



TVANGSAUKTION
OVER
EJENDOMMEN

HÅNDVÆRKERVEJ 2
3630 JÆGERSPRIS

TIRSDAG DEN 14. MAJ 2024 KL. 09:00



Salgsopstilling

(købsnøgle)

til brug for

tvangsauktion over fast ejendom

Udarbejdet af

Advokatrådet og Dansk ejendomsmæglerforening

J.NR. 18891	AS 28/2024
Ejendommens matr.nr.:	4 p Landerslev By, Gjerlev
beliggende:	Håndværkervej 2, 3630 Jægerspris
tilhørende:	MMS-Ejendomme ApS, cvr. nr. 38643339 v/direktør Lars Michael Herløv
boende:	Falkenborgvej 30, 3600 Frederikssund
Auktionstidspunkt:	Tirsdag, den 14. maj 2024 kl. 9:00
Auktionssted:	Retten i Hillerød, Lokale H, Søndre Jernbanevej 18B st., 3400 Hillerød
Rekvirent, hæftelses nr.:	4. Brask Thomsen Stiftung Hupfeld Advokatanpartsselskab
Ved advokat:	v/advokat Niels Hupfeld Viemosevej 62, 2610 Rødovre, tlf. 35 27 80 20

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Beboelse- og forretn.
Ejendomsværdi pr.:	01-10-2020 kr. 2.050.000,00 heraf grundværdi: kr. 237.300,00
Vurdering i h.t.	
Retsplejelovens § 562:	Nej
Areal ifølge:	Tingbogen 2157 m ² heraf vej: 0 m ²
Forsikringsforhold:	Rekvirenten ubekendt
Ejendomsbidrag	I alt kr. 5.152,81
og afgifter for året 2024	Renovation og rottebekæmpelse
andrager og omfatter:	
Forslag til særlige vilkår ifølge auktionsvilkårenes pkt 10 og 11.	Opmærksomheden henledes på, at auktionsskøber ikke uden videre kan påregne gældsovertagelse af lån til Brask Thomsen Stiftung, men at eventuelle liebhavere ved forudgående henvendelse til Brask Thomsen Stiftung kan opnå tilkendegivelse om, hvorvidt gældsovertagelse under aftalte forudsætninger vil kunne opnås. Et selskab må forudse krav om supplerende personligt hæftelse. Brask Thomsen Stiftungs opgørelse af sin fordring i kolonne 2 og 3 er betinget af, at der senest 14 dage efter auktionens afholdelse indsendes gældsovertagelseserklæring til Brask Thomsen Stiftung, idet det i modsat fald forbeholdes at kræve lånene indfriet som led i auktionsvilkårenes opfyldelse. Endelig forbeholder Brask Thomsen Stiftung sig ved delvis dækning af sin fordring selv at træffe bestemmelse om fordelingen af dækningen på restgæld og restancer

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

Se vedhæftede beskrivelse i salgsopstilling

Lejemål:	Ja. Se beskrivelse
Byrder og servitutter (Evt. henvisning til vedh. tingbogsattest):	Se vedhæftede tingbogsattest.

Prioritetsopgørelse PANT- OG UDLÆGSHAVERE I rubrikkerne angives tinglyst beløb, låntype, rentesats, nr./serie/afd., indestående til samt evt. yderligere bem. f.eks. tvangsauktionsklausul, ejerskiftefradrag m.v.	1. Fordring opgjort pr. auktionsdato	2. Restgæld på hæftelser, der kan forventes overtaget med tillæg af uforfaldne renter	3. Restancer og evt. ejerskifteafdrag på hæftelser, der kan forventes overtaget.	4. Hæftelser der kræves indfriet.
Transport				
Hæftelse nr. 1.: Pantebrev opr. stort kr. 500.000 tinglyst 07.11.2007 til L.A. Administration ApS, cvr. nr. 29418489, Viborgvej 20, 7400 Herning v/Spektrum Advokater, att. advokat Sune Bækgaard Sørensen, email: adh@spektrum.dk. Sideordnet med hæftelse 2 og 3, der er tinglyst samme dato. Pantebrevet indeholder særlige vilkår.	332.996,87	319.616,93	13.379,94	0,00
i alt ved budsum kr.	332.996,87	319.616,93	13.379,94	0,00
Hæftelse nr. 2.: Pantebrev opr. stort kr. 450.000 tinglyst 07.11.2007 til L.A. Administration ApS, cvr. nr. 29418489, Viborgvej 20, 7400 Herning v/Spektrum Advokater, att. advokat Sune Bækgaard Sørensen, email: adh@spektrum.dk. Sideordnet med hæftelse 1 og 3, der er tinglyst samme dato. Pantebrevet indeholder særlige vilkår	300.735,63	288.636,38	12.099,25	0,00
i alt ved budsum kr.	633.732,50	608.253,31	25.479,19	0,00
Hæftelse nr. 3.: Pantebrev opr. stort kr. 500.000 tinglyst 07.11.2007 til L.A. Administration ApS, cvr. nr. 29418489, Viborgvej 20, 7400 Herning v/Spektrum Advokater, att. advokat Sune Bækgaard Sørensen, email: adh@spektrum.dk. Sideordnet med hæftelse 1 og 2, der er tinglyst samme dato. Pantebrevet indeholder særlige vilkår	332.995,82	319.616,93	13.378,89	0,00
i alt ved budsum kr.	966.728,32	927.870,24	38.858,08	0,00
Hæftelse nr. 4.: Pantebrev opr. stort kr.700.000 Tinglyst 07.11.2007 til Brask Thomsen Stiftung v/adv. Niels Hupfeld, Hupfeld Advokatanpartsselskab, Viemosevej 62,2610 Rødovre. J.nr. 18891/lh, mail: lh@hplaw.dk. Pantebrevet er underpantsat til Sydbank A/S, cvr. nr. 12626509, Peberlyk 4, 6200 Aabenraa, email: t.beck@sydbank.dk. Ref. nr. 108499-0129. Pantebrevet indeholder særlige vilkår.	136.346,38	114.218,78	22.127,60	0,00
i alt ved budsum kr.	1.103.074,70	1.042.089,02	60.985,68	0,00
Hæftelse nr. 5.: Ejerpantebrev opr. stort kr. 400.000 tinglyst 05.04.2006 til tidligere ejer, Sanne Petersen underpant sat til Jyske Bank A/S, cvr. nr. 17616617, Vesterbrogade 8, 8600 Silkeborg. Email: silkeborg.privat@jyskebank.dk. Panthaverforespørgsel ej besvaret, hvorfor beløbet medtaget i kolonne 1 og 4.	400.000,00	0,00	0,00	400.000,00
i alt ved budsum kr.	1.503.074,70	1.042.089,02	60.985,68	400.000,00
Hæftelse nr. 6.: Udlæg opr. stort kr. 68.978 tinglyst 26.01.2011 til SPH VVS & Kloak, cvr. nr. 25802071 nu Lauritz Hannibal Gruppen, Transformervej 17, 2860 Søborg, att. Jacob Holm, email: holm@lzh.dk. Tinglyst mod tidligere ejer, Sanne Petersen. Beløbet medtages med det tinglyste beløb.	68.978,00	0,00	0,00	68.978,00
i alt ved budsum kr.	1.572.052,70	1.042.089,02	60.985,68	468.978,00

Hæftelse nr. 7.: Udlæg opr. stort kr. 47.690 tinglyst 26.09.2011 til Erik Fischer Mortensen, Græse Bygade 26, 3600 Frederikssund. Email: luegaard@outlook.dk. Tinglyst mod tidligere ejer, Sanne Petersen. Beløbet medtages med det tinglyste beløb.		47.690,00	0,00	0,00	47.690,00
Transport	i alt ved budsum kr.	1.619.742,70	1.042.089,02	60.985,68	516.668,00

Afslutningsside PANT- OG UDLÆGSHAVERE I rubrikkerne angives tinglyst beløb, lånetype, rentesats, nr./serie/afd., indestående til samt evt. yderligere bem. f.eks. tvangsauktionsklausul, ejerskiftefradrag m.v.	1. Fordring opgjort pr. auktionsdagen	2. Restgæld på hæftelser, der kan forventes overtaget med tillæg af uforfaldne renter	3. Restancer og evt. ejerskifteafdrag på hæftelser, der kan forventes overtaget.	4. Hæftelser der kræves indfriet.
Transport	1.619.742,70	1.042.089,02	60.985,68	516.668,00
Hæftelse nr. 8.: Udlæg opr. stort kr. 15.872 tinglyst 15.11.2023 til Consens, Statsaut. Revisionsanpartsselskab, cvr. nr. 39751445, Kildebakkegårds Alle 63, 2860 Søborg, att. Henrik Pedersen, email: hp@consens.dk	20.921,50	0,00	0,00	20.921,50
i alt ved budsum	1.640.664,20	1.042.089,02	60.985,68	537.589,50
A. Total kr.	1.640.664,20	1.042.089,02	60.985,68	537.589,50

B. Størstebeløbet , der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. vilkårenes pkt. 6B:	105.399,50
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	64.299,50
Gæld, der kan overtages (størstebeløbet - kontantbeløbet):	41.100,00

om art og afvikling oplyses: Auktionskøber overtager forpligtelsen til sædvanlig afregning af depositum/forudbetalt leje kr. 17.100+24.000 i alt kr. 41.100 i forbindelse med respektive lejeres fraflytning.

Det under B anførte størstebeløb fremkommer således:

a. rekvirentens udlægs- og auktionsomkostninger (salærer og gebyrer m.v.)	kr.	58.049,50	4. andre offentlige bidrag	kr.	
b. rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	1.250,00	5. vandafgifter	kr.	
			6. brandforsikringsbidrag, forb.	kr.	5.000,00
			7. krav i h.t. leje- eller brandsikringslovgivningen	kr.	41.100,00
			8. andet, jfr. specifikation	kr.	
De under a og b nævnte beløb er anslået ud fra det under sikkerhedsstillelsen anførte auk-tionsbud , jfr. nedenfor.					
c. restancer vedrørende:					
1. ejendomsbidrag	kr.				
2. vejbidrag m.v.	kr.				
3. kloakbidrag m.v.	kr.				

C. Afgifter m.v. til offentlige i anledningen i anledning af auktionen: Se den påtrykte tekst på omslagets inderside.

Ved et auktionsbud på kr. 2.050.000,00 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering, jfr. retsplejelovens § 562) udgør sikkerhedsstillelsen, jfr. vilkårenes pkt. 7 kr. 300.782,56

Denne salgsopstilling er udarbejdet den 11. april 2024 af Hupfeld Advokatanpartsselskab v/advokat Niels Hupfeld

Niels Hupfeld
ADVOKAT (H)
Viemosevej 62 - 2610 Rødovre
Tlf. 35 27 80 20

STØRSTEBELØB (efter 1.1.2024)

Inkassosalærer	kr	3.125,00		
Fogedgebyr	kr	750,00		
Mødesalær fogedret	kr	500,00		
Fogedgebyr auk.begæring	kr	1.500,00		
Salær, indgivelse af auk.begæring				
Adm.gebyr, besvar. af ejerl.skema afsat				
Ejendomsoplysningsskema	kr	70,00		
Tingbogsattester				
I alt	kr	5.945,00	kr	5.945,00

Annonceudgifter:

Statstidende	kr	187,50		
www.tvangsauktioner.dk	kr	4.250,00		
I alt	kr	4.437,50	kr	4.437,50

Rekvirenthonorar:

Beregningsgrundlag over 2. mio. men under 3	kr	30.000,00		
Industri, landbrug, udlejningsejendom	kr	5.000,00		
25 % tillæg		8.750,00		
Beregningsgrundlag	kr	43.750,00	kr	43.750,00

Mødesalær forberedende auktionsmøde	kr	-		
Salær besigtigelsesforretning via fogedretten	kr	1.500,00		
Opstilling over kontantbehov, bruttoudgift	kr	-		
Salgsopstillinger, mangfoldiggørelse	kr	180,00		
I alt	kr	1.680,00		
+ moms 25 %	kr	420,00		
I alt	kr	2.100,00	kr	2.100,00

Omk. besigtig./beskriv. fotograf. af ejd.	kr.	327,50		
Omk. fremvisning(er) af ejd.	kr.	327,50		
Låsesmed 10-4-2024	kr.	700,00		
Fogedens befordring	kr.	193,00		
Tra.omk., rekvirent:	kr	269,00		
I alt			kr.	1.817,00
Samlede omkostninger til rekvirenten			kr	58.049,50

Transport	kr	58.049,50
-----------	----	-----------

Opgjorte restancer pr. auktionsdagen

Ejendomsbidrag fast ejd. 2024 (renovation) forb.			*
Grundskyld (2024) , uoplyst forbehold			*
Indefros grundskyld uoplyst, forbehold	kr	-	*
Depositum/forudbetalt leje 2A	kr	-	
Depositum/forudbetalt leje 2B	kr	24.000,00	
Depositum/forudbetalt leje 2C	kr	17.100,00	
Depositum/forudbetalt leje jordareal	kr	-	
Topdanmark Forsikring, forbehold	kr	5.000,00	**
Mødesalærer, anslået	kr	1.250,00	
I alt	kr	47.350,00	
I alt størstebeløb			kr 47.350,00
			kr 105.399,50

Sikkerhedsstillelse:

Størstebeløb	kr	105.399,50
Restancer	kr	60.985,68
1/4 af kolonne 4	kr	134.397,38
I alt	kr	300.782,56

* Iflg. tlf. oplys. fra Frederikssund Kommune er der ingen restancer. Forbehold for telefonisk oplysning

** Rekvirenten ubekendt, da forsikringsselskab ikke kan oplyse herom. Beløbet afsat med forbehold
Iflg. ejers oplysning er der ingen restancer til ejendomsbidrag samt forsikring (Topdanmark).

Ejendommen er en kombineret beboelses- og erhvervsejendom, der iflg. BBR. er opført i 1988 med ydervægge af træ og med fibercementtag, herunder asbest. På besigtigelsestidspunktet 10.4.2024 fremstod hovedejendommen med pudset mørkegrå facader (Iflg. ejers oplysning er ydervægge beklædt med batts/Ytong og hovedejendommens tag fremstod med sort bølgetag. Iflg. BBR andrager det samlede bebyggede areal 87 m², bygningsareal 87 m², samlet tageetage 78 m², heraf udnyttet tageetage 78 m² og samlet boligareal på 165 m². Ejendommen indeholder tillige værksted (bygning 2 i BBR) ligeledes opført i 1988 med et bebygget areal på 304 m², bygningsareal 304 m² og erhverv 304 m². Endvidere forefindes udhus med et bebygget areal på 20 m² (bygning 3 i BBR).

Ejendommen (bygning 1) indeholder 3 beboelseslejemål, der iflg. BBR er ulovlige (noteret den 7.1.2010). Rekvirenten er ikke bekendt med, hvorvidt der er sket lovliggørelse i forbindelse med renovering af lejemålene gennem årene.

Lejemål i nr. 2A er beliggende i stueetagen og indeholder bryggers med skabe og vaskemaskine, der tilhører lejer. Fra bryggers er adgang til køkken indeholdende hvidevarer, hvoraf alene komfur, mrk. Bosch tilhører udlejer. Fra køkken er adgang til stue med adgang til egen have. Endvidere forefindes soveværelse, børneværelse samt badeværelse. Bryggers og badeværelse har klinker på gulv, mens der er parketgulve i resten af lejemålet og trælofter. Iflg. lejers oplysning andrager lejemålet 85 m² og lejer betaler ca. kr. 8.050 pr. måned inkl. varme, vand & el. Der er ikke betalt depositum/forudbetalt leje. Der henvises til vedhæftede lejekontrakt i salgsopstilling.

Lejemål i nr. 2B er beliggende på 1. sal og indeholder lille entre med trappe til 1. sal, der fører op til stue med åbent køkken, som indeholder hvidevarer, hvoraf alene komfuret a mrk. Gorenje tilhører udlejer. Fra stuen er adgang til soveværelse med adgang til badeværelse med badekar. Fra stuen er tillige adgang til endnu et værelse. Der er parketgulve i lejemålet, dog linoleum i badeværelse og trælofter. Til lejemålet hører egen have. Iflg. lejers oplysning andrager lejemålet 80 m² og lejer betaler ca. kr. 6.500 pr. måned inkl. varme, vand & el. Iflg. lejekontrakt har lejer betalt ca. kr. 18.000 i depositum samt kr. 6.000 i forudbetalt leje. Der henvises vedhæftede til lejekontrakt i salgsopstilling.

Lejemål i nr. 2C blev ikke besigtiget, men iflg. lejers oplysning indeholder lejemålet soveværelse, 2 mindre værelser, stue, køkken og badeværelse. Iflg. lejers oplysning andrager lejemålet 70 m² og lejer betaler ca. kr. 6.300 pr. måned inkl. varme, vand & el. Der er betalt forudbetalt leje med kr. 17.100. Der henvises til vedhæftede lejekontrakt i salgsopstilling.

Der foreligger endvidere lejekontrakt med gartner om leje af et udendørs areal på ca. på ca. 300 m². Lejer betaler kr. 800,00 pr. måned og der er ikke betalt depositum/forudbetalt leje. Der henvises til vedhæftede lejekontrakt i salgsopstilling.

Værkstedet benyttes af ejeren selv. På 1. sal forefindes to kontorer, der er opdelt med væg med to vinduer. Stueetagen opbevares til opbevaring m.m. I stueetagen forefindes mindre toilet samt mindre rum, hvor pillefyret, som forsyner hele ejendommen, står. Der forefindes olietank på ejendommen, hvilken ikke er i brug.

Iflg. BBR er ejendommens varmeinstallation centralvarme med to fyringsenheder, opvarmningsmiddel er flydende brændsel. Iflg. ejers oplysning forsynes ejendommen via pillefyr og ejer oplyser, at omkostningerne hertil andrager ca. kr. 25.000 til kr. 30.000 om året. Ejer oplyser, at han har fået tilbud på tilslutning til fjernvarme fra vej til ejendommen på kr. 25.000,00.

Det tinglyste areal iflg. tingbogen andrager 2.157 m², heraf vej 0 m². Ejendomsværdien pr. 1. oktober 2020 andrager kr. 2.050.000,00, heraf grundværdi kr. 237.300,00.

Ejendomsskat vedrørende skatteåret 2024 og frem administreres/opkræves af SKAT. Vurderingsportalen har 9. april 2024 telefonisk oplyst rekvirenten, at grundværdien er fastsat til kr. 1.538.000. Det var ikke muligt at få oplyst grundskylden for 2024. Der tages forbehold for ovennævnte oplysning og auktionskøber opfordres til selv evt. at undersøge en evt. betalingsforpligtelse i det tilfælde, at nuværende ejer ikke har betalt raten pr. 1. april 2024, da auktionskøber kan risikere at overtage denne betalingsforpligtelse fra auktionstidspunktet.

Idet det for nuværende ikke er muligt at indhente sædvanlig ejendomsdatarapport m.m. kan samme ikke fremlægges i nærværende salgsopstilling, ligesom rekvirenten ikke har kunnet indhente sædvanlige bilag og oplysninger til salgsopstillingen. Oplysningerne i nærværende salgsopstilling er således indhentet telefonisk af rekvirenten, hvorfor rekvirenten tager forbehold for rigtigheden heraf.

Opmærksomheden henledes på, at ejendommens beskrivelse i et vist omfang tillige er baseret på offentlige registre, som kan indeholde fejl. Hverken fogedretten eller rekvirenten kan drages til ansvar for sådanne fejl.

