efter de almindelige bestemmelser i lejelovgivningen.

De aftalte særlige vilkår har forrang i forhold til lejeaftalens øvrige vilkår.

Det angives i kontraktens § 11, om der gælder særlige vilkår for lejerfastsættelse, der skal oplyses om i lejekontrakten, herunder fx i forhold til privat byfornyelse og boligforbedring, afkastberegningen, aftalt grøn byfornyelse, regulering efter nettoprisindeks og fri lejerfastsættelse. Opremsningen er ikke udtømmende.

Er der ikke plads til de særlige vilkår under kontraktens § 11, flyttes vilkårene om i eller fortsættes i et tillæg til lejekontrakten. Det anbefales, at et tillæg til lejekontrakten underskrives særskilt.

Øvrige oplysninger om det lejede, der ikke har karakter af særlige vilkår mellem parterne, anføres under kontraktens § 10.

##### **Aftale om digital kommunikation.**

Ønsker udlejer og lejerer at give hinanden mulighed for at bruge fx e-mail til at udveksle digitale dokumenter, hvor der i lejelovgivningen stilles krav om skriftlighed, eller hvor der foreskrives en meddelelsespligt mellem parterne, der ikke hensigtsmæssigt lader sig gennemføre på andre måder end skriftligt, skal dette aftales mellem parterne. Er der ikke indgået en sådan aftale kan skriftlighedskrav i lejelovgivningen alene opfyldes ved at fremsende papirdokumenter.

En sådan aftale kan angives i kontraktens § 11. Der stilles ikke krav til indholdet af aftalen. Aftalen kan formuleres bredt eller afgrænses til bestemte meddelelser. Aftalen bør angive, hvilke mailadresser der kan anvendes. Visse oplysninger kan dog ikke være omfattet af en sådan aftale, jf. lejelovens § 4, stk. 2. Aftalen kan til enhver tid opsiges uden varsel.

##### **Privat byfornyelse og aftalt boligforbedring.**

For lejemål, som er ombygget efter den tidligere gældende lov om privat byfornyelse, eller efter kapitel 5 i den tidligere gældende lov om byfornyelse, og hvor lejerforhøjelse er beregnet efter samme love, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, at lejemålet er ombygget i henhold til lov om privat byfornyelse eller efter kapitel 5 i den tidligere gældende lov om byfornyelse. Af lejelovens § 4 a fremgår, hvilke oplysninger, der nærmere skal angives i kontrakten.

**Afkast.**

Ønsker udlejeren at opkræve en leje, hvor afkastet beregnes efter § 9, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, skal det fremgå af lejeaftalen. Af lejelovens § 4, stk. 5, fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

**Aftalt grøn byfornyelse.**

For lejemål, som er ombygget efter bestemmelserne om aftalt grøn byfornyelse i kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer, og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter lejelovens § 58 a, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, at lejemålet er ombygget efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer.

**Regulering efter nettoprisindeks.**

For lejeaftaler, som er omfattet af udlejerens beslutning om regulering efter nettoprisindeks, jf. § 9 a i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, og som indgås, efter at udlejeren har truffet beslutning om en sådan regulering, skal det fremgå af lejeaftalen, at lejen reguleres efter nettoprisindeks. Af lejelovens § 4, stk. 8, fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

**Fri lejefastsættelse.**

Der henvises til afsnittet i vejledningens pkt. 3 herom. Af lejelovens §§ 53, stk. 3-5, fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.



## 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 afhentes i fogedretten og hos rekvirentens advokat, og den kan ses på eller downloades fra internettet, hvor der annonceres og informeres om tvangsauktioner.

### 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 0,5 % af budsummen og størstebeløbet. 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.

### 4. Sikkerhed

Højstbydende skal stille sikkerhed for auktionsvilkårenes opfyldelse.

Sikkerheden udgør:

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

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

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

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



Sikkerhed kan stilles ved:

- kontanter
- bankgaranti (ikke tidsbegrænset eller betinget)
- check udstedt af en bank til retten
- advokatindeståelse (kun hvis rettighedshaverne accepterer dette)

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

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

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

## 5. Ny auktion

Ejeren og udækkede rettighedshavere kan anmode om ny auktion.