Nærværende beskrivelse er udfærdiget dels på baggrund af en visuel besigtigelse foretaget af en ikke-byggesagkyndig person og dels på baggrund af de foreliggende oplysninger i BBR-registeret samt tingbogen, hvorfor der ikke kan indestås for oplysningernes rigtighed. Registrering i BBR skal beskrive de faktiske forhold.

Udskriften er således ikke bevis for, at gældende love og bestemmelser er overholdt.

Lov om fortrydelsesret ved køb af fast ejendom gælder ikke på tvangsauktion, og en køber på tvangsauktion er således bundet af sit bud. Der er ikke udarbejdet tilstandsrapport vedrørende ejendommen, og en køber må acceptere at overtage ejendommen, således som den er og forefindes uden at kunne gøre ansvar for fejl og mangler gældende over for fogeden, rekvirenten eller dennes repræsentant. Hvorvidt der kan gøres ansvar gældende over for andre, beror på lovgivningens almindelige regler.

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

Der gøres udtrykkeligt opmærksom på, at der tages forbehold for opgørelsen fra Kommune og Skat. Det oven for oplyste skyldige beløb til ejendomsbidrag/grundskyld/renovation og SKAT er vanskeligt at afstemme, idet Kommunen opgør sit fulde krav i ejendomsdatarapporten, mens en del/noget af kravet kan være overgivet SKAT til inddrivelse. Skyldige beløb kan derfor være medtaget også i SKATs opgørelse, ligesom der skal tages højde for renteberegning og gebyrer, som både SKAT og Kommunen beregner sig samt restancer, der løbende overgives SKAT til inddrivelse.

Kommunens og SKATs fremgangsmåde indebærer, at en auktionskøber er nødsaget til efter auktionen at rette henvendelse til både SKAT og Kommunen for at få oplyst den korrekte størrelse på kravene på ny, forinden der foretages betaling.

Tingbogsattest



Udskrevet: 09.04.2024 13:25:59

Ejendom:

Adresse: Håndværkervej 2
3630 Jægerspris

BFE-nummer: 2239627

Dato: 28.03.1988
Landsejerlav: Landerslev By, Gerlev
Matrikelnummer: 0004p
Areal: 2157 m2
Heraf vej: 0 m2

Adkomster

Dokument:

Dokumenttype: Anden adkomst
Dato/løbenummer: 07.09.2017-1009140381

Adkomsthavere:

Navn: Tvangsauktion
Ejerandel: 1 / 1

Tillægstekst:

Auktionskøber: 38643339, MMS Ejendomme ApS

Hæftelser

Dokument:

Dato/løbenummer: 07.11.2007-43151-17
Prioritet: 4
Dokumenttype: Pantebrev
Hovedstol: 500.000 DKK
Rente: var

Senest påtegnet:

Dato: 01.07.2011 14:03:10

Kreditorer:

Navn: L.A. ADMINISTRATION ApS
Cvr-nr.: 29418489

Tillægstekst:

Tillægstekst
1. prt

Sideordnet prioritet
Denne prioritet er tinglyst sideordnet med en anden prioritet
tinglyst samme dato

Dokument:

Dato/løbenummer: 07.11.2007-43152-17
Prioritet: 5
Dokumenttype: Pantebrev
Hovedstol: 450.000 DKK
Rente: var

Senest påtegnet:

Dato: 01.07.2011 14:02:38

Kreditorer:

Navn: L.A. ADMINISTRATION ApS
Cvr-nr.: 29418489

Tillægstekst:

Tillægstekst
1. prt.

Sideordnet prioritet
Denne prioritet er tinglyst sideordnet med en anden prioritet
tinglyst samme dato

Dokument:

Dato/løbenummer: 07.11.2007-43153-17
Prioritet: 6
Dokumenttype: Pantebrev
Hovedstol: 500.000 DKK
Rente: var

Senest påtegnet:

Dato: 14.01.2014 12:06:06

Kreditorer:

Navn: L.A. ADMINISTRATION ApS
Cvr-nr.: 29418489

Tillægstekst:

Tillægstekst
1. prt.

Sideordnet prioritet
Denne prioritet er tinglyst sideordnet med en anden prioritet
tinglyst samme dato

Dokument:

Dato/løbenummer: 07.11.2007-43149-17
Prioritet: 7
Dokumenttype: Pantebrev
Hovedstol: 700.000 DKK
Rente: var

Senest påtegnet:

Dato: 17.08.2011 13:11:33

Kreditorer:

Navn: Brask Thomsen Stiftung

Underpant:

Dato/løbenummer: 17.08.2011-1002822617
Prioritet: 1
Underpantsbeløb: 700.000 DKK
Underpanthavere: SYDBANK A/S
12626509

Dokument:

Dato/løbenummer: 05.04.2006-18903-17
Prioritet: 8
Dokumenttype: Ejerpantebrev
Hovedstol: 400.000 DKK
Rente: 0

Senest påtegnet:

Dato: 01.12.2013 11:51:18

Kreditorer:

Navn: Sanne Petersen
Cpr-nr.: 160257-****

Meddelelseshavere:

Navn: JYSKE BANK A/S
Cvr-nr.: 17616617

Fuldmagtsbestemmelser:

Fuldmagtshaver:
Navn: JYSKE BANK A/S
Vestergade 8
8600 Silkeborg
Cvr-nr.: 17616617

Tillægstekst:

Tillægstekst
Rente v. tvangsauktion

Tvangsauktionsklausul ikke gældende

Dokument:

Dato/løbenummer: 26.01.2011-1002031910
Prioritet: 9
Dokumenttype: Udlæg
Hovedstol: 68.978 DKK
Rentesats: 0 %

Kreditorer:

Navn: SPH VVS & KLOAK A/S
Cvr-nr.: 25802071

Debitorer:

Navn: Sanne Petersen
Cpr-nr.: 160257-****

Anmærkninger:

Dato/løbenummer: 19800417-12340-17
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer:	19950106-561-17
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	20030611-33601-17
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	07.11.2007-43151-17
Prioritet:	4
Dokumenttype:	Pantebrev
Hovedstol:	500.000 DKK
Kreditor:	L.A. ADMINISTRATION ApS
Dato/løbenummer:	07.11.2007-43152-17
Prioritet:	5
Dokumenttype:	Pantebrev
Hovedstol:	450.000 DKK
Kreditor:	L.A. ADMINISTRATION ApS
Dato/løbenummer:	07.11.2007-43153-17
Prioritet:	6
Dokumenttype:	Pantebrev
Hovedstol:	500.000 DKK
Kreditor:	L.A. ADMINISTRATION ApS
Dato/løbenummer:	07.11.2007-43149-17
Prioritet:	7
Dokumenttype:	Pantebrev
Hovedstol:	700.000 DKK
Kreditor:	Brask Thomsen Stiftung
Dato/løbenummer:	05.04.2006-18903-17
Prioritet:	8
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	400.000 DKK
Kreditor:	Sanne Petersen

Dokument:

Dato/løbenummer:	26.09.2011-1002950329
Prioritet:	10
Dokumenttype:	Udlæg
Hovedstol:	47.690 DKK
Rentesats:	0 %

Kreditorer:

Navn:	Erik Fischer Mortensen
Cpr-nr.:	060362-****
Cvr-nr.:	13033099

Debitorer:

25/04/2024

www.tvangsauktioner.dk & www.itvang.dk

15 of 137

Navn: Sanne Petersen
Cpr-nr.: 160257-****

Anmærkninger:

Dato/løbenummer: 19800417-12340-17
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19950106-561-17
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 20030611-33601-17
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 07.11.2007-43151-17
Prioritet: 4
Dokumenttype: Pantebrev
Hovedstol: 500.000 DKK
Kreditor: L.A. ADMINISTRATION ApS

Dato/løbenummer: 07.11.2007-43152-17
Prioritet: 5
Dokumenttype: Pantebrev
Hovedstol: 450.000 DKK
Kreditor: L.A. ADMINISTRATION ApS

Dato/løbenummer: 07.11.2007-43153-17
Prioritet: 6
Dokumenttype: Pantebrev
Hovedstol: 500.000 DKK
Kreditor: L.A. ADMINISTRATION ApS

Dato/løbenummer: 07.11.2007-43149-17
Prioritet: 7
Dokumenttype: Pantebrev
Hovedstol: 700.000 DKK
Kreditor: Brask Thomsen Stiftung

Dato/løbenummer: 05.04.2006-18903-17
Prioritet: 8
Dokumenttype: Ejerpantebrev
Hovedstol: 400.000 DKK
Kreditor: Sanne Petersen

Dato/løbenummer: 26.01.2011-1002031910
Prioritet: 9
Hovedstol: 68.978 DKK
Kreditor: SPH VVS & KLOAK A/S

Dokument:

Dato/løbenummer: 15.11.2023-1015257782

25/04/2024

www.tvangsauktioner.dk & www.itvang.dk

16 of 137

Prioritet: 11
Dokumenttype: Udlæg
Hovedstol: 15.872 DKK
Rentesats: 0 %

Kreditorer:

Navn: Consens, Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
Cvr-nr.: 39751445

Debitorer:

Navn: MMS Ejendomme ApS
Cvr-nr.: 38643339

Anmærkninger:

Dato/løbenummer: 19800417-12340-17
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 26.09.2011-1002950329
Prioritet: 10
Hovedstol: 47.690 DKK
Kreditor: Erik Fischer Mortensen

Dato/løbenummer: 19950106-561-17
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 20030611-33601-17
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 07.11.2007-43151-17
Prioritet: 4
Dokumenttype: Pantebrev
Hovedstol: 500.000 DKK
Kreditor: L.A. ADMINISTRATION ApS

Dato/løbenummer: 07.11.2007-43152-17
Prioritet: 5
Dokumenttype: Pantebrev
Hovedstol: 450.000 DKK
Kreditor: L.A. ADMINISTRATION ApS

Dato/løbenummer: 07.11.2007-43153-17
Prioritet: 6
Dokumenttype: Pantebrev
Hovedstol: 500.000 DKK
Kreditor: L.A. ADMINISTRATION ApS

Dato/løbenummer: 07.11.2007-43149-17
Prioritet: 7
Dokumenttype: Pantebrev
Hovedstol: 700.000 DKK
Kreditor: Brask Thomsen Stiftung

Dato/løbenummer: 05.04.2006-18903-17
Prioritet: 8
Dokumenttype: Ejerpantebrev
Hovedstol: 400.000 DKK
Kreditor: Sanne Petersen

Dato/løbenummer: 26.01.2011-1002031910
Prioritet: 9
Hovedstol: 68.978 DKK
Kreditor: SPH VVS & KLOAK A/S

Afgiftspantebrev:

Dato/løbenummer: 07.11.2007-43150-17
Prioritet: 12
Hovedstol: 300.000 DKK

Senest påtegnet:

Dato: 03.04.2024 11:13:22

Servitutter

Dokument:

Dato/løbenummer: 17.04.1980-12340-17
Prioritet: 1
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 18

Akt nr: 17_AL-I_189

Tillægstekst:

Tillægstekst
Lokalplan nr. 18

Dokument:

Dato/løbenummer: 06.01.1995-561-17
Prioritet: 2
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Akt nr: 18

Akt nr: 17_D-I_397

Tillægstekst:

Tillægstekst
Lokalplan nr. 18A

Dokument:

Dato/løbenummer: 11.06.2003-33601-17

Prioritet: 3

Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Akt nr: 26

Akt nr: 17_D-I_64

Tillægstekst:

Tillægstekst
Lokalplan nr. 71

Øvrige oplysninger

Ejendomsvurdering:

Ejendomsværdi: 2.050.000 DKK

Grundværdi: 237.300 DKK

Vurderingsdato: 01.10.2020

Kommunekode: 0250

Ejendomsnummer (BBR-nr.): 014160

Indskannet akt:

Akt nr: 17_AN-I_139

Gældende vurdering

Gældende vurdering

Vurderingsdato	2022-10-01
Ejendomsværdi	2.050.000
Grundværdi	237.300
Ejerboligværdi	0
Anvendt skattegrundlag	237.300
Stuehus grundværdi	0
Ejendommens benyttelse ved vurdering	Beboelses- og forretningssejendom
Vurderet grundareal	2157
Antal lejligheder	1
PP4 eller PP4A vurdering	Det er ikke en pgf. 4 vurdering eller en ændret pgf. 4 vurdering
Ophøjet PP4 eller PP4A vurdering	Årsomvurderingen er ikke ophøjet fra en pgf. 4 vurdering
Vurderingskreds	2
Vurderingskreds navn	JÆGERSPRIS
Vurderingsændring	Skatteident
Juridisk kategori	
Juridisk underkategori	

Seneste omberegning af ejendomsværdi

Vurderingsdato	2022-10-01
Ejendomsværdi - 2001 niveau +5%	
Ejendomsværdi - 2002 niveau	

Seneste omberegning af ejerboligværdi

Vurderingsdato	2022-10-01
Løbenummer	
Ejerboligværdi - 2001 niveau +5%	
Ejerboligværdi - 2002 niveau	

Skattestop E&G vurdering

Vurderingsdato
Begrundelse
Ejerboligværdi i 2001
Ejerboligværdi i 2001 + 5%
Ejerboligværdi i 2002
Stk12
Stk13
Stk14
Stk15
Stk19

Fordeling på vurdering for VUR og E&G

Vurderingsdato
Løbenummer
Kode for ejerboligværdi
Ejerbolig vejkode
Ejerbolig husnr. og
bogstav
Ejerbolig etage
Ejerbolig side/dørnr.
Ejerboligværdi

Vurdering undtagelse

Vurderingsdato
Løbenummer
Begrundelse
Kategoritekst
Kode
Lovhenviisning
Overskrift

Skattestopsfordeling på E&G vurdering

Vurderingsdato
Løbenummer
Ejerbolig vejkode
Ejerbolig husnr. og
bogstav
Ejerbolig etage
Ejerbolig side/dørnr.

Ejerboligværdi i 2001

Ejerboligværdi i 2001 + 5%

Ejerboligværdi i 2002

Vurderingsfortegnelsen

Søger du information om de nye ejendomsvurderinger for 2020, skal du gå til vurderingsportalen.dk.

Her på siden kan du finde oplysninger om de vurderinger, der ligger til grund for ejendomsbeskatningen, indtil vurderingsejendomsvurderingssystem er klar. Vær opmærksom på, at oplysningerne for 2020 er en kopi af vurderingen fra 2019.

Har du spørgsmål, er du velkommen til at ringe til os på 72 22 16 16

Detaljerede vurderingsoplysninger for 2020

Vurderingsfortegnelsen

Adresse:	HÅNDVÆRKERVEJ 002 , 3630 JÆGERSPRIS		
Vurderingsår:	0000		
Kommune:	FREDERIKSSUND	Ejendomsnr.:	14160
Vurderingskreds:	***UKENDT		
Benyttelse:	*** Ingen vurdering	Lejligheds antal:	0
Matrikel:	4 P , LANDERSLEV	Grundareal:	0
Ejendomsværdi:	0	Grundværdi:	0

Vis seneste vurdering

Vis seneste vurdering

Vurderingsfortegnelsen

26/04/2024

Søger du information om de nye ejendomsvurderinger for 2020, skal du gå til vurderingsportalen.dk.

Her på siden kan du finde oplysninger om de vurderinger, der ligger til grund for ejendomsbeskatningen, indtil vurderinger fra det nye ejendomsvurderingssystem er klar. Vær opmærksom på, at oplysningerne for 2020 er en kopi af vurderingen fra 2019.

Har du spørgsmål, er du velkommen til at ringe til os på 72 22 16 16

Detaljerede vurderingsoplysninger for 2019

Adresse:	HÅNDVÆRKEVEJ 002 , 3630 JÆGERSPRIS		
Vurderingsår:	2018 Kopi		
Kommune:	FREDERIKSSUND	Ejendomsnr.:	14160
Vurderingskreds:	JÆGERSPRIS		
Benyttelse:	Beboelse og forretn	Lejligheds antal:	1
Matrikel:	4 P , LANDERSLEV	Grundareal:	2.157
Ejendomsværdi:	2.050.000	Grundværdi:	237.300

Vis "Grundværdispecifikationer"

Vis seneste vurdering

Vis tidligere vurdering

Grundværdispecifikationer:

Nr.	Prisbetegnelse	Areal/Enhed	Enhedsbeløb	Total
01	Kvadratmeterpris	2.157	110 kr.	237.270 kr.

2012

Ejendomsvurdering

Modtager/ejer

250

Henvisningsnummer	Ejendommens registreringsnummer
	250 014160
Matr. nr.	
LANDERSLEV	4 P
Vurderet areal	
2.157 m ²	
Ejendommens beliggenhed	
Håndværkervej 002	
SKATs tlf.nr.:	Udskrevet
72 22 28 26	20/05-2015
Oplysninger til brug for forsendelsen	
Bunke 34	Vmt 4

Ejendommen er ved den almindelige vurdering pr. 1. oktober 2012 vurderet sådan:

Benyttelse

02 - Beboelses- og forretningsejendom med 1 lejlighed

Ejendomsværdi	2.050.000 kr	Grundværdi	237.300 kr
Dækningsafg. pl. forskel sv. §23a	1.174.800 kr		

Derfor får du denne ejendomsvurdering

Ejendomsvurderingen er SKATs skøn over bl.a. din ejendomsværdi og grundværdi. Den kan bl.a. have betydning for, hvor meget du skal betale i ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Du kan læse mere om ejendomsvurderingen på skat.dk - Virksomhed - Erhvervsejendomme - Ejendomsvurdering.

Du får denne vurdering, hvis du har ejet ejendommen i løbet af 2012 - også selvom du ikke længere ejer ejendommen.

Er du enig eller uenig?

Hvis du er enig i vurderingen, skal du ikke gøre noget.

Er du uenig i vurderingen, kan du klage. I klagen skal du skrive, hvorfor, du mener, vurderingen er forkert. Du skal sende klagen senest 3 måneder fra modtagelsen af denne skrivelse til adressen øverst i dette brev eller elektronisk via skat.dk/kontakt - E-mail til SKAT.

Hvis vi er enige i klagen, vil du få en ny vurdering. Hvis vi ikke er enige, sender vi klagen videre til vurderingsankenævnet.

Sådan har vi vurderet ejendommen

Vi har vurderet ejendommen til, hvad den kontante handelsværdi var den 1. oktober 2012. Handelsværdien har vi fastsat ud fra:

- Hvad ejendomme i området er blevet solgt til.
- Hvad der er registreret i kommunens Bygnings- og Boligregister (BBR).
- Oplysninger om, hvilken benyttelse vi har skønnet.
- Oplysninger om, hvorvidt en nyopført ejerbolig er færdigbygget.

Vi har vurderet grunden, som om den var ubebygget, og grundværdien har vi fastsat på baggrund af oplysninger om, hvor stor grunden er, og hvad den må bruges til.

Hvis der er fejl i oplysningerne

Det er dig som ejendommens ejer, der er ansvarlig for, at oplysningerne i BBR er korrekte. Hvis der er fejl i oplysningerne, skal du kontakte kommunen. Vurderingen kan være påvirket af særlige forhold, der kun gælder for din ejendom. Hvis vi ikke allerede har taget hensyn til forholdene, skal du kontakte os.

Er ejendommen ændret siden sidste vurdering?

Hvis der er sket ændringer på ejendommen, har vi lavet de nødvendige omberegninger, som bruges, når vi beregner ejendomsværdiskat og ejendomsskat (grundskyld).

Mere information

Du kan se alle vurderinger på www.vurdering.skat.dk fra den 1. marts 2013 kl. 7.00.

Har du spørgsmål til ejendomsvurderingen, kan du ringe på telefon 72 22 12 40. Telefonen er åben til og med den 1. juli 2013. Herefter kan du ringe på telefon 72 22 18 18.

Reglerne om, hvordan man fastsætter ejendomsværdi, grundværdi og benyttelse, står i vurderingslovens § 6, jf. § 9, stk. 1, § 13, stk. 1, samt § 33, stk. 1. For landbrugs- og skovejendomme står det i § 14 og 15.

Reglerne om, hvordan ejendommen skal vurderes, hvis der er sket ændringer på den, står i vurderingslovens § 33, stk. 12-18.

SPECIFIKATIONER

Grundværdi

Beløb

Kvadratmeterpris	2157 m ²	à	110 kr	237.270 kr
Grundværdi afrundet				<u>237.300 kr</u>

Bygningsværdi for beboelse

Beløb

BYGN.NR. I BBR	OPFØRELSESÅR	VÆGTET ETAGEAREAL	PRIS/M ²	BYGNINGSVÆRDI
001	1988	149 m ²	8.985 kr	1.338.765 kr

Bygningsværdi i alt	<u>1.338.765 kr</u>
---------------------	---------------------

Anslået årlig leje for erhvervsdel

Beløb

BYGN.NR. I BBR	OPFØRELSESÅR	ETAGEAREAL	ANSLÅET LEJE/M ²	ANSLÅET ÅRSLEJE
002	1988	304 m ²		
Bygningen er indrettet til:				
Fabrik, værksted		304 m ²	235 kr	71.440 kr
Samlet anslået årsleje				<u>71.440 kr</u>

Ejendomsværdi

Beløb

ANSLÅET ÅRSLEJE X FAKTOR			
Lejeværdi	71.440 kr	9,4	671.536 kr
Faktoren er valgt under hensyntagen til bygningernes alder samt ejendommens almindelig gode bygningsmæssige standard og vedligeholdelsesstand			
Værdi af beboelse, bygningsværdi			1.338.765 kr
Beboelsens andel af grundværdien			
	35,0 % af	237.300 kr	83.055 kr
I alt			2.093.356 kr
Ejendomsværdi afrundet			<u>2.050.000 kr</u>

Beregning af delvis dækningsafgiftspligtig forskelsværdi

Anvendelse	BBR-areal	Vægt	Vægtet areal ikke afg.pligtig	Vægtet areal afg.pligtig
Beboelse	165	1,0	165,00	
Fabrik, værksted	304	1,0		304,00
Sum			165,00	304,00
Dækningsafgiftspligtig andel af forskelsværdien i procent:				
$304,00 / (165,00 + 304,00) \times 100$				64,81 %
Dækningsafgiftspligtig andel af forskelsværdien i kr:				1.174.810 kr

Afsender
Frederikssund Kommune, Administrationscenter Slangerup
Kongensgade 18, 3550 Slangerup

Kommune nr.: 250
BFE-nr.: 2239627
BBR adresse:
Håndværkervej 2 (Vejkode: 0551), 3630 Jægerspris
Udskrift dato:
01-04-2024

Denne BBR-meddelelse er hentet via selvbetjening.

Fejl eller mangler i udskriften bedes meddelt til kommunen via e-mailadressen byggesag@frederikssund.dk eller telefonnr 4735 1000

Oplysninger om grunde

Adresse: Håndværkervej 2 (vejkode: 0551), Over Draaby, 3630 Jægerspris

Ejerforhold: Aktie-, anpart- eller andet selskab (undtagen interessentskab)

Vand & afløb

Vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg

Afløbsforhold: Afløb til offentligt kloaksystem

Bemærkninger for grund

1988 til oliefor-2002 dieselolie.

Grundareal

Data er midlertidig ikke tilgængelig

Matrikelnr.

4p

Ejerlav

LANDERSLEV BY, GERLEV

Ejendom

BFE-nr.: 2239627

Oplysninger om tekniske anlæg

Pr. 1. januar 2012 skal oplysninger om olietanke oplyses og registreres i BBR. Derfor er de oplysninger, som kommunen i forvejen har været i besiddelse af, blevet samlet i BBR. Hvis der er uoverensstemmelse mellem olietankoplysningerne på BBR-meddelelsen og de faktiske forhold, har ejeren pligt til at meddele dette til kommunen.

Anlægsnr.: 1

Adresse: Håndværkervej 2 (vejkode: 0551), Over Draaby, 3630 Jægerspris

Beliggende på matrikel 4p

Beliggenhed (kvalitet): Usikker

Tank

Etableringsår: 2002

Placering: Over terræn, udendørs

Typegodkendelsesnr.: 01-5323

Indhold: Fyringsgasolie

Materiale: Stål

Driftstatus: I drift

Størrelsesklasse: 1

Fabrikationsnr.: 125140

Størrelse: 1200 L

Fabrikationsår: 2002

Anlægsnr.: 2

Adresse: Håndværkervej 2 (vejkode: 0551), Over Draaby, 3630 Jægerspris

Beliggende på matrikel 4p

Beliggenhed (kvalitet): Usikker

Tank

Etableringsår: 1988

Placering: Over terræn, udendørs

Driftstatus: I drift

Størrelsesklasse: 1

Indhold: Mineralske olieprodukter

Oplysninger om bygninger

Bygningsnr.: 1

Adresse: Håndværkervej 2 (vejkode: 0551), Over Draaby, 3630 Jægerspris

Fritliggende enfamiliehus (Bygningens anvendelse 120)

Matrikelnr.: 4p

Landsejerlavsnavn: LANDERSLEV BY, GERLEV

Beliggenhed (kvalitet): Sikker

Opførelsesår: 1988

Antal etager u. kælder & tagetage: 1

Antal helårsboliger med køkken: 1

Antal helårsboliger uden køkken: 0

Materialer

Ydervæggens materiale: Træ

Tagdækningsmateriale: Fibercement herunder asbest

Kilde til bygningens materialer: Oplyst af kommunen

Areal i grundplan	m2	Samlet andet areal	m2	Bygningens arealanvendelse	m2
Bebygget areal	87	Samlet andet areal	0	Samlet boligareal	165
Overdækket areal	0	Heraf affaldsrum i terræn	0	Heraf areal af lovlig beboelse i kælder	0
Areal i hele bygningen	m2	Heraf indbygget garage	0	Samlet erhvervsareal	0
Samlet bygningsareal (excl. kælder & tagetage)	87	Heraf indbygget carport	0	Heraf erhverv i kælder	0
		Heraf indbygget udhus	0	Antal etager u. kælder & tagetage	1
Samlet kælderareal	0	Heraf lukkede overdækninger	0		
Heraf udnyttet kælder	0	Heraf indbygget udestue el. lign.	0		
Heraf dyb kælder	0	Heraf udvendig efter isolering	0		
Samlet tagetageareal	78	Heraf øvrige arealer	0		
Heraf udnyttet tagetage	78	Heraf indbygget garage i kælder	0		

Kilde til bygningsarealer: Oplyst af kommunen

Energiplysninger

Varmeinstallation: Centralvarme med to fyringsenheder

Opvarmningsmiddel: Flydende brændsel

Supplerende varme: Bygningen har ingen supplerende varme

Bemærkninger for bygning

Der er opført 3 lejligheder ulovligt, noteret den 07.01.2010

Combifyr til olie/brænde.

Oplysninger om bolig-/erhvervsenheder

Adresse: Håndværkervej 2 (vejkode: 0551), Over Draaby, 3630 Jægerspris

Fritliggende enfamiliehus (Anvendelseskode: 120)

Samlet areal:	165 m2	Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken
Enhedens erhvervsareal:	0 m2	
Enhedens boligareal:	165 m2	
Andet areal:	0 m2	
Enhedens andel af fælles adgangsareal:	0 m2	
Enhedens andel i fælles boligareal:	0 m2	
Areal af lukket altan/udestue:	0 m2	
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m2	

Kilde til arealer: Oplyst af kommunen

Antal værelser: 5

Antal toiletter: 2

Antal badeværelser: 2

Køkkenforhold: Eget køkken med afløb

Energiplysninger

Energiforsyning: 400 V el fra værk

Bygningsnr.: 2

Adresse: Håndværkervej 2 (vejkode: 0551), Over Draaby, 3630 Jægerspris

Værksted (Bygningens anvendelse 223)

Matrikelnr.: 4p

Landsejerlavsnavn: LANDERSLEV BY, GERLEV

Beliggenhed (kvalitet): Sikker

Opførelsesår: 1988

Antal etager u. kælder & tagetage: 1

Antal helårsboliger med køkken: 0

Antal helårsboliger uden køkken: 0

Materialer

Ydervæggens materiale: Træ

Tagdækningsmateriale: Fibercement herunder asbest

Kilde til bygningens materialer: Oplyst af kommunen

Areal i grundplan	m2	Samlet andet areal	m2	Bygningens arealanvendelse	m2
Bebygget areal	304	Samlet andet areal	0	Samlet boligareal	0
Overdækket areal	0	Heraf affaldsrum i terræn	0	Heraf areal af lovlig beboelse i kælder	0
Areal i hele bygningen	m2	Heraf indbygget garage	0	Samlet erhvervsareal	304
Samlet bygningsareal (excl. kælder & tagetage)	304	Heraf indbygget carport	0	Heraf erhverv i kælder	0
Samlet kælderareal	0	Heraf indbygget udhus	0	Antal etager u. kælder & tagetage	1
Heraf udnyttet kælder	0	Heraf lukkede overdækninger	0		
Heraf dyb kælder	0	Heraf indbygget udestue el. lign.	0		
Samlet tagetageareal	0	Heraf udvendig efter isolering	0		
Heraf udnyttet tagetage	0	Heraf øvrige arealer	0		
		Heraf indbygget garage i kælder	0		

Kilde til bygningsarealer: Oplyst af kommunen

Energioplysninger

Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed

Opvarmningsmiddel: Flydende brændsel

Supplerende varme: Bygningen har ingen supplerende varme

Bemærkninger for bygning

Skorsten behæftet med fejl, der verserer sag.

Oplysninger om bolig-/erhvervsenheder

Adresse: Håndværkervej 2 (vejkode: 0551), Over Draaby, 3630 Jægerspris

Værksted (Anvendelseskode: 223)

Samlet areal:	304 m2	Andet
Enhedens erhvervsareal:	304 m2	
Enhedens boligareal:	0 m2	
Andet areal:	0 m2	
Enhedens andel af fælles adgangsareal:	0 m2	
Enhedens andel i fælles boligareal:	0 m2	
Areal af lukket altan/udestue:	0 m2	
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m2	

Kilde til arealer: Oplyst af kommunen

Antal værelser: 2

Heraf antal værelser til erhverv: 2

Antal toiletter: 1

Antal badeværelser: 1

Køkkenforhold: Ingen fast kogeinstallation

Energioplysninger

Energiforsyning: 400 V el fra værk

Bygningsnr.: 3

Adresse: Håndværkervej 2 (vejkode: 0551), Over Draaby, 3630 Jægerspris

Bygningens anvendelse: Udhus (Bygningens anvendelse 930)

Matrikelnr.: 4p

Landsejerlavsnavn: LANDERSLEV BY, GERLEV

Beliggenhed (kvalitet): Sikker

Opførelsesår: 1000

Materialer

Ydervæggens materiale: Andet materiale

Tagdækningsmateriale: Andet materiale

Kilde til bygningens materialer: Maskinelt oprettet

Areal

Bebygget areal: 20 m2

Kilde til bygningsarealer: Maskinelt oprettet

Bemærkninger for bygning:

Oprettet via geokoderen.dk af BBR erhvervsservice

Oplysninger om byggesager

Byggesagsnr.: 02.34.02-P19-537-18

Byggesagen berører:

- grund: Håndværkervej 2 (vejkode: 0551), 3630 Jægerspris

Byggesagstype : Sag på grund

Kortmateriale

Kortet kunne ikke genereres ved udsendelse af denne BBR Meddelelse, du kan dog altid få et detaljeret geografisk overblik over ejendommen på <https://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 butikcenter. 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 en boligenhed for hver lejlighed, og erhvervsbygninger en 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 ydervægge. Læs mere om opmåling og se vejledninger på www.bbr.dk.

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

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

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

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

Kælderarealet opgøres samlet for hele kælderetagen.

Det samlede boligareal opgøres som arealet af samtlige beboelsesrum inklusive 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 byggeslovgivningens krav til beboelsesrum.

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

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

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

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

Vejledning til BBR-meddelelse

Vers. 1.9

Oversigt over BBR-oplysninger

Anvendelse	Anvendelse fortsat	Materialer	Opvarmningsforhold
Helårsbeboelse • Stuehus til landbrugsejendom • Fritliggende enfamiliehus • Sammenbygget enfamiliehus • Fritliggende enfamiliehus i tæt-lav bebyggelse • Række-, kæde-, eller dobbelthus (lodret adskillelse mellem enhederne) • Række-, kæde- og klyngehus • Dobbeltthus • Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-familiehus • Kollegium • Boligbygning til døgninstitution • Anneks i tilknytning til helårsbolig • Anden bygning til helårsbeboelse	• Grundskole • Universitet • Anden bygning til undervisning og forskning • Hospital og sygehus • Hospice, behandlingshjem mv. • Sundhedscenter, lægehus, fødeklinik mv. • Anden bygning til sundhedsformål • Daginstitution • Servicefunktion på døgninstitution • Kaserne • Fængsel, arresthus mv. • Anden bygning til institutionsformål Fritidsformål • Sommerhus • Feriecenter, center til campingplads mv. • Bygning med ferielejligheder til erhvervsmæssig udlejning • Bygning med ferielejligheder til eget brug • Anden bygning til ferieformål • Klubhus i forbindelse med fritid og idræt • Svømmehal • Idrætshal • Tribune i forbindelse med stadion • Bygning til træning og opstaldning af heste • Anden bygning til idrætsformål • Kolonihavehus • Anneks i tilknytning til fritids- og sommerhus • Anden bygning til fritidsformål Mindre bygninger til garageformål, opbevaring m.v. • Garage • Carport • Udhus • Drivhus • Fritliggende overdækning • Fritliggende udestue Andre bygninger • Tiloversbleven landbrugsbygning • Faldefærdig bygning • Ukendt bygning Køkken, toilet og afløb	Ydervæggens materialer • Mursten • Letbetonsten • Fibercement herunder asbest • Bindingsværk • Træ • Betonelementer • Metal • Fibercement uden asbest • Plastmaterialer • Glas • Ingen • Andet materiale Tagdækningsmateriale • Tagpap med lille hældning • Tagpap med stor hældning • Fibercement herunder asbest • Betontagsten • Tegl • Metal • Stråtag • Fibercement uden asbest • Plastmaterialer • Glas • Levende tage • Andet materiale Afløbsforhold • Intet afløb • Blandet afløbsforhold på ejendommen (er specificeret på bygningen) Inden for kloakeret område • Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand • Fælleskloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand • Fælleskloakeret: spildevand • Fælleskloakeret: tag- og overfladevand • Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand • Separatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand • Separatkloakeret: spildevand • Separatkloakeret: tag- og overfladevand • Spildevandskloakeret: Spildevand • Afløb til offentligt kloaksystem • Afløb til fællesprivat kloaksystem • Afløb til fællesprivat kloaksystem med tilslutning til spildevandsforsynings kloaksystem Uden for kloakeret område Afløbskoder for ejendomme uden for kloakerede områder inddeles efter hvilken rensesklasse, som den private renseløsning opfylder. Rensesklassen kan være: • O (Reduktion af organisk stof) • OP (Reduktion af organisk stof og total fosfor) • SO (Skærpet krav til reduktion af organisk stof samt nitrifikation) • SOP (Skærpet krav til reduktion af organisk stof og fosfor samt nitrifikation). En oversigt over alle afløbskoder i BBR findes på: https://teknik.bbr.dk/kodelister/0/1/0/A/floebforhold	Varmeinstallation • Fjernvarme/blokvarme • Centralvarme med én fyringsenhed • Ovn til fast og flydende brændsel • Varmepumpe • Centralvarme med to fyringsenheder • Elvarme • Gasradiatorer • Ingen varmeinstallation • Blandet Opvarmningsmiddel • Elektricitet • Gasværksgas • Flydende brændsel • Fast brændsel • Halm • Naturgas • Andet Supplerende varme • Ikke oplyst • Varmepumpe • Brændeovne og lignende med skorsten • Biopejs og lignende uden skorsten • Solpaneler • Pejs • Gasradiator • Elvarme • Biogasanlæg • Andet • Bygningen har ingen supplerende varme Andet
Erhverv • Stald til svin • Stald til kvæg, får mv. • Stald til fjerkræ • Minkhal • Væksthus • Lade til foder, afgrøder mv. • Maskinhus, garage mv. • Lade til halm, hø mv. • Anden bygning til landbrug mv. • Bygning til industri med integreret produktionsapparat • Bygning til industri uden integreret produktionsapparat • Værksted • Anden bygning til produktion • Bygning til energiproduktion • Bygning til energidistribution • Bygning til vandforsyning • Bygning til håndtering af affald og spildevand • Anden bygning til energiproduktion og forsyning • Bygning til jernbane- og busdrift • Bygning til luftfart • Bygning til parkering- og transportanlæg • Bygning til parkering af flere end to køretøjer i tilknytning til boliger • Havneanlæg • Andet transportanlæg • Bygning til kontor • Bygning til detailhandel • Bygning til lager • Butikcenter • Tankstation • Anden bygning til kontor, handel og lager • Hotel, kro eller conferencecenter med overnatning • Bed & breakfast mv. • Restaurant, café og conferencecenter uden overnatning • Privat servicevirksomhed som frisør, vaskeri, netcafé mv. • Anden bygning til serviceerhverv • Biograf, teater, koncertsted mv. • Museum • Bibliotek • Kirke eller anden bygning til trosudøvelse for statsanerkendte trossamfund • Forsamlingshus • Forlystelsespark • Anden bygning til kulturelle formål			Boligtype • Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken • Blandet bolig og erhverv med eget køkken • Enkeltværelse uden eget køkken • Fællesbolig • Sommer- eller fritidsbolig • Andet Ejerforhold • Privatpersoner eller interessentskab • Alment boligselskab • Aktie-, anpart- eller andet selskab (undtagen interessentskab) • Forening, legat eller selvejende institution • Privat andelsboligforening • Den kommune, hvori ejendommen er beliggende • Anden primærkommune • Region • Staten • Andet, herunder moderejendomme for bebyggelser, der er opdelt i ejerlejligheder samt ejendomme, der ejes af flere kategorier af ejere Vandforsyning • Alment vandforsyningsanlæg • Privat vandforsyningsanlæg • Enkeltindvindingsanlæg • Brønd • Ikke alment vandforsyningsanlæg • Blandet vandforsyning • Ingen vandforsyning

Ejendomsskat

Grundskyld

Grundskyld til kommunen	7712.25
Grundskyld til kommunen land/skovbrugsværdi	0
Grundskyld til kommunen stuehusværdi	0
Grundskyld til amtet	0
Grundskyld til amtet land- brugsværdi	0
Grundskyld til amtet stue- husværdi	0

Dækningsafgift

Dækningsafgift er- hvervsejendomme	0
Dækningsafgift af grund- værdi til kommunen	0
Dækningsafgift af grund- værdi til kommunen (stat- sejendom)	0
Dækningsafgift af grund- værdi til amtet	0
Dækningsafgift af forskelsværdi til kom- munen	0
Dækningsafgift af forskelsværdi til amtet	0

Skatteoplysninger

Skatteår	2023
Skatteændringsdato	2023-01-01
Skat i alt (excl. bidrag og afgifter)	7712.25

Skatterater - 1

Ratenummer	1
Forfaldsdato	2023-01-01
	2023-01-10

Sidste rettidige indbetal-
ingsdato

Ratebeløb i kr. 3856.13

Skatterater - 2

Ratenummer 2

Forfaldsdato 2023-07-01

Sidste rettidige indbetal-
ingsdato 2023-07-10

Ratebeløb i kr. 3856.13

Frederikssund Kommune
Opkrævning og Ejendomsskat
Torvet 2

3600 Frederikssund

Modtager
MMS Ejendomme ApS
2506501884913
Håndværkervej 2
Over Draaby
3630 Jægerspris

Ejendommens beliggenhed:
Håndværkervej 002

Matrikelbetegnelse:
LANDERSLEV BY, GERLEV 4p

Bebygget areal: 411
BBR-status pr. 01/01-2023

Øvrige Bfe. numre:

ÅBNINGSTID:

Se vores åbningstider på
www.frederikssund.dk
Personlig henvendelse:
Frederikssund Kommune
Torvet 2, 3600 Frederikssund
Telefon: 47 35 10 00
Mail via borger.dk - digital post
Hjemmeside: www.frederikssund.dk
Bankkontonr. 4319 3430270303

Udskrevet den:	Moms-nr.:	Sorteringsnummer:
05/12-2023	29189129	13 00000 020787
Debitumnummer:		Kommunenr.:
056 24 014160 06 07		250
Bfe. nummer:		Ejendomsnr.:
0002239627		014160

Kommunale ejendomsbidrag af fast ejendom 2024

Side 01 af 01

Specifikation

Beløb

Heraf moms

BEMÆRK: Ejendomsskat vedr. skatteåret 2024 og frem
administreres/opkræves af SKAT

Rottebekæmpelse	291,81
Tømning af beholdere 1 stk	2220,00
Ekstra 240L rest/mad 26T 1 stk	821,00
Genbrugsordninger m.v. 1 stk	1820,00

Indbetalingskort udsendes særskilt
såfremt ejendommen ikke er tilmeldt BS

Det er muligt at framelde og betale
gamle lån vedr. stigning i grundskyld
for 2018-2023 via Borger.dk

MERVÆRDIAFGIFT/MOMS, er beregnet med 25%:

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

I ALT

5152,81

0,00

Rate	Forfaldsdato	Sidste rettidige indb.dag	Ratebeløb	Fakturadato	Moms beløb
01	01/01-2024	10/01-2024	2576,41	01/01-2024	0,00
02	01/07-2024	10/07-2024	2576,40	01/07-2024	0,00

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.