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

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

## 6. Råderet over ejendommen

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

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

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

## 7. Auktionsskøde

Fogedretten udsteder efter anmodning auktionsskøde, når køberen fremsender originale samtykkeerklæringer fra samtlige dækkede rettighedshavere i kolonneopstillingen og alle de rettighedshavere, der har beløb til gode ud over auktionsbuddet - det, der kaldes størstebeløbet. Auktionsafgiften skal også være betalt.

Hvis ejendommen skal videresælges, sparer man tinglysningsafgift ved at bede om, at fogedretten udsteder auktionsskødet direkte til den nye køber. Dette kræver et transportskøde, hvorved retten til at få udstedt auktionsskøde overdrages. Transportskødet skal indleveres sammen med anmodningen om auktionsskøde.

Fogedretten udarbejder auktionsskødet i papirform.

Køber skal selv sørge for at få tinglyst auktionsskødet og at anmode Tinglysningsretten om at slette helt eller delvist udækkede hæftelser. Se mere på følgende link:

<http://www.tinglysningsretten.dk/tinglysning/nyvejledninger/Documents/Tingbogen/Auktionssk%C3%B8de.pdf>

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

# Vejledning i brug af salgsopstilling

## Prioritetsopgørelsen

|                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Kolonne<br>Fordring opgjort<br>pr. auktionsdato.                                               | Indeholder en opgørelse af den pågældende fordringshavers tilgodehavende pr. auktionsdagen med renter samt evt. påløbne omkostninger i forbindelse med inkasso, udlæg m.v. jfr. vilkårenes pkt. 6A. Hvis beløbet er ansat skønsmæssigt, skal det fremgå af bemærkningerne til hæftelsen.<br>Kolonne 1 er enten lig summen af kolonnerne 2 og 3 eller lig summen af kolonne 4.                                                                                                                                                                                       |
| 2. Kolonne<br>Restgæld på hæftelser, der kan forventes overtaget med tillæg af uforfaldne renter. | Indeholder restgæld, der kan overtages af auktionskøberen, såfremt denne ikke er panthaver eller på anden måde berettiget, idet disse rettighedshavere kan have en særlig retsstilling, f.eks. i henhold til tvangsauktionsklausul. Realkreditlån kan principielt kræves indfriet, men køber vil normalt få tilladelse til at overtage disse lån. Disse lån skal derfor medtages i denne kolonne.                                                                                                                                                                   |
| 3. Kolonne<br>Restancer og evt. ejerskifte afdrag på hæftelser, der kan forventes overtaget.      | Indeholder beløb, der skal betales inden 4 uger efter auktionens slutning, jfr. vilkårenes pkt. 6A. Betaling af ejerskifteafdrag i anledning af auktionssalg skal ske inden 4 uger efter auktionen. Er betalingsfristen i pantebrevet længere, anvendes denne frist. Tilsvarende regler anvendes ved betaling af restancer eller andre ydelser i henhold til tvangsauktionsklausuler, der kan påberåbes.                                                                                                                                                            |
| 4. Kolonne<br>Hæftelser, der kræves indfriet.                                                     | Indeholder beløb, der skal betales inden 6 måneder efter auktionens slutning.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Bemærk                                                                                            | <p>På auktionen foretages en endelig opgørelse af kravene. Såfremt der på auktionen fremkommer andre oplysninger end de i salgsopstillingen anførte, skal opstillingen ændres i overensstemmelse med de nye oplysninger.</p> <p>Auktionskøberen skal efter erhvervelse af ejendommen på endelig auktion uden hensyn til de i auktionsvilkårene anførte frister betale fremtidige terminsydelser på hæftelser, der overtages i overensstemmelse med de for disse hæftelser gældende vilkår.</p>                                                                      |
| Afgifter m.v. til det offentlige, jfr. vilkårenes pkt. 6C:                                        | <p>Auktionsafgiften udgør 0,5%. Afgiften beregnes af auktionsbudet med tillæg af, hvad der skal udredes udover auktionsbudet samt værdien af privatretlige byrder og servitutter. Afgiften forfalder ved auktionens slutning.</p> <p>Udstedelsen af auktionsskødet er afgiftsfri.</p> <p>Ved indlevering til tinglysning betales en registreringsafgift, som udgør 0,6% + kr. 1.660. Afgiften forhøjes til nærmeste 100 kr.</p> <p>Disse afgifter m.v. er ikke medtaget i størsteløbet, der skal erlægges udover auktionsbudet i henhold til salgsopstillingen.</p> |