Renovation:

Man betaler et gebyr for tømning af affaldsbeholdere og et gebyr for genbrugsordninger. Begge gebyrer betales pr. bolig.

Gebyret for tømning af affaldsbeholdere dækker tømning af beholderne til restaffald, madaffald, pap, papir, metal, glas og PMDK (plast, mad- og drikkekartoner). Det kan være beholdere ved din bolig eller fælles beholdere i bebyggelsen, som du har adgang til at benytte.

Gebyret for genbrugsordninger giver muligheden for blandt andet at bruge kommunens genbrugspladser, nærgenbrugsstationer, storskraldsordning og ordningen for farligt affald.

Du kan ikke vælge ordningerne fra.

Du kan læse mere om kommunens affaldsordninger på www.frederikssund.dk/affald.

På www.frederikssund.dk/mitaffald kan du se, hvilke skraldespande der er tilmeldt din ejendom.

Indbetaling:

Indbetalingskort til 1. og 2. rate sendes særskilt ultimo december måned og ultimo juni måned, såfremt betaling ikke er tilmeldt betalingsservice/MobilePay abonnement. Der vil blive udsendt en opkrævning pr. ejendom.

Ved indbetaling efter sidste rettidige indbetalingsdag påløber der et gebyr. Der kan ske modregning i overskydende skat m.m. Restancen inddrives via den sædvanlige rykkerprocedure, og efterfølgende vil restancen blive sendt til inddrivelse i Gældsstyrelsen.

Spørgsmål omkring restancer skal rettes til Opkrævningsenheden på telefonnr. 47 35 10 00.

Køb/salg:

Når ejerskiftet er registreret, bliver betalingsservice automatisk afmeldt. Ny ejer modtager en bidragsbillet for indeværende år.

Flytning til og fra udlandet:

Der sker **ikke** automatisk opdatering af adresserne, hvis der er bopæl i udlandet. Meddelelse skal ske til Frederikssund Kommunes enhed for Ejendomsskat.

Skorstensfejning:

Spørgsmål vedrørende skorstensfejning, afmelding og tilbagebetaling skal rettes direkte til skorstensfejerne:

Distrikt Jægerspris, Skibby og Frederikssund:

Skorstensfejermester Søren Bryde, Møllevej 61, 3630 Jægerspris - Telefon 47 53 19 12 eller 40 14 80 18 mellem kl. 8.00 - 15.00 mandag - torsdag, fredag mellem kl. 8.00 - 13.00.

E-mail: sb@skorstensfejermester.dk

Distrikt Slangerup:

Christian Bast, Støberivej 12B, 3660 Stenløse - Telefon 47 17 00 08 eller 28 79 99 37 mellem kl. 7.00 - 15.00.

E-mail: Bast@skorstensfejeren.dk

Rottebekæmpelse:

Gebyret pålægges samtlige faste ejendomme og opkræves på baggrund af ejendommens areal som er oplyst i BBR. Rottebekendtgørelse nr. 1170 af 8/9 2023 §52.



HÅNDVÆRKERVEJ 2

3630 Jægerspris

BFE-nummer: 2239627

Kommune: Frederikssund (0250)

Ejendomstype: Samlet Fast Ejendom (SFE)

↓ [Hent BBR-meddelelse](#)

≡ [Se detaljeret visning](#)



Bygning 1: Fritliggende enfamiliehus

Håndværkervej 2, 3630 Jægerspris

Opførselsår: 1988 | 87 m²

Tagdækning: Fibercement herunder
asbest

≡ [Se detaljeret visning](#)



Bygning 2: Værksted

Håndværkervej 2, 3630 Jægerspris

Opførselsår: 1988 | 304 m²

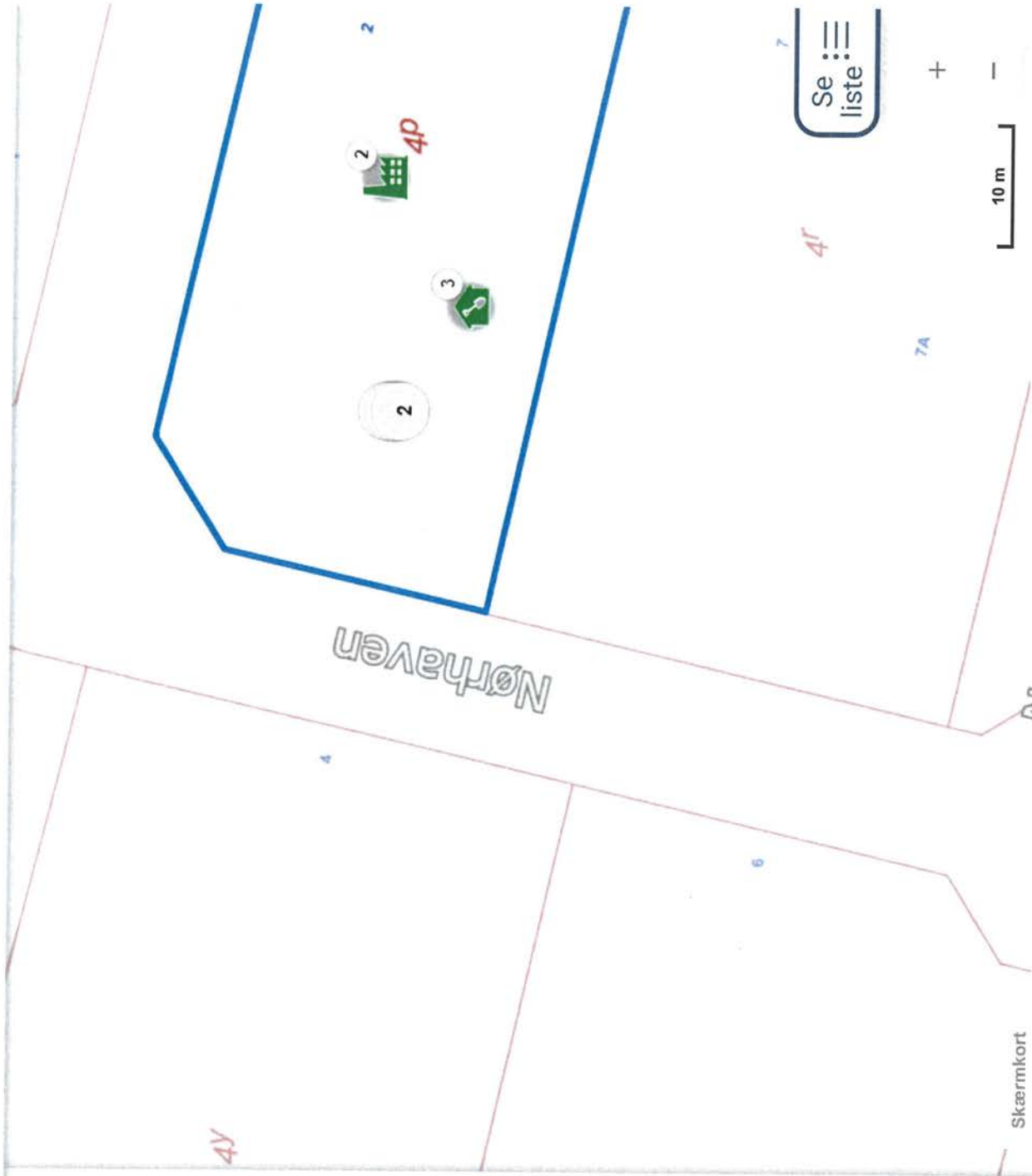
Tagdækning: Fibercement herunder
asbest

≡ [Se detaljeret visning](#)

Skift til det gamle OIS

Om OIS

Log ind



© Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering

Se
liste



Håndværkervej 2

3630 Jægerspris

BFE-nummer: 2239627

Kommune: Frederikssund (0250)

Ejendomstype: Samlet Fast Ejendom (SFE)

[Hent BBR-meddelelse](#)

[Se detaljeret visning](#)



Bygning 1: Fritliggende enfamiliehus

Håndværkervej 2, 3630 Jægerspris

Opførselsår: 1988 | 87 m²

Tagdækning: Fibercement herunder
asbest

[Se detaljeret visning](#)



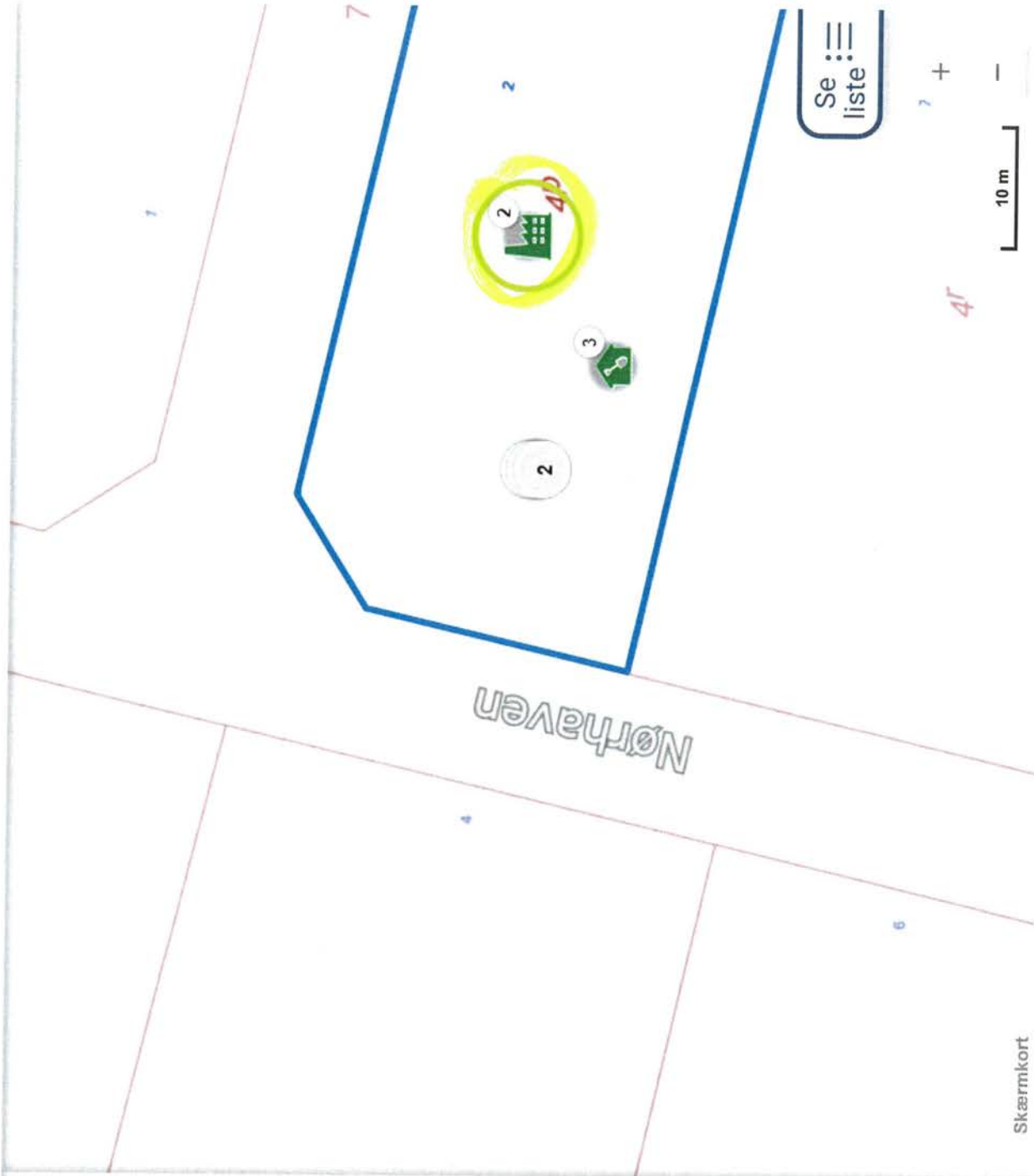
Bygning 2: Værksted

Håndværkervej 2, 3630 Jægerspris

Opførselsår: 1988 | 304 m²

Tagdækning: Fibercement herunder
asbest

[Se detaljeret visning](#)





☰ [Se detaljeret visning](#)

25/04/2024



Bygning 1: Fritliggende enfamiliehus

Håndværkervej 2, 3630 Jægerspris
Opførselsår: 1988 | 87 m²
Tagdækning: Fibercement herunder asbest

☰ [Se detaljeret visning](#)



Bygning 2: Værksted

Håndværkervej 2, 3630 Jægerspris
Opførselsår: 1988 | 304 m²
Tagdækning: Fibercement herunder asbest

☰ [Se detaljeret visning](#)



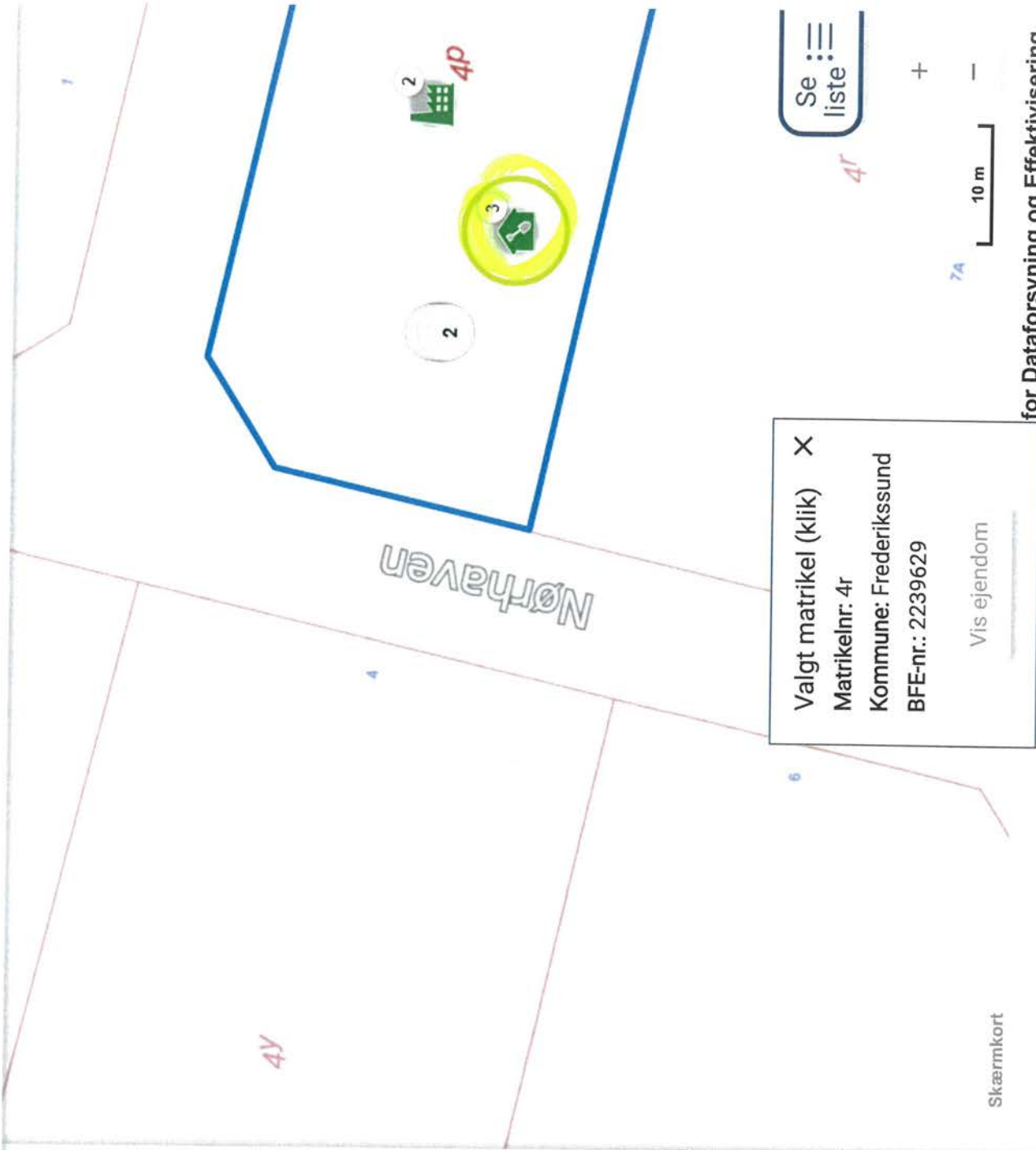
Bygning 3: Udhus

Håndværkervej 2, 3630 Jægerspris
Opførselsår: 1000 | 20 m²
Tagdækning: Andet materiale

☰ [Se detaljeret visning](#)

Cookies Persondata

OIS administreres af Udviklings- og Forenklingstyrelsen – en del af Skatteforvaltningen. Få hjælp på telefon: 33 34 89 49. Hvis der er spørgsmål til data eller lignende, så kon...