# Justitsministeriets tvangsauktionsvilkår

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

## 1. Auktionen omfatter

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

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

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

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

## 2. Salgsopstilling

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

Salgsopstillingen udleveres på fogedrettens kontor.

## 3. Servitutur m.v.

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

## 4. Auktionsbudet m.v.

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

Minimum for overbudene fastsættes af fogedretten.

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

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

## 5. Ejendommens overtagelse

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

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

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

## 6. Køberens forpligtelser

A.

### Opfyldelse af auktionsbudet

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

Auktionsbudet opfyldes således:

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

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

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

Eventuel kursgevinst ved indfrielse af lånene tilfalder køberen, ligesom han bærer eventuel kursstab 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 auktionsbudet, hvad der kræves til dækning for pantgaverne, tilfalder det overskydende beløb den hidtidige ejer af ejendommen. Beløbet forrentes med en årlig rente, der svarer til den fastsatte referencesats med et tillæg på 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 udover auktionsbudet.

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

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

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

b. Salær og rejseomkostninger til repræsentanterne for de andre i ejendommen berettigede.

Vedrørende a og b er det en betingelse, at de pågældende rettighedshavere får andel i auktionsbudet. Ved delvis dækning ned sættes salærkravet forholdsommæssigt.

Er auktionen rekvideret af et konkursbo eller et dødsbo, hvori gælden ikke er vedgået, betales dog altid fuldt rekvirentsalær.

c. Ejendoms skatterestancer.

d. Brandforsikringsbidrag.

e. Gade-, vej- og fortovsbidrag.

f. ~~Opfyldelse af~~ ~~afdragsbidrag~~.

g. ~~Restancer for forbrug af vand, leveret af offentlige almene vandforsyningsselskaber.~~

h. Brugspanthavers underskud efter afholdelse af nødvendige udgifter ved bestyrelse, drift og vedligeholdelse m.v. af ejendommen. Overskud afskrives i brugspanthaverens fordring og derefter i den i øvrigt bedst berettigedes fordring.

i. Nødvendige udgifter til ejendommens bestyrelse, drift og vedligeholdelse m.v., som er afholdt af auktionsrekvirenten, selv om ejendommen ikke har været taget til brugeligt pant.

j. Krav, der i henhold til lejelovgivningen, brandsikringslovgivningen og bygningslovgivningen er gældende mod enhver uden tinglysning.

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

C.

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

a. Fogedrettens udgifter.

b. Auktionsafgift.

De under a og b nævnte udgifter m.v. betales ved auktionens slutning.

c. Køberen betaler eventuel merværdiafgift ("moms") og eventuelt arbejdsmarkedsbidrag af det med ejendommen følgende løse m.v. efter nærmere aftale med toldvæsenet.

## 7. Køberens sikkerhedsstillelse

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

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

Sikkerhedens størrelse skal svare til:

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

b. 1/4 af de hæftelser, der kan kræves udbetalt, jfr. pkt. 6A litra b, og

c. størsteløbet, der skal betales ud over auktionsbudet, jfr. pkt. 6B.

Sikkerheden kan dog hverken være mindre end et års renteudgift af de overtagne prioriteter eller mindre end værdien af det tilbehør, der medfølger ejendommen, med tillæg af 1/2 års lejeindtægt, hvis ejendommen helt eller delvis er udlejet. Ved bortforpagtede landbrugsejendommen 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 køberens risiko, således at køberen skal tilsvare, hvad der måtte bydes mindre på en 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 fyldt gjort. 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.

#### **11. Særlige vilkår**

---

(Evt. forslag til særlige vilkår fremgår af salgsopstillingen.)