MMS Ejendomme ApS
3630 Jægerspris

Notadato: 3.4.2024
Ref: Allan Odgaard
Pantebrevsnr.: 1279

Tvangsauktionsopgørelse

Pantebrev opr. stort kr. : 500.000,00, med pant i matr. nr. : 4 p Landerslev By, Gerlev, beliggende :
Håndværkervej 2 3630 Jægerspris

Ovennævnte pantebrev kan pr. 14.5.2024 opgøres således:

Kursværdi af restgæld ved kurs 100,000	kr.	315.621,70
Renter 7,2333 %	kr.	3.995,23
Udestående	kr.	12.879,94
Gebyr ejerskifte	kr.	500,00
Afregningsbeløb ialt	kr.	332.996,87

Gebyr for dette tilbud: 0,00 kr.

Indfrielses skal ske til kurs 101,00

Kolonne 3: 13.379,94

Kolonne 2: 319.616,93

Kolonne 1: 332.996,87

Hvis der skulle være spørgsmål eller kommentarer, er du/I naturligvis velkommen til at kontakte os.

Med venlig hilsen


Allan Odgaard

AN-139

Stempelberegning se side 2

Afgift kr.: 1.400

Akt: skab: nr.
(Udfyldes af tingslysningsskontoret)

Ejerlav: Landerslev By, Gerlev

Matr.nr.: 4 P

Lejlighedsnr.:

Gade og husnr.: Håndværkervej 2
3630 Jægerspris

Anmelder:

Lokalbanken

i Frederikssund als

Torvet 7

3600 Frederikssund

Tlf. 48 40 38 14 - Fax 48 40 30 14

P A N T E B R E VDebitors
navn og bopæl:Susanne Petersen
Ved Mosen 11
4050 Skibby

erkender herved at være skyldig til

GENPART 375776 03 0000.0018 07.11.2007 TA
1.400,00 KKreditors
navn og bopæl:Pant Invest III A/S
c/o Aktieselskabet, Skjern Bank
Skolegade 41
6700 Esbjerg

Lånets størrelse: Kr. 500.000,00

Rente- og
betalingsvilkår:

Pantebrevet forrentes fra valørdagen for udbetalingen med en variabel rente svarende til CIBOR 12 måneder + et tillæg på 3,25 procentpoint, der p.t. udgør i alt 8,0717% p.a. Fra pantebrevets forretningsstart og til førstkommande rentetilpasning efter udbetalingstidspunktet, udgør renten den på udbetalingstidspunktet fastsatte rente. Hvis udbetalingstidspunktet er indenfor 1 måned før en rentetilpasning, rykkes første rentetilpasning til det næste rentetilpasningstidspunkt. Renten fastsættes herefter 1 gange årligt således: Hver den 11.12 fastsættes renten for perioden fra den 12.12 til og med den 11.12. Hvis rentefastsættelsesdagen ikke er en bankdag, fastsættes renten den efterfølgende bankdag. Hvis den rentesats, som pantebrevets rente reguleres efter, afskaffes, reguleres renten fremover efter en tilsvarende uafhængig markedsrente.

322163/3

Lånet afvikles som nedenfor anført:

Fra termin nr.	Til og med termin nr.	Afviklingsmetode	Bemærkning
1	40	Afdragsfrit	Der betales alene renter.
41	100	Annuitetslån med beregnet afvikling over 60.000 termiener.	Af den således beregnede ydelse beregnes først renter med pantebrevets fastsatte rentesats medens resten af ydelsen er afdrag.

Termin nr. 1 er den første termin, der forfalder minimum 1 måned efter udbetalingstidspunktet.

Terminsydelserne på pantebrevet forfalder hver den:

11. marts	for terminsperioden	12. december - 11. marts
11. juni	for terminsperioden	12. marts - 11. juni
11. september	for terminsperioden	12. juni - 11. september
11. december	for terminsperioden	12. september - 11. december

NB! Bopælsforandring skal meddeles til kreditor. Ved forsinket betaling af renter og afdrag kan kreditor forlange kapitalen indfriet, se side 6 pkt. 9a

Opsigelse: Der henvises til pantebrevets "Særlige bestemmelser" og "Justitsministeriets pantebrevsformular A".

Den pantsatte ejendom: Til sikkerhed for lånet gives oprykkende panteret i ejendommen
Matr. nr.:
4 P Landerslev By, Gerlev

Oprykkende panteret efter:	Kreditor	Oprindelig	% p.a.
	Privat pantebrev, variabel rente med afdragsfrihed, variabel rente, 10 års afdragsfrihed, herefter 15 årig annuitet Sidestillet med nærværende pantebrev	kr. 500.000,00	
	Privat pantebrev, variabel rente med afdragsfrihed, variabel rente, 10 års afdragsfrihed, herefter 15 årig annuitet Sidestillet med nærværende pantebrev	kr. 450.000,00	

Med hensyn til særlige vilkår for lån, der respekteres af dette pantebrev, henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Respekterende servitutter m.v.: Med hensyn til de ejendommen nu påhvillende servitutter og andre byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Stempelberegning:

Pålydende nyt lån	kr. 500.000
- forholdsmæssigt kurstab	kr. 21.199
- indfrielsessum	kr. 478.801
ialt	kr. 0

SÆRLIGE BESTEMMELSER

- Rente af ekstraordinære afdrag:** Ved betaling af ekstraordinære afdrag betales rente af afdraget til betalingsdagen.
- Efter betaling af ethvert ekstraordinært afdrag nedsættes den fremtidige ydelse, idet pantebrevets afviklingsprofil opretholdes, hvorved pantebrevets løbetid forbliver uændret.
- Respekt:** Såfremt pantebrevet ved udstedelsen respekterer bank-, sparekasse-, stats-, rentetilpasnings-, eller realkreditlån med variabel rente, skal det uden særskilt påtegning respektere ændringer i renten for disse lån.
- Opsigelse:** Pantebrevet indestår fra kreditors side uopsigeligt fra ejer til ejer indtil udløb.
- Debitor kan indfri pantebrevet, helt eller delvist, til kurs 101. Ekstraordinære afdrag kan ligeledes ske til kurs 101.
- Ejerskifte:** Ved hvert ejerskifte erlægges senest 3 uger efter, at endeligt skøde er tinglyst uden frist og udleveret fra tinglysningskontoret, dog senest 3 måneder efter ejendommens endelige overtagelse, et ejerskiftegebyr på 1 % af restgælden på overtagelsesdagen, dog min. kr. 500,-.
- Manglende eller ikke rettidig betaling af gebyret, sidestilles med manglende eller for sen betaling af ejerskifteafdraget, med heraf følgende konsekvenser.
- Ved ethvert debitorskifte - helt eller delvist - skal ny debitor godkendes af kreditor, før den hidtidige debitor og evt. kautionist er frigjort for sine forpligtelser. Hvis den nye debitor ikke kan godkendes, er kreditor berettiget til at opsiges pantebrevet til fuld indfrielse. Samme vilkår er gældende ved en eller flere debitors udtræden.
- Udlejningsklausul:** Såfremt pantebrevet har pant i en ejerlejlighed, kan kreditor forlange kapitalen indfriet, såfremt ejerlejligheden udlejes. Opsigelse kan dog ikke ske, hvis der senest 14 dage efter påkrav stilles bankgaranti for pantebrevets terminsydelser i lejeperioden. Bestemmelsen gælder dog ikke hvis udlejning sker til familie-medlemmer i lige linie.
- Kautionister:** Der er kaution på nærværende pantebrev, jf. side 5.

I øvrigt gælder Justitsministeriets nedenstående pantebrevsformular A.

For så vidt pantebrevet alene underskrives af debitor, erklærer denne samtidig at være ugift eller at ejendommen ikke omfattes af lov om ægteskabets retsvirkninger §18.

For så vidt debitor er gift erklærer medunderskrevne ægtefælle samtykke i pantsætningen. Er ægtefællen medejer underskrives som debitor og pantsætter.

Dato:

Fr. Sund 7/11-07

Underskrift:

Susanne Petersen

Debitor Susanne Petersen

[Handwritten signature]

Ægtefælle

Vitterligheds-
vidner:

Til vitterlighed om ægte underskrift/er, dateringens rigtighed og udstederens/nes myndighed f.s.v. angår debitor:

Navn: _____

Navn: _____

Stilling: Charlotte Noring-Agerskov

Stilling: Marianne Larsen

Bopæl: Gellertvej 29
3600 Frederikssund

Bopæl: Møllebjergvej 6
3450 Slagelse

Postnr./by: _____

Postnr./by: _____

Underskrift: *[Handwritten signature]*

Underskrift: *[Handwritten signature]*

Selvskyldnerkautionserklæring

Undertegnede:

Kjeld Elo Petersen
Ved Mosen 11
4050 Skibby
030353-XXXXXX

Indestår herved som selvskyldnerkautionist, for opfyldelsen af samtlige de forpligtelser som debitor(-erne) har påtaget sig overfor kreditor på pantebrevet

Selvskyldnerkautionsforpligtelsen omfatter ethvert krav som kreditor måtte have eller få hos debitor(-erne), herunder krav på betaling af påløbne renter, morarenter, eventuelt tab ved førtidsindfrielse samt øvrige omkostninger i forbindelse med nødvendig retsforfølgning.

Hvis debitor(-erne) misligholder sine forpligtelser overfor kreditor kan kreditor straks efter sidste rettidige betalingsdag forlange, at selvskyldnerkautionisten på anfordring betaler den misligholdte terminsydelse eller det opsagte lånebeløb med tilhørende påløbne renter, morarenter, eventuelt tab ved førtidsindfrielse samt øvrige omkostninger i forbindelse med nødvendig retsforfølgning.

Kreditor er berettiget til, uden samtykke fra selvskyldnerkautionisten, at give debitor(-erne) henstand, dog skal retsforfølgning være påbegyndt inden for de i tinglysningens § 40 fastsatte frister.

Kreditor er endvidere berettiget til, uden selvskyldnerkautionistens samtykke, at meddele accept til at låne med bedre prioritet end det nævnte pantebrev omlægges.

Hvis (en) debitor(-erne) kommer under bobehandling er kreditor indtil fuld dækning er opnået, berettiget til at oppebære dividende, også af krav der måtte tilkomme selvskyldnerkautionisten i kraft af hans regresret, hvad enten regreskravet er opstået før eller efter bobehandlingens begyndelse.

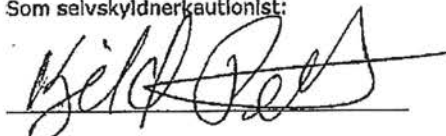
Selvskyldnerkautionisten erklærer samtidig ved sin underskrift på nærværende selvskyldnerkautionserklæring, at have modtaget og gennemlæst vilkårene i pantebrevet.

Denne selvskyldnerkautionserklæring kan tjene som grundlag for umiddelbar fuldbyrdelse i henhold til retsplejelovens regler. Kreditor er således berettiget til at anvende selvskyldnerkautionserklæringen som grundlag for lovmæssig inddrivelse af gælden uden at opnå dom eller forlig.

Nærværende selvskyldnerkautionserklæring er en del af pantebrev opr. kr. 500.000,00 med pant i matr. nr. 4 P, Landerslev By, Gerlev.

Fr. Sund, den 7/11-07

Som selvskyldnerkautionist:



Kjeld Elo Petersen

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

Navn: _____ Navn: _____

Stilling: Charlotte Norring-Ager Stilling: Marianne Larsen
Kundemedarbejder Bankassistent
Gefionvej 29 Møbeljergvej 5
3600 Frederiksund 2800 Slangerup

Bopæl: _____ Bopæl: _____

Underskrift: C. Norring-Ager Underskrift: M. Larsen

JUSTITSMINISTERIETS PANTEBREVSFORMULAR A

1. Betalinger efter dette pantebrev skal ske portofrit på kreditors bopæl, som er anført på side 1, eller på et andet sted inden for landets grænser, der opgives af kreditor.
2. Alle betalinger er rettidige, når de sker senest 7 dage efter forfaldsdagen, for terminsbetalinger senest 7 dage efter første terminsdag. Hvis forfaldsdagen eller sidste rettidige betalingsdag falder på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdagen den 5. juni, udskydes dagen til den følgende hverdag. På samme måde udskydes udløbsdagen for alle frister efter nærværende pantebrev. Indbetaling indenfor ovennævnte frist til et pengeinstitut her i landet, bortset fra Grønland, til befordring til betalingsstedet er rettidig betaling.
3. Ophævet.
4. Debitor har pligt til at underrette kreditor om bopælsforandring. Sådant underretning kan ikke ske på en betalingsblanket, såfremt det af blankettens tekst fremgår, at meddelelser til betalingsmodtageren ikke må gives på denne. Påkrav fra kreditor, herunder opsigelse, kan afsendes til eller fremsættes på den af debitor senest oplyste bopæl uanset bopælsforandring, medmindre kreditor er bekendt med debitors nye bopæl. Bliver kreditor opmærksom på, at en opsigelse som følge af bopælsforandring ikke er kommet frem til debitor, skal kreditor straks give debitor meddelelse om opsigelsen, såfremt debitors nye bopæl fremgår af folkeregisteret eller anden let tilgængelig kilde.
5. Pantet omfatter den faste ejendom med tilbehør efter tinglysningslovens §§ 37 og 38, indtægter, herunder leje og forpagtningsafgifter, samt erstatnings- og forsikringssummer.
6. Debitor forpligter sig til at holde pantet behørigt brandforsikret, således at betingelserne i Finanstilsynets bekendtgørelse om minimumsbetingelser for forsikringsselskabers tegning af bygningsbrandforsikring er opfyldt.
7. Kreditor har panteret for krav ifølge pantebrevet på betaling af kapital, renter og andre ydelser af tilsvarende karakter - herunder administrationsbidrag og kautionforsikringspræmier - morarenter og gebyr efter pkt. 8. Kreditor har endvidere panteret for omkostninger, som med følge er afholdt ved opsigelse, inddrivelse, berigtigelse af gældsovertagelse samt til varetagelse af kreditors interesse i tilfælde af retsskridt mod pantet fra anden side. For så vidt angår udenretlige incassoomkostninger, har kreditor panteret for de omkostninger, der kan kræves betalt i overensstemmelse med reglerne i lov om renter ved forsinket betaling mv. og den i medfør af loven udstedte bekendtgørelse om udenretlige inddrivelses- omkostninger i anledning af forsinket betaling.
8. Kapitalen forfalder ikke ved ejerskifte, medmindre andet er vedtaget i pantebrevet. Kreditor skal underrettes om ethvert ejerskifte og kan forlange, at den nye ejer berigtiger gældsovertagelse samt afholder omkostningerne derved. Underrettes kreditor ikke om ejerskiftet senest 3 uger efter, at endeligt skøde er tinglyst uden frist og udlæveret fra tinglysningskontoret, kan han, når hele kapitalen indestår uanset ejerskifte, forlange et gebyr på 2 pct. af pantebrevets restgæld, dog højst 300,00 kr. Hvis det er vedtaget i pantebrevet, at kapitalen helt eller delvis forfalder ved ejerskifte, skal betaling ske inden samme frist, dog senest 3 måneder efter ejendommens endelige overtagelse, jf. pkt. 9f.
9. Uanset uopsigelighed eller opsigelsesfrist kan kreditor forlange kapitalen indfriet i følgende tilfælde:
 - a) hvis renter eller afdrag ikke betales senest sidste rettidige betalingsdag. Det er dog en betingelse for, at kapitalen kan forlanges indfriet, at debitor ikke har betalt renter og afdrag senest 7 dage efter, at skriftligt påkrav herom er afsendt eller fremsat. Kreditors påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at kapitalen kan forlanges indfriet, hvis renter og afdrag ikke betales inden fristens udløb, jf. herved pkt. 2,
 - b) hvis bygninger af væsentlig betydning for pantets værdi nedrives, uden at der er stillet betryggende sikkerhed,
 - c) hvis pantet i øvrigt væsentligt forringes eller vanrøgttes, uden at der efter påkrav stilles betryggende sikkerhed,
 - d) hvis debitor nægter kreditor eller dennes fuldmægtig adgang til at efterse pantet,
 - e) hvis debitor ikke på opfordring godtgør, at pantet er behørigt brandforsikret, og
 - f) hvis et aftalt ejerskifteafdrag ikke betales rettidigt, jf. pkt. 8.
10. Medmindre andet er aftalt, forbliver pantebrevet indestående i ejendommen i tilfælde af tvangsauktion, hvad enten denne skyldes misligholdelse af pantebrevet eller af andre forpligtelser, hvis restancer og øvrige forfaldne ydelser i henhold til auktionsvilkårene betales inden udløbet af de i disse fastsatte frister. Pantebrevets bestemmelser om misligholdelse, herunder bestemmelserne i pkt. 9, og bestemmelser om, at pantegælden helt eller delvis forfalder ved ejerskifte, kan i så fald ikke påberåbes af kreditor. Hvis auktionskøberen sælger ejendommen inden 1 år efter den endelige tvangsauktion, betragtes dette ikke som ejerskifte.

*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i Frederikssund

* *** Tinglysningsafdelingen

Side: 7

Akt.nr.:

AN 139

Påtegning på Pantebrev. Dkk 500.000

Vedrørende matr.nr. 4 P, Landerslev By, Gerlev

Ejendomsejer: Susanne Petersen

Lyst første gang den: 07.11.2007 under nr. 43151

Senest ændret den : 07.11.2007 under nr. 43151

Anm:

Pantebrev FIH Realkredit A/S, Dkk 1.197.377

Pantebrev Nordea Bank A/S, Dkk 500.000

Pantebrev Landesbank Schleswig-Holstein, Dkk 168.000

Pantebrev Nisuku Fondundation, Dkk 150.000

Ejerpantebrev med medd Lokalbanken i Frederikssund, Dkk 400.000

Retten i Frederikssund den 07.11.2007

Jørgen Larsen



MMS Ejendomme ApS
3630 Jægerspris

Notadato: 3.4.2024
Ref: Allan Odgaard
Pantebrevsnr.: 912

Tvangsauktionsopgørelse

Pantebrev opr. stort kr. : 450.000,00, med pant i matr. nr. : 4 p Landerslev By, Gerlev, beliggende :
Håndværkervej 2 3630 Jægerspris

Ovennævnte pantebrev kan pr. 14.5.2024 opgøres således

Kursværdi af restgæld ved kurs 100,000	kr.	285.028,41
Renter 7,2333 %	kr.	3.607,97
Udestående	kr.	11.599,25
Gebyr ejerskifte	kr.	500,00
Afregningsbeløb ialt	kr.	300.735,63

Gebyr for dette tilbud: 0,00 kr.

Indfrielse skal ske til kurs 101,00
Kolonne 3: 12.099,25
Kolonne 2: 288.636,38
Kolonne 1: 300.735,63

Hvis der skulle være spørgsmål eller kommentarer, er du/I naturligvis velkommen til at kontakte os.

Med venlig hilsen


Allan Odgaard

CVR 29418489

AN-136

Stempelberegning se side 2

Afgift kr. 3.700

Ejerlav: Landerslev By, Gerlev.

Matr.nr.: 4 P

Lejlighedsnr.:

Gade og husnr.: Håndværkervej 2
3630 Jægerspris

Akt: **skab:** **nr. .**
(Udfyldes af tingslysningsskontoret)

Anmelder:**Lokalbanken**

i Frederikssund als

Torvet 7

3600 Frederikssund

Tlf. 48 40 38 14 - Fax 48 40 30 14

PANTEBREV

Debitors navn og bopæl: Susanne Petersen
Ved Mosen 11
4050 Skibby

erkender herved at være skyldig til

Kreditors navn og bopæl: Finansgaarden A/S
c/o Aktieselskabet, Skjern Bank
Skolegade 41
6700 Esbjerg

GENPART 375774 03 0000.0018 07.11.2007 TA
3.700,00 K

Lånets størrelse: Kr. 450.000,00**Rente- og betalingsvilkår:**

Pantebrevet forrentes fra valørdagen for udbetalingen med en variabel rente svarende til CIBOR 12 måneder + et tillæg på 3,25 procentpoint, der p.t. udgør i alt 8,0717% p.a. Fra pantebrevets forretningsstart og til førstkomende rentetilpasning efter udbetalingstidspunktet, udgør renten den på udbetalingstidspunktet fastsatte rente. Hvis udbetalingstidspunktet er indenfor 1 måned før en rentetilpasning, rykkes første rentetilpasning til det næste rentetilpasningstidspunkt. Renten fastsættes herefter 1 gange årligt således: Hver den 11.12 fastsættes renten for perioden fra den 12.12 til og med den 11.12. Hvis rentefastsættelsesdagen ikke er en bankdag, fastsættes renten den efterfølgende bankdag. Hvis den rentesats, som pantebrevets rente reguleres efter, afskaffes, reguleres renten fremover efter en tilsvarende uafhængig markedsrente.

322163/5

Lånet afvikles som nedenfor anført:

Fra termin nr.	Til og med termin nr.	Afviklingsmetode	Bemærkning
1	40	Afdragsfrit	Der betales alene renter.
41	100	Annuitetslån med beregnet afvikling over 60.000 terminer.	Af den således beregnede ydelse beregnes først renter med pantebrevets fastsatte rentesats medens resten af ydelsen er afdrag.

Termin nr. 1 er den første termin, der forfalder minimum 1 måned efter udbetalingstidspunktet.

Terminsydelserne på pantebrevet forfalder hver den:

11. marts	for terminsperioden	12. december - 11. marts
11. juni	for terminsperioden	12. marts - 11. juni
11. september	for terminsperioden	12. juni - 11. september
11. december	for terminsperioden	12. september - 11. december

NB! Bopælsforandring skal meddeles til kreditor. Ved forsinket betaling af renter og afdrag kan kreditor forlange kapitalen indfriet, se side 6 pkt. 9a

Opsigelse: Der henvises til pantebrevets "Særlige bestemmelser" og "Justitsministeriets pantebrevsformular A".

Den pantsatte ejendom: Til sikkerhed for lånet gives oprykkende panteret i ejendommen
Matr. nr.:
4 P Landerslev By, Gerlev

Oprykkende panteret efter:	Kreditor	Oprindelig	% p.a.
	Privat pantebrev, variabel rente med afdragsfrihed, variabel rente, 10 års afdragsfrihed, herefter 15 årig annuitet	kr. 500.000,00	
	Sidestillet med nærværende pantebrev		
	Privat pantebrev, variabel rente med afdragsfrihed, variabel rente, 10 års afdragsfrihed, herefter 15 årig annuitet	kr. 500.000,00	
	Sidestillet med nærværende pantebrev		

Med hensyn til særlige vilkår for lån, der respekteres af dette pantebrev, henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Respekterende servitutter m.v.: Med hensyn til de ejendommen nu påhvilende servitutter og andre byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Stempelberegning

Pålydende nyt lån	kr. 450.000
- forholdsmæssigt kurstab	kr. 19.952
- indfrielsessum	kr. 282.972
ialt	kr. 147.076

SÆRLIGE BESTEMMELSER

- Rente af ekstraordinære afdrag:** Ved betaling af ekstraordinære afdrag betales rente af afdraget til betalingsdagen.
- Efter betaling af ethvert ekstraordinært afdrag nedsættes den fremtidige ydelse, idet pantebrevets afviklingsprofil opretholdes, hvorved pantebrevets løbetid forbliver uændret.
- Respekt:** Såfremt pantebrevet ved udstedelsen respekterer bank-, sparekasse-, stats-, rentetilpasnings-, eller realkreditlån med variabel rente, skal det uden særskilt påtegning respektere ændringer i renten for disse lån.
- Opsigelse:** Pantebrevet indestår fra kreditors side uopsigeligt fra ejer til ejer indtil udløb.
- Debitor kan indfri pantebrevet, helt eller delvist, til kurs 101. Ekstraordinære afdrag kan ligeledes ske til kurs 101.
- Ejerskifte:** Ved hvert ejerskifte erlægges senest 3 uger efter, at endeligt skøde er tinglyst uden frist og udleveret fra tinglysningskontoret, dog senest 3 måneder efter ejendommens endelige overtagelse, et ejerskiftegebyr på 1 % af restgælden på overtagelsesdagen, dog min. kr. 500,-.
- Manglende eller ikke rettidig betaling af gebyret, sidestilles med manglende eller for sen betaling af ejerskifteafdraget, med heraf følgende konsekvenser.
- Ved ethvert debitorskifte - helt eller delvist - skal ny debitor godkendes af kreditor, før den hidtidige debitor og evt. kautionist er frigjort for sine forpligtelser. Hvis den nye debitor ikke kan godkendes, er kreditor berettiget til at opsigte pantebrevet til fuld indfrielse. Samme vilkår er gældende ved en eller flere debitors udtræden.
- Udlejningsklausul:** Såfremt pantebrevet har pant i en ejerlejlighed, kan kreditor forlange kapitalen indfriet, såfremt ejerlejligheden udlejes. Opsigelse kan dog ikke ske, hvis der senest 14 dage efter påkrav stilles bankgaranti for pantebrevets terminsydelser i lejeperioden. Bestemmelsen gælder dog ikke hvis udlejning sker til familiemedlemmer i lige linie.
- Kautionister:** Der er kaution på nærværende pantebrev, jf. side 5.

I øvrigt gælder Justitsministeriets nedenstående pantebrevsformular A.

For så vidt pantebrevet alene underskrives af debitor, erklærer denne samtidig at være ugift eller at ejendommen ikke omfattes af lov om ægteskabets retsvirkninger §18.

For så vidt debitor er gift erklærer medunderskrevne ægtefælle samtykke i pantsætningen. Er ægtefællen medejer underskrives som debitor og pantsætter.

Dato:

Fr. Sund 7/11-07

Underskrift:

Susanne Petersen

[Signature]

Debitor Susanne Petersen

Ægtefælle

Vitterligheds-
vidner:

Til vitterlighed om ægte underskrift/er, dateringens rigtighed og udstederens/nes myndighed f.s.v. angår debitor:

Navn: _____

Navn: _____

Stilling: _____

Stilling: _____

Bopæl: Charlotte Norring-Agerskov
Kundemedarbejder

Bopæl: Marianne Larsen
Bankassistent

Postnr./by: Gefionvej 29
3600 Frederikssund

Postnr./by: Møbelvej 5
3600 Slangerup

Underskrift: *[Signature]*

Underskrift: *[Signature]*

Selvskyldnerkautionserklæring

Undertegnede:

Kjeld Elo Petersen
Ved Mosen 11
4050 Skibby
030353-XXXXXX

Indestår herved som selvskyldnerkautionist, for opfyldelsen af samtlige de forpligtelser som debitor(-erne) har påtaget sig overfor kreditor på pantebrevet

Selvskyldnerkautionsforpligtelsen omfatter ethvert krav som kreditor måtte have eller få hos debitor(-erne), herunder krav på betaling af påløbne renter, morarenter, eventuelt tab ved førtidsindfrielse samt øvrige omkostninger i forbindelse med nødvendig retsforfølgning.

Hvis debitor(-erne) misligholder sine forpligtelser overfor kreditor kan kreditor straks efter sidste rettidige betalingsdag forlange, at selvskyldnerkautionisten på anfordring betaler den misligholdte terminsydelse eller det opsagte lånebeløb med tilhørende påløbne renter, morarenter, eventuelt tab ved førtidsindfrielse samt øvrige omkostninger i forbindelse med nødvendig retsforfølgning.

Kreditor er berettiget til, uden samtykke fra selvskyldnerkautionisten, at give debitor(-erne) henstand, dog skal retsforfølgning være påbegyndt inden for de i tinglysningslovens § 40 fastsatte frister.

Kreditor er endvidere berettiget til, uden selvskyldnerkautionistens samtykke, at meddele accept til at låne med bedre prioritet end det nævnte pantebrev omlægges.

Hvis (en) debitor(-erne) kommer under bobehandling er kreditor indtil fuld dækning er opnået, berettiget til at oppebære dividende, også af krav der måtte tilkomme selvskyldnerkautionisten i kraft af hans regresret, hvad enten regreskravet er opstået før eller efter bobehandlingens begyndelse.

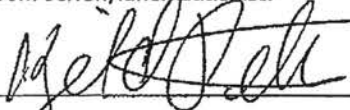
Selvskyldnerkautionisten erklærer samtidig ved sin underskrift på nærværende selvskyldnerkautionserklæring, at have modtaget og gennemlæst vilkårene i pantebrevet.

Denne selvskyldnerkautionserklæring kan tjene som grundlag for umiddelbar fuldbyrdelse i henhold til retsplejelovens regler. Kreditor er således berettiget til at anvende selvskyldnerkautionserklæringen som grundlag for lovmæssig inddrivelse af gælden uden at opnå dom eller forlig.

Nærværende selvskyldnerkautionserklæring er en del af pantebrev opr. kr. 450.000,00 med pant i matr. nr. 4 P, Landerslev By, Gerlev.

Fr. Sund, den 7/11-07

Som selvskyldnerkautionist:



Kjeld Elo Petersen

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

Navn: _____ Navn: _____

Stilling: Charlotte Norring-Agerskov Stilling: Marianne Larsen

Kundemedarbejder
Gefionvej 29
3600 Frederiksund

Bankassistent
Mørkjærgvej 5
3600 Slangerup

Bopæl: _____ Bopæl: _____

Underskrift: C. Norring-Agerskov Underskrift: M. Larsen

JUSTITISMINISTERIETS PANTEBREVSFORMULAR A

1. Betalinger efter dette pantebrev skal ske portofrit på kreditors bopæl, som er anført på side 1, eller på et andet sted inden for landets grænser, der opgives af kreditor.
2. Alle betalinger er rettidige, når de sker senest 7 dage efter forfaldsdagen, for terminsbetalinger senest 7 dage efter første terminsdag. Hvis forfaldsdagen eller sidste rettidige betalingsdag falder på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdagen den 5. juni, udskydes dagen til den følgende hverdag. På samme måde udskydes udløbsdagen for alle frister efter nærværende pantebrev. Indbetaling indenfor ovennævnte frist til et pengeinstitut her i landet, bortset fra Grønland, til befordring til betalingsstedet er rettidig betaling.
3. Ophævet.
4. Debitor har pligt til at underrette kreditor om bopælsforandring. Sådant underretning kan ikke ske på en betalingsblanket, såfremt det af blankettens tekst fremgår, at meddelelser til betalingsmodtageren ikke må gives på denne. Påkrav fra kreditor, herunder opsigelse, kan afsendes til eller fremsættes på den af debitor senest oplyste bopæl uanset bopælsforandring, medmindre kreditor er bekendt med debitors nye bopæl. Bliver kreditor opmærksom på, at en opsigelse som følge af bopælsforandring ikke er kommet frem til debitor, skal kreditor straks give debitor meddelelse om opsigelsen, såfremt debitors nye bopæl fremgår af folkeregisteret eller anden let tilgængelig kilde.
5. Pantet omfatter den faste ejendom med tilbehør efter tinglysningslovens §§ 37 og 38, Indtægter, herunder leje og forpagtningsafgifter, samt erstatnings- og forsikringssummer.
6. Debitor forpligter sig til at holde pantet behørigt brandforsikret, således at betingelserne i Finanstilsynets bekendtgørelse om minimumsbetingelser for forsikringssekskabers tegning af bygningsbrandforsikring er opfyldt.
7. Kreditor har panteret for krav ifølge pantebrevet på betaling af kapital, renter og andre ydelser af tilsvarende karakter - herunder administrationsbidrag og kautionforsikringspræmier - morarenter og gebyr efter pkt. 8. Kreditor har endvidere panteret for omkostninger, som med føje er afholdt ved opsigelse, inddrivelse, berigtigelse af gældsovertagelse samt til varetagelse af kreditors interesse i tilfælde af retsskridt mod pantet fra anden side. For så vidt angår udenretlige incassoomkostninger, har kreditor panteret for de omkostninger, der kan kræves betalt i overensstemmelse med reglerne i lov om renter ved forsinket betaling mv. og den i medfør af loven udstedte bekendtgørelse om udenretlige inddrivelses- omkostninger i anledning af forsinket betaling.
8. Kapitalen forfalder ikke ved ejerskifte, medmindre andet er vedtaget i pantebrevet. Kreditor skal underrettes om ethvert ejerskifte og kan forlange, at den nye ejer berigtiger gældsovertagelse samt afholder omkostningerne derved. Underrettes kreditor ikke om ejerskiftet senest 3 uger efter, at endeligt skøde er tinglyst uden frist og udleveret fra tinglysningskontoret, kan han, når hele kapitalen indestår uanset ejerskifte, forlange et gebyr på 2 pct. af pantebrevets restgæld, dog højst 300,00 kr. Hvis det er vedtaget i pantebrevet, at kapitalen helt eller delvis forfalder ved ejerskifte, skal betaling ske inden samme frist, dog senest 3 måneder efter ejendommens endelige overtagelse, jf. pkt. 9f.
9. Uanset uopsigelighed eller opsigelsesfrist kan kreditor forlange kapitalen indfriet i følgende tilfælde:
 - a) hvis renter eller afdrag ikke betales senest sidste rettidige betalingsdag. Det er dog en betingelse for, at kapitalen kan forlanges indfriet, at debitor ikke har betalt renter og afdrag senest 7 dage efter, at skriftligt påkrav herom er afsendt eller fremsat. Kreditors påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at kapitalen kan forlanges indfriet, hvis renter og afdrag ikke betales inden fristens udløb, jf. herved pkt. 2,
 - b) hvis bygninger af væsentlig betydning for pantets værdi nedrives, uden at der er stillet betryggende sikkerhed,
 - c) hvis pantet i øvrigt væsentligt forringes eller vanrøgtes, uden at der efter påkrav stilles betryggende sikkerhed,
 - d) hvis debitor nægter kreditor eller dennes fuldmægtig adgang til at efterse pantet,
 - e) hvis debitor ikke på opfordring godtgør, at pantet er behørigt brandforsikret, og
 - f) hvis et aftalt ejerskifteafdrag ikke betales rettidigt, jf. pkt. 8.
10. Medmindre andet er aftalt, forbliver pantebrevet indestående i ejendommen i tilfælde af tvangsauktion, hvad enten denne skyldes misligholdelse af pantebrevet eller af andre forpligtelser, hvis restancer og øvrige forfaldne ydelser i henhold til auktionsvilkårene betales inden udløbet af de i disse fastsatte frister. Pantebrevets bestemmelser om misligholdelse, herunder bestemmelserne i pkt. 9, og bestemmelser om, at pantegælden helt eller delvis forfalder ved ejerskifte, kan i så fald ikke påberåbes af kreditor. Hvis auktionskøberen sælger ejendommen inden 1 år efter den endelige tvangsauktion, betragtes dette ikke som ejerskifte.

*** * ***
 * * *
 * * ***
 * * * Retten i Frederikssund
 * *** *** Tinglysningssafdelingen

Side: 7

Akt.nr.:
 AN 139

Påtegning på Pantebrev. Dkk 450.000
 Vedrørende matr.nr. 4 P, Landerslev By, Gerlev
 Ejendomsejer: Susanne Petersen
 Lyst første gang den: 07.11.2007 under nr. 43152
 Senest ændret den : 07.11.2007 under nr. 43152

Anm:
 Pantebrev FIH Realkredit A/S, Dkk 1.197.377
 Pantebrev Nordea Bank A/S, Dkk 500.000
 Pantebrev Landesbank Schleswig-Holstein, Dkk 168.000
 Pantebrev Nisuku Fondundation, Dkk 150.000
 Ejerpantebrev med medd Lokalbanken i Frederikssund, Dkk 400.000

Retten i Frederikssund den 07.11.2007

Jørgen Larsen



MMS Ejendomme ApS
3630 Jægerspris

Notadato: 3.4.2024
Ref: Allan Odgaard
Pantebrevsnr.: 911

Tvangsauktionsopgørelse

Pantebrev opr. stort kr. : 500.000,00, med pant i matr. nr. : 4 p Landerslev By, Gerlev, beliggende :
Håndværkervej 2 3630 Jægerspris

Ovennævnte pantebrev kan pr. 14.5.2024 opgøres således

Kursværdi af restgæld ved kurs 100,000	kr.	315.621,70
Renter 7,2333 %	kr.	3.995,23
Udestående	kr.	12.878,89
Gebyr ejerskifte	kr.	500,00
Afregningsbeløb ialt	kr.	332.995,82

Gebyr for dette tilbud: 0,00 kr.

Indfrielses skal ske til kurs 101,00

Kolonne 3: 13.378,89

Kolonne 2: 319.616,93

Kolonne 1: 332.995,82

Hvis der skulle være spørgsmål eller kommentarer, er du/I naturligvis velkommen til at kontakte os.

Med venlig hilsen

Allan Odgaard

AN 139

Stempelberegning se side 2

Afgift kr. 1.400

Akt: skab: nr.
(Udfyldes af tingslysningskontoret)

Ejerlav: Landerslev By, Gerlev

Matr.nr.: 4 P

Lejlighedsnr.:

Gade og husnr.: Håndværkervej 2
3630 Jægerspris

Anmelder:

Lokalbanken

I Frederikssund a/s

Torvet 7

3600 Frederikssund

Tlf. 48 40 38 14 - Fax 48 40 39 14

PANTEBREV

Debitors navn og bopæl: Susanne Petersen
Ved Mosen 11
4050 Skibby

erkender herved at være skyldig til

Kreditors navn og bopæl: Dennis Odgaard Holding ApS
Bugattivej 10
7100 Vejle

GENPART 375775 03 0000.0018 07.11.2007 TA
1.400,00 K

Lånets størrelse: Kr. 500.000,00

Rente- og betalingsvilkår:

Pantebrevet forrentes fra valørdagen for udbetalingen med en variabel rente svarende til Cibor 12 måneder + et tillæg på 3,25 procentpoint, der p.t. udgør i alt 8,0717% p.a. Fra pantebrevets forretningsstart og til førstkommande rentetilpasning efter udbetalingstidspunktet, udgør renten den på udbetalingstidspunktet fastsatte rente. Hvis udbetalingstidspunktet er indenfor 1 måned før en rentetilpasning, rykkes første rentetilpasning til det næste rentetilpasningstidspunkt. Renten fastsættes herefter 1 gange årligt således: Hver den 11.12 fastsættes renten for perioden fra den 12.12 til og med den 11.12. Hvis rentefastsættelsesdagen ikke er en bankdag, fastsættes renten den efterfølgende bankdag. Hvis den rentesats, som pantebrevets rente reguleres efter, afskaffes, reguleres renten fremover efter en tilsvarende uafhængig markedsrente.

322163/4

Lånet afvikles som nedenfor anført:

Fra termin nr.	Til og med termin nr.	Afviklingsmetode
1	40	Afdragsfrit
41	100	Annuitetslån med beregnet afvikling over 60.0000 terminer.

Bemærkning

Der betales alene renter. Af den således beregnede ydelse beregnes først renter med pantebrevets fastsatte rentesats medens resten af ydelsen er afdrag.

Termin nr. 1 er den første termin, der forfalder minimum 1 måned efter udbetalingstidspunktet.

Terminsydelserne på pantebrevet forfalder hver den:

11. marts	for terminsperioden	12. december - 11. marts
11. juni	for terminsperioden	12. marts - 11. juni
11. september	for terminsperioden	12. juni - 11. september
11. december	for terminsperioden	12. september - 11. december

NB! Bopælsforandring skal meddeles til kreditor. Ved forsinket betaling af renter og afdrag kan kreditor forlange kapitalen indfriet, se side 6 pkt. 9a

Opsigelse: Der henvises til pantebrevets "Særlige bestemmelser" og "Justitsministeriets pantebrevsformular A".

Den pantsatte ejendom: Til sikkerhed for lånet gives oprykkende panteret i ejendommen
Matr. nr.:
4 P Landerslev By, Gerlev

Oprykkende panteret efter:	Kreditor	Oprindelig	% p.a.
	Privat pantebrev, variabel rente med afdragsfrihed, variabel rente, 10 års afdragsfrihed, herefter 15 årig annuitet Sidestillet med nærværende pantebrev	kr. 500.000,00	
	Privat pantebrev, variabel rente med afdragsfrihed, variabel rente, 10 års afdragsfrihed, herefter 15 årig annuitet Sidestillet med nærværende pantebrev	kr. 450.000,00	

Med hensyn til særlige vilkår for lån, der respekteres af dette pantebrev, henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Respekterende servitutter m.v.: Med hensyn til de ejendommen nu påhvillende servitutter og andre byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Stempelberegning:

Pålydende nyt lån	kr. 500.000
- forholdsmæssigt kurstab	kr. 21.199
- indfrielsessum	kr. 478.801
ialt	kr. 0

SÆRLIGE BESTEMMELSER

- Rente af ekstraordinære afdrag:** Ved betaling af ekstraordinære afdrag betales rente af afdraget til betalingsdagen.
Efter betaling af ethvert ekstraordinært afdrag nedsættes den fremtidige ydelse, idet pantebrevets afviklingsprofil opretholdes, hvorved pantebrevets løbetid forbliver uændret.
- Respekt:** Såfremt pantebrevet ved udstedelsen respekterer bank-, sparekasse-, stats-, rentetilpasnings-, eller realkreditlån med variabel rente, skal det uden særskilt påtegning respektere ændringer i renten for disse lån.
- Opsigelse:** Pantebrevet indestår fra kreditors side uopsigeligt fra ejer til ejer indtil udløb.
Debitor kan indfri pantebrevet, helt eller delvist, til kurs 101. Ekstraordinære afdrag kan ligeledes ske til kurs 101.
- Ejerskifte:** Ved hvert ejerskifte erlægges senest 3 uger efter, at endeligt skøde er tinglyst uden frist og udleveret fra tinglysningskontoret, dog senest 3 måneder efter ejendommens endelige overtagelse, et ejerskiftegebyr på 1 % af restgælden på overtagelsesdagen, dog min. kr. 500,-.
Manglende eller ikke rettidig betaling af gebyret, sidestilles med manglende eller for sen betaling af ejerskifteafdraget, med heraf følgende konsekvenser.
Ved ethvert debitorskifte - helt eller delvist - skal ny debitor godkendes af kreditor, før den hidtidige debitor og evt. kautionist er frigjort for sine forpligtelser. Hvis den nye debitor ikke kan godkendes, er kreditor berettiget til at opsige pantebrevet til fuld indfrielse. Samme vilkår er gældende ved en eller flere debitors udtræden.
- Udlejningsklausul:** Såfremt pantebrevet har pant i en ejerlejlighed, kan kreditor forlange kapitalen indfriet, såfremt ejerlejligheden udlejes. Opsigelse kan dog ikke ske, hvis der senest 14 dage efter påkrav stilles bankgaranti for pantebrevets terminsydelser i lejeperioden. Bestemmelsen gælder dog ikke hvis udlejning sker til familie-medlemmer i lige linie.
- Kautionister:** Der er kaution på nærværende pantebrev, jf. side 5.

I øvrigt gælder Justitsministeriets nedenstående pantebrevsformular A.

For så vidt pantebrevet alene underskrives af debitor, erklærer denne samtidig at være ugift eller at ejendommen ikke omfattes af lov om ægteskabets retsvirkninger §18.

For så vidt debitor er gift erklærer medunderskrevne ægtefælle samtykke i pantsætningen. Er ægtefællen medejер underskrives som debitor og pantsætter.

Dato:

FRISUND 7/11-07

Underskrift:

Susanne Petersen



Debitor Susanne Petersen

Ægtefælle

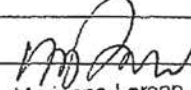
Vitterligheds-
vidner:

Til vitterlighed om ægte underskrift/er, dateringens rigtighed og udstederens/nes myndighed f.s.v. angår debitor:

Navn: _____

Navn: _____

Stilling: Charlotte Norring-Agerskov

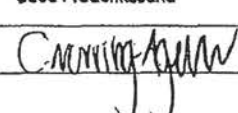
Stilling: 

Bopæl: Kundemedarbejder
Gefionvej 28
3600 Frederiksund

Bopæl: Marianne Larsen
Bankassistent
Møbjergvej 5
3600 Steenløse

Postnr./by: _____

Postnr./by: _____

Underskrift: 

Underskrift: _____

Selvskyldnerkautionserklæring

Undertegnede:

Kjeld Elo Petersen
Ved Mosen 11
4050 Skibby
030353-XXXXXX

indestår herved som selvskyldnerkautionist, for opfyldelsen af samtlige de forpligtelser som debitor(-erne) har påtaget sig overfor kreditor på pantebrevet

Selvskyldnerkautionsforpligtelsen omfatter ethvert krav som kreditor måtte have eller få hos debitor(-erne), herunder krav på betaling af påløbne renter, morarenter, eventuelt tab ved førtidsindfrielse samt øvrige omkostninger i forbindelse med nødvendig retsforfølgning.

Hvis debitor(-erne) misligholder sine forpligtelser overfor kreditor kan kreditor straks efter sidste rettidige betalingsdag forlange, at selvskyldnerkautionisten på anfordring betaler den misligholdte terminsydelse eller det opsagte lånebeløb med tilhørende påløbne renter, morarenter, eventuelt tab ved førtidsindfrielse samt øvrige omkostninger i forbindelse med nødvendig retsforfølgning.

Kreditor er berettiget til, uden samtykke fra selvskyldnerkautionisten, at give debitor(-erne) henstand, dog skal retsforfølgning være påbegyndt inden for de i tinglysningslovens § 40 fastsatte frister.

Kreditor er endvidere berettiget til, uden selvskyldnerkautionistens samtykke, at meddele accept til at låne med bedre prioritet end det nævnte pantebrev omlægges.

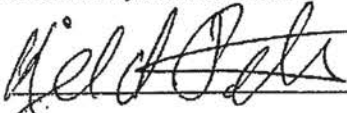
Hvis (en) debitor(-erne) kommer under bobehandling er kreditor indtil fuld dækning er opnået, berettiget til at oppebære dividende, også af krav der måtte tilkomme selvskyldnerkautionisten i kraft af hans regresret, hvad enten regreskravet er opstået før eller efter bobehandlingens begyndelse.

Selvskyldnerkautionisten erklærer samtidig ved sin underskrift på nærværende selvskyldnerkautionserklæring, at have modtaget og gennemlæst vilkårene i pantebrevet. Denne selvskyldnerkautionserklæring kan tjene som grundlag for umiddelbar fuldbyrdelse i henhold til retsplejelovens regler. Kreditor er således berettiget til at anvende selvskyldnerkautionserklæringen som grundlag for lovmæssig inddrivelse af gælden uden at opnå dom eller forlig.

Nærværende selvskyldnerkautionserklæring er en del af pantebrev opr. kr. 500.000,00 med pant i matr. nr. 4 P, Landerslev By, Gerlev.

Fr. sønd , den 7/11-07

Som selvskyldnerkautionist:

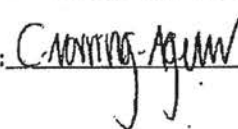
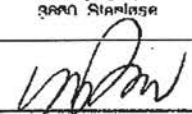

Kjeld Elo Petersen

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

Navn: _____ Navn: _____

Stilling: Charlotte Norring-Agerskov Stilling: Marianne Larsen
Kundemedarbejder Bankassistent
Geffonvej 29 Mørbjergvej 5
3600 Frederikssund 3600 Stenløse

Bopæl: _____ Bopæl: _____

Underskrift:  Underskrift: 

JUSTITSMINISTERIETS PANTEBREVSFORMULAR A

1. Betallinger efter dette pantebrev skal ske portofrit på kreditors bopæl, som er anført på side 1, eller på et andet sted inden for landets grænser, der opgives af kreditor.
2. Alle betallinger er rettidige, når de sker senest 7 dage efter forfaldsdagen, for terminsbetallinger senest 7 dage efter første terminsdag. Hvis forfaldsdagen eller sidste rettidige betalingsdag falder på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdagen den 5. juni, udskydes dagen til den følgende hverdag. På samme måde udskydes udløbsdagen for alle frister efter nærværende pantebrev. Indbetaling indenfor ovennævnte frist til et pengeinstitut her i landet, bortset fra Grønland, til befordring til betalingsstedet er rettidig betaling.
3. Ophævet.
4. Debitor har pligt til at underrette kreditor om bopælsforandring. Sådant underretning kan ikke ske på en betalingsblanket, såfremt det af blankettens tekst fremgår, at meddelelser til betalingsmodtageren ikke må gives på denne. Påkrav fra kreditor, herunder opsigelse, kan afsendes til eller fremsættes på den af debitor senest oplyste bopæl uanset bopælsforandring, medmindre kreditor er bekendt med debitors nye bopæl. Bliver kreditor opmærksom på, at en opsigelse som følge af bopælsforandring ikke er kommet frem til debitor, skal kreditor straks give debitor meddelelse om opsigelsen, såfremt debitors nye bopæl fremgår af folkeregisteret eller anden let tilgængelig kilde.
5. Pantet omfatter den faste ejendom med tilbehør efter tinglysningens §§ 37 og 38, indtægter, herunder leje og forpagtningsafgifter, samt erstatnings- og forsikringssummer.
6. Debitor forpligter sig til at holde pantet behørigt brandforsikret, således at betingelserne i Finanstilsynets bekendtgørelse om minimumsbetingelser for forsikringselskabers tegning af bygningsbrandforsikring er opfyldt.
7. Kreditor har panteret for krav ifølge pantebrevet på betaling af kapital, renter og andre ydelser af tilsvarende karakter - herunder administrationsbidrag og kaufionsforsikringspræmier - morarenter og gebyr efter pkt. 8. Kreditor har endvidere panteret for omkostninger, som med føje er afholdt ved opsigelse, inddrivelse, berigtigelse af gældsovertagelse samt til varetagelse af kreditors interesse i tilfælde af retsskridt mod pantet fra anden side. For så vidt angår udenretlige inddrivelsesomkostninger, har kreditor panteret for de omkostninger, der kan kræves betalt i overensstemmelse med reglerne i lov om renter ved forsinket betaling mv. og den i medfør af loven udstedte bekendtgørelse om udenretlige inddrivelses- omkostninger i anledning af forsinket betaling.
8. Kapitalen forfalder ikke ved ejerskifte, medmindre andet er vedtaget i pantebrevet. Kreditor skal underrettes om ethvert ejerskifte og kan forlange, at den nye ejer berigtiger gældsovertagelse samt afholder omkostningerne derved. Underrettes kreditor ikke om ejerskiftet senest 3 uger efter, at endeligt skøde er tinglyst uden frist og udleveret fra tinglysningskontoret, kan han, når hele kapitalen indestår uanset ejerskifte, forlange et gebyr på 2 pct. af pantebrevets restgæld, dog højst 300,00 kr. Hvis det er vedtaget i pantebrevet, at kapitalen helt eller delvis forfalder ved ejerskifte, skal betaling ske inden samme frist, dog senest 3 måneder efter ejendommens endelige overtagelse, jf. pkt. 9f.
9. Uanset uopsigelighed eller opsigelsesfrist kan kreditor forlange kapitalen indfriet i følgende tilfælde:
 - a) hvis renter eller afdrag ikke betales senest sidste rettidige betalingsdag. Det er dog en betingelse for, at kapitalen kan forlanges indfriet, at debitor ikke har betalt renter og afdrag senest 7 dage efter, at skriftligt påkrav herom er afsendt eller fremsat. Kreditors påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at kapitalen kan forlanges indfriet, hvis renter og afdrag ikke betales inden fristens udløb, jf. herved pkt. 2,
 - b) hvis bygninger af væsentlig betydning for pantets værdi nedrives, uden at der er stillet betryggende sikkerhed,
 - c) hvis pantet i øvrigt væsentligt forringes eller vanrøgtes, uden at der efter påkrav stilles betryggende sikkerhed,
 - d) hvis debitor nægter kreditor eller dennes fuldmægtig adgang til at efterse pantet,
 - e) hvis debitor ikke på opfordring godtgør, at pantet er behørigt brandforsikret, og
 - f) hvis et aftalt ejerskifteafdrag ikke betales rettidigt, jf. pkt. 8.
10. Medmindre andet er aftalt, forbliver pantebrevet indestående i ejendommen i tilfælde af tvangsauktion, hvad enten denne skyldes misligholdelse af pantebrevet eller af andre forpligtelser, hvis restancer og øvrige forfaldne ydelser i henhold til auktionsvilkårene betales inden udløbet af de i disse fastsatte frister. Pantebrevets bestemmelser om misligholdelse, herunder bestemmelserne i pkt. 9, og bestemmelser om, at pantegælden helt eller delvis forfalder ved ejerskifte, kan i så fald ikke påberåbes af kreditor. Hvis auktionskøberen sælger ejendommen inden 1 år efter den endelige tvangsauktion, betragtes dette ikke som ejerskifte.

*** * ***
 * * *
 * * ***
 * * * Retten i Frederikssund
 * *** *** Tinglysningssafdelingen

Side: 7

Akt.nr.:
 AN 139

Påtegning på Pantebrev. Dkk 500.000
 Vedrørende matr.nr. 4 P, Landerslev By, Gerlev
 Ejendomsejer: Susanne Petersen
 Lyst første gang den: 07.11.2007 under nr. 43153
 Senest ændret den : 07.11.2007 under nr. 43153

Anm:
 Pantebrev FIH Realkredit A/S, Dkk 1.197.377
 Pantebrev Nordea Bank A/S, Dkk 500.000
 Pantebrev Landesbank Schleswig-Holstein, Dkk 168.000
 Pantebrev Nisuku Fondundation, Dkk 150.000
 Ejerpantebrev med medd Lokalbanken i Frederikssund, Dkk 400.000

Retten i Frederikssund den 07.11.2007

Jørgen Larsen

Hvad kan vi gøre for dig

Sydbank

Settlement & Infrastructure

Peberlyk 4
DK-6200 Aabenraa
Telefon +45 70 10 78 79

Sydbank A/S
CVR-nr. DK 12626509, Aabenraa
sydbank.dk

t.beck@sydbank.dk
Direkte telefon +45 74 37 43 21

15. marts 2024

Opgørelse til tvangsauktion

Pantebrev opr. 293.455,74 kr.
med pant i matr. nr. 4 p Landerslev By, Gerlev
beliggende Håndværkervej 2 3630 Jægerspris
udstedt af MMS Ejendomme ApS
til Brask Thomsen Stiftung

1.	Fordring opgjort pr. auktionsdagen 14. maj 2024	136.346,38 kr.
	Restgæld sidste termin før auktionsdato 11.3.2024	112.548,56 kr.
	Påløbne uforfaldne renter	1.670,22 kr.
2.	Beløbet kan overtages af køber på tvangsauktionen for	114.218,78 kr.
	Ej opkrævede terminer	0,00 kr.
	Forfaldne restancer	19.907,36 kr.
	Morarente	994,75 kr.
	Påkravsgebyr	100,00 kr.
	Omkostninger	0,00 kr.
	Ejerskiftegebyr	1.125,49 kr.
3.	Til betaling inden 4 uger efter auktionen	22.127,60 kr.
4.	Hæftelse der kræves indfriet inden 6 mdr. efter auktionen	0,00 kr.

Pantebrevet er digitaliseret, så kopi af dokumentet kan rekvireres via tinglysning.dk. **Bemærk der kan være særlige vilkår for indfrielse/overtagelse.**

Pantebrevs nr. **108499-0129** bedes oplyst ved fremtidig henvendelse, ligesom vi gerne vil have salgsopstillingen mailet på pantebreve@sydbank.dk når denne er udarbejdet.

Venlig hilsen


Thomas Jespersen Beck

Afgift kr.

11.900 ✓

Akt:

skab:

nr.

(Udfyldes af tingslysningskontoret)

Sælgerpantebrev: ☒ (Sæt kryds)

Ejerlav:

Landerslev By, Gerlev

Matr.nr.:

4 P

Lejlighedsnr.:

Gade og husnr.:

Håndværkervej 2, 3630

Jægerspris

Anmelder:

Navn:

Adr.:

Tlf.nr.:

Lokalbanken

i Frederikseund a/s

Torvet 7

3000 Frederikseund

TV 2007 03 04 2007 03 04 2007 03 04

DIGITAL ISERET
OG TALET UD AF OMSÆTNING**PANTEBREV**~~Susanne Petersen~~

Debitors

navn og bopæl:

Susanne Petersen, Ved Mosen 11, Skuldelev, 4050 Skibby

erkender herved at være skyldig til

Kreditors

navn og bopæl:

Dansk Pantebrevsbørs A/S

Martinsvej 10, Postboks 904, 1926 Frederiksberg C

Lånets størrelse:

Kr. 700.000,00

Rente- og
betalingsvilkår:

Pantebrevet forrentes med en variabel rente svarende til 12 måneders CIBOR + et tillæg på 4,5 procentpoint. Pantebrevet forrentes fra udbetalingstidspunktet med den på udbetalingstidspunktet gældende 12 måneders CIBOR + et tillæg på 4,5 procentpoint. Renten fastsættes herefter 1 gang årligt, hver den 10/11 første gang den 10/11/2007 gældende for perioden 12/12/2007 og 12 måneder frem. Hvis den 10/11 ikke er en bankdag, fastsættes renten den efterfølgende bankdag. Hvis den rentesats, som pantebrevets rente reguleres efter, afskaffes, reguleres renten fremover efter en tilsvarende uafhængig markedsrente.

Pantebrevets ydelser forfalder 4 gange årligt hver den 11/03, 11/06, 11/09 og 11/12 første gang den 11/12/2007. I perioden fra udbetalingstidspunktet til og med den 11/09/2017 er pantebrevet afdragsfrit og der betales alene rente. I perioden fra den 11/12/2017 til og med den 11/09/2032 afvikles pantebrevets restgæld som et annuitetslån over 60 terminer. Ydelsen er fast for 12 måneder ad gangen, og beregnes 1 gang årligt på baggrund af 12 måneders CIBOR + et tillæg på 4,5 procentpoint. Af den således beregnede ydelse, udgør den fastsatte renteprocent af det til enhver tid skyldige beløb rente, medens resten er afdrag. Sidste termin er således den 11/09/2032.

Opsigelse:

Pantebrevet indestår fra kreditors side uopsigeligt fra ejer til ejer indtil udløb, jf. dog pantebrevets "Særlige bestemmelser".

Debitor kan indfri pantebrevet, helt eller delvist, til kurs 101. Ekstraordinære afdrag kan ligeledes ske til kurs 101.

Den pantsatte
Ejendom:

Til sikkerhed for lånet gives oprykkende panteret i ejendommen

Matr. Nr.:

4 P Landerslev By, Gerlev

Oprykkende
panteret efter:

Kreditor

Oprindelig % p.a.

Privat pantebrev, variabel rente, afdragsfri periode	kr. 500.000,00
Privat pantebrev, var. rente m/afdragsfrihed	kr. 500.000,00
Privat pantebrev, var. rente m/afdragsfrihed	kr. 450.000,00

Med hensyn til særlige vilkår for lån, der respekteres af dette pantebrev, henvises til ejendommens blad i tingbogen.

NB!

Bopælsforandring skal meddeles til kreditor. Ved forsinket betaling af renter og afdrag kan kreditor forlange kapitalen indfriet, se side 4 pkt. 9a

4723-230

SÆRLIGE BESTEMMELSER:

Ejerskifte:

Ved hvert ejerskifte erlægges senest 3 uger efter, at endeligt skøde er tinglyst uden frist og udleveret fra tinglysningskontoret, dog senest 3 måneder efter ejendommens endelige overtagelse, et ejerskiftegebyr på 1 % af restgælden på overtagelsesdagen, dog min. kr. 500,-. Manglende eller ikke rettidig betaling af gebyret, sidestilles med manglende eller for sen betaling af ejerskifteafdraget, med heraf følgende konsekvenser.

Ved ethvert debitorskifte - helt eller delvist - skal ny debitor godkendes af kreditor, før den hidtidige debitor og evt. kautionist er frigjort for sine forpligtelser. Hvis den nye debitor ikke kan godkendes, er kreditor berettiget til at opsiges pantebrevet til fuld indfrielse. Samme vilkår er gældende ved en eller flere debitors udtræden.

Omprioritering:

Rente af ekstraordinære afdrag:

Ved betaling af ekstraordinære afdrag betales rente af afdraget til betalingsdagen.

Efter betaling af ethvert ekstraordinært afdrag nedsættes den fremtidige ydelse, således at den udgør samme procent af den nye restgæld, som den hidtidige ydelse udgjorde af den gamle restgæld, hvorved pantebrevets løbetid forbliver uændret.

Respekt:

Såfremt pantebrevet ved udstedelsen respekterer bank-, sparekasse-, stats-, rentetilpasnings-, eller realkreditlån med variabel rente, skal det uden særskilt påtegning respektere ændringer i renten for disse lån.

Udlejnings-klausul:

Såfremt pantebrevet har pant i en ejerlejlighed, kan kreditor forlange kapitalen indfriet, såfremt ejerlejligheden udlejes. Opsigelse kan dog ikke ske, hvis der senest 14 dage efter påkrav stilles bankgaranti for pantebrevets terminsydelser i lejeperioden. Bestemmelsen gælder dog ikke hvis udlejning sker til familiemedlemmer i lige linie.

Respekterende
servitutter m.v.:

Med hensyn til de ejendommen nu påhvilende servitutter og andre byrder henvises til ejendommens blad i bogen.

I øvrigt gælder Justitsministeriets nedenstående pantebrevsformular A.

For så vidt pantebrevet alene underskrives af debitor, erklærer denne samtidig at være ugift eller at ejendommen ikke omfattes af lov om ægteskabets retsvirkninger §18

For så vidt debitor er gift erklærer medunderskrevne ægtefælle samtykke i pantsætningen. Er ægtefællen medejer underskrives som debitor og pantsætter

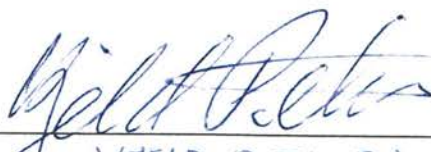
Dato:

Frederikssund 11-07

Underskrift:

Susanne Petersen

Susanne Petersen
Debitor


KJELD PETERSEN
Ægtefælle

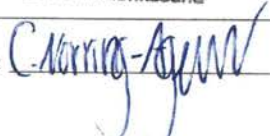
Vitterligheds-vidner: Til vitterlighed om ægte underskrift/er, dateringens rigtighed og udstederens/nes myndighed:

Navn: _____

Stilling: _____

Bopæl: Charlotte Norring-Agerskov
Kundemedarbejder
Gefionvej 29
3600 Frederikssund

Postnr: _____

Underskrift: 

Navn: _____

Stilling: Marianne Larsen

Bankassistent
Bopæl: Møbjergvej 5
3300 Stenløse

Postnr: _____

Underskrift: 

Tinglysnings-
påtegninger:

JUSTITSMINISTERIETS PANTEBREVSFORMULAR A

1. Betalinger efter dette pantebrev skal ske portofrit på kreditors bopæl, som er anført på side 1, eller på et andet sted inden for landets grænser, der opgives af kreditor.
2. Alle betalinger er rettidige, når de sker senest 7 dage efter forfaldsdagen, for terminsbetalinger senest 7 dage efter første terminsdag. Hvis forfaldsdagen eller sidste rettidige betalingsdag falder på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdagen den 5. juni, udskydes dagen til den følgende hverdag. På samme måde udskydes udløbsdagen for alle frister efter nærværende pantebrev. Indbetaling indenfor ovennævnte frist til et pengeinstitut her i landet, bortset fra Grønland, til befordring til betalingsstedet er rettidig betaling.
3. Ophævet.
4. Debitor har pligt til at underrette kreditor om bopælsforandring. Sådan underretning kan ikke ske på en betalingsblanket, såfremt det af blankettens tekst fremgår, at meddelelser til betalingsmodtageren ikke må gives på denne. Påkrav fra kreditor, herunder opsigelse, kan afsendes til eller fremsættes på den af debitor senest oplyste bopæl uanset bopælsforandring, medmindre kreditor er bekendt med debtors nye bopæl. Bliver kreditor opmærksom på, at en opsigelse som følge af bopælsforandring ikke er kommet frem til debitor, skal kreditor straks give debitor meddelelse om opsigelsen, såfremt debtors nye bopæl fremgår af folkeregisteret eller anden let tilgængelig kilde.
5. Pantet omfatter den faste ejendom med tilbehør efter tinglysningslovens §§ 37 og 38, indtægter, herunder leje og forpagtningsafgifter, samt erstatnings- og forsikringssummer.
6. Debitor forpligter sig til at holde pantet behørigt brandforsikret, således at betingelserne i Finanstilsynets bekendtgørelse om minimumsbetingelser for forsikringsselskabers tegning af bygningsbrandforsikring er opfyldt.
7. Kreditor har panteret for krav ifølge pantebrevet på betaling af kapital, renter og andre ydelser af tilsvarende karakter - herunder administrationsbidrag og kautionsforsikringspræmier - morarenter og gebyr efter pkt. 8. Kreditor har endvidere panteret for omkostninger, som med føje er afholdt ved opsigelse, inddrivelse, berigtigelse af gældsøvertagelse samt til varetagelse af kreditors interesse i tilfælde af retsskridt mod pantet fra anden side. For så vidt angår udenretlige incassoomkostninger, har kreditor panteret for de omkostninger, der kan kræves betalt i overensstemmelse med reglerne i lov om renter ved forsinket betaling mv. og den i medfør af loven udstedte bekendtgørelse om udenretlige inddrivelses- omkostninger i anledning af forsinket betaling.
8. Kapitalen forfalder ikke ved ejerskifte, medmindre andet er vedtaget i pantebrevet. Kreditor skal underrettes om ethvert ejerskifte og kan forlange, at den nye ejer berigtiger gældsøvertagelse samt afholder omkostningerne derved. Underrettes kreditor ikke om ejerskiftet senest 3 uger efter, at endeligt skøde er tinglyst uden frist og udleveret fra tinglysningskontoret, kan han, når hele kapitalen indestår uanset ejerskifte, forlange et gebyr på 2 pct. af pantebrevets restgæld, dog højst 300,00 kr. Hvis det er vedtaget i pantebrevet, at kapitalen helt eller delvis forfalder ved ejerskifte, skal betaling ske inden samme frist, dog senest 3 måneder efter ejendommens endelige overtagelse, jf. pkt. 9f.
9. Uanset uopsigelighed eller opsigelsesfrist kan kreditor forlange kapitalen indfriet i følgende tilfælde:
 - a) hvis renter eller afdrag ikke betales senest sidste rettidige betalingsdag. Det er dog en betingelse for, at kapitalen kan forlanges indfriet, at debitor ikke har betalt renter og afdrag senest 7 dage efter, at skriftligt påkrav herom er afsendt eller fremsat. Kreditors påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at kapitalen kan forlanges indfriet, hvis renter og afdrag ikke betales inden fristens udløb, jf. herved pkt. 2,
 - b) hvis bygninger af væsentlig betydning for pantets værdi nedrives, uden at der er stillet betryggende sikkerhed,
 - c) hvis pantet i øvrigt væsentligt forringes eller vanrøgtes, uden at der efter påkrav stilles betryggende sikkerhed,
 - d) hvis debitor nægter kreditor eller dennes fuldmægtig adgang til at efterse pantet,
 - e) hvis debitor ikke på opfordring godtgør, at pantet er behørigt brandforsikret, og
 - f) hvis et aftalt ejerskifteafdrag ikke betales rettidigt, jf. pkt. 8.
10. Medmindre andet er aftalt, forbliver pantebrevet indestående i ejendommen i tilfælde af tvangsauktion, hvad enten denne skyldes misligholdelse af pantebrevet eller af andre forpligtelser, hvis restancer og øvrige forfaldne ydelser i henhold til auktionsvilkårene betales inden udløbet af de i disse fastsatte frister. Pantebrevets bestemmelser om misligholdelse, herunder bestemmelserne i pkt. 9, og bestemmelser om, at pantegælden helt eller delvis forfalder ved ejerskifte, kan i så fald ikke påberåbes af kreditor. Hvis auktionsskøberen sælger ejendommen inden 1 år efter den endelige tvangsauktion, betragtes dette ikke som ejerskifte.

Ptb 322163/2

Side 4

*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i Frederikssund

* *** *** Tinglysningssafdelingen

Påtegning på Pantebrev. Dkk 700.000

Vedrørende matr.nr. 4 P, Landerslev By, Gerlev

Dagbogsdato: 02.11.2007

Dagbogsnr. : 42678

Afvist fra dagbogen den 02.11.2007

da der mangler dato for debtors underskrift og da der ikke er vedlagt
original dokumentation som erstatning for bortkommet skøde

Retten i Frederikssund den 02.11.2007

Mona Hansen



*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i Frederikssund

* *** *** Tinglysningsafdelingen

Side: 6

Akt.nr.:

AN 139

Påtegning på Pantebrev. Dkk 700.000

Vedrørende matr.nr. 4 P, Landerslev By, Gerlev

Ejendomsejer: Susanne Petersen

Lyst første gang den: 07.11.2007 under nr. 43149

Senest ændret den : 07.11.2007 under nr. 43149

Anm:

Pantebrev FIH Realkredit A/S, Dkk 1.197.377

Pantebrev Nordea Bank A/S, Dkk 500.000

Pantebrev Landesbank Schleswig-Holstein, Dkk 168.000

Pantebrev Nisuku Fondundation, Dkk 150.000

Ejerpantebrev med medd Lokalbanken i Frederikssund, Dkk 400.000

Retten i Frederikssund den 07.11.2007



Jørgen Larsen

Lokalbanken

i Frederikssund a/s

Torvet 7

2000 Frederikssund

Modtaget

Pantebrevets retsmyndighed

afgivet af notarius

Frederikssund, den

7.11.2007

Lokalbanken

i Frederikssund

*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i Frederikssund

* *** *** Tinglysningssafdelingen

Side: 7

Akt.nr.:

AN 139

Påtegning på Pantebrev. Dkk 700.000

Vedrørende matr.nr. 4 P, Landerslev By, Gerlev

Ejendomsejer: Susanne Petersen

Lyst første gang den: 07.11.2007 under nr. 43149

Senest ændret den : 07.12.2007 under nr. 46836

Foranstående retsanmærkning annulleres.

Retten i Frederikssund den 07.12.2007



Jørgen Larsen

1400,-

Side 8

Allonge til pantebrev opr. : kr. 1.450.000,00
med pant i matr. nr. : 4 P Landerslev By, Gerlev
Debitor. : Susanne Petersen
Vort ptb.nr. : 322163/1 - depotnr. 0

Anmelder:

Dansk Pantebrevsbørs A/S
Martinsvej 10
Postboks 904
1926 Frederiksberg C
Tlf.: 33 76 74 00

Nærværende pantebrev stort opr. kr. 1.450.000,00 til rest pr. 30/10/2007
kr. 1.450.000,00, transporteres hermed med vedhængende renter til:

Nordi ApS
c/o Roskilde Bank A/S
Algade 14
4000 Roskilde

For transporten, som sker uden ansvar for os er vi fyldestgjort.

Pantebrevets bestemmelser forbliver uforandret gældende.

Pantebrevet består herefter af 8 sider.

Frederiksberg, 16/01/2008

Dansk Pantebrevsbørs A/S


Kirsten Borg


Jannie Olesen

*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i Frederikssund

* *** *** Tinglysningsafdelingen

Side: 9

Akt.nr.:

AN 139

Påtegning på Pantebrev. Dkk 700.000

Vedrørende matr.nr. 4 P, Landerslev By, Gerlev

Ejendomsejer: Susanne Petersen

Lyst første gang den: 07.11.2007 under nr. 43149

Senest ændret den : 17.01.2008 under nr. 2348

Retten i Frederikssund den 17.01.2008



Mona Hansen

Afgift kr. 1.400,00

Allonge til pantebrev opr. stort kr. 700.000,00 med pant i
matr. nr. 4 P Landerslev By, Gerlev.

Tinglyst første gang den

Anmelder:

Nærværende pantebrev stort til rest kr. 700.000,00 pr. 11.03.2009 transporteres herved
til:

Brask Thomsen Stiftung
c/o Sydbank A/S
Peberlyk 4
6200 Aabenraa

For transporten, der sker uden ansvar for mig/os, er jeg/vi fyldestgjort.

Pantebrevet består herefter af _____ sider.

Roskilde, den 27/2 - 2009

Nordi ApS



Michael Willaume Andersen

side

Anmelder:

Sydbank
Storkunder
Peberlyk 4
6200 Aabenraa
Tlf. 74 36 36 36

Påtegning på pantebrev opr. kr. 700.000 med pant i 4 P Landerslev By, Gerlev
Tinglyst første gang den 07.11.2007
Debitor: Susanne Petersen
Kreditor: Brask Thomsen Stiftung

Meddelelser iflg. retsplejelovens kapitel 51 og øvrige meddelelser, der efter loven skal sendes til panthaver, bedes sendt til:

Sydbank
Peberlyk 4
6200 Aabenraa

der bemyndiges til på mine vegne at underskrive påtegninger af enhver art på dette pantebrev, herunder kvitterings-, transport-, ryknings- og relaksationspåtegninger.

Påtegningen bedes kun tinglyst for så vidt angår meddelelsespligten.

Nærværende pantebrev består herefter af i alt sider.

Vaduz , den 8/4 - 2009

Brask Thomsen Stiftung

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'Brask Thomsen', written over a horizontal line.

Amortiseringsplan på pantebrev 322163 / 1

Termin	Afdrag	Rente	Ydelse ialt	Ny restgæld
15-11-2007	0,00	0,00	0,00	700.000,00
11-03-2008	0,00	20.972,83	20.972,83	700.000,00
11-06-2008	0,00	16.272,03	16.272,03	700.000,00
11-09-2008	0,00	16.272,03	16.272,03	700.000,00
11-12-2008	0,00	16.272,03	16.272,03	700.000,00
11-03-2009	0,00	16.272,03	16.272,03	700.000,00
11-06-2009	0,00	16.272,03	16.272,03	700.000,00
11-09-2009	0,00	16.272,03	16.272,03	700.000,00
11-12-2009	0,00	16.272,03	16.272,03	700.000,00
11-03-2010	0,00	16.272,03	16.272,03	700.000,00
11-06-2010	0,00	16.272,03	16.272,03	700.000,00
11-09-2010	0,00	16.272,03	16.272,03	700.000,00
11-12-2010	0,00	16.272,03	16.272,03	700.000,00
11-03-2011	0,00	16.272,03	16.272,03	700.000,00
11-06-2011	0,00	16.272,03	16.272,03	700.000,00
11-09-2011	0,00	16.272,03	16.272,03	700.000,00
11-12-2011	0,00	16.272,03	16.272,03	700.000,00
11-03-2012	0,00	16.272,03	16.272,03	700.000,00
11-06-2012	0,00	16.272,03	16.272,03	700.000,00
11-09-2012	0,00	16.272,03	16.272,03	700.000,00
11-12-2012	0,00	16.272,03	16.272,03	700.000,00
11-03-2013	0,00	16.272,03	16.272,03	700.000,00
11-06-2013	0,00	16.272,03	16.272,03	700.000,00
11-09-2013	0,00	16.272,03	16.272,03	700.000,00
11-12-2013	0,00	16.272,03	16.272,03	700.000,00
11-03-2014	0,00	16.272,03	16.272,03	700.000,00
11-06-2014	0,00	16.272,03	16.272,03	700.000,00
11-09-2014	0,00	16.272,03	16.272,03	700.000,00
11-12-2014	0,00	16.272,03	16.272,03	700.000,00
11-03-2015	0,00	16.272,03	16.272,03	700.000,00
11-06-2015	0,00	16.272,03	16.272,03	700.000,00
11-09-2015	0,00	16.272,03	16.272,03	700.000,00
11-12-2015	0,00	16.272,03	16.272,03	700.000,00
11-03-2016	0,00	16.272,03	16.272,03	700.000,00
11-06-2016	0,00	16.272,03	16.272,03	700.000,00
11-09-2016	0,00	16.272,03	16.272,03	700.000,00
11-12-2016	0,00	16.272,03	16.272,03	700.000,00
11-03-2017	0,00	16.272,03	16.272,03	700.000,00
11-06-2017	0,00	16.272,03	16.272,03	700.000,00
11-09-2017	0,00	16.272,03	16.272,03	700.000,00
11-12-2017	0,00	16.272,03	16.272,03	700.000,00
11-03-2018	5.478,68	16.272,03	21.750,71	694.521,32
11-06-2018	5.606,04	16.144,67	21.750,71	688.915,28
11-09-2018	5.736,36	16.014,35	21.750,71	683.178,92
11-12-2018	5.869,70	15.881,01	21.750,71	677.309,22
11-03-2019	6.006,15	15.744,56	21.750,71	671.303,07
11-06-2019	6.145,77	15.604,94	21.750,71	665.157,30
11-09-2019	6.288,63	15.462,08	21.750,71	658.868,67
11-12-2019	6.434,81	15.315,90	21.750,71	652.433,86
11-03-2020	6.584,40	15.166,31	21.750,71	645.849,46
11-06-2020	6.737,45	15.013,26	21.750,71	639.112,01
11-09-2020	6.894,07	14.856,64	21.750,71	632.217,94
11-12-2020	7.054,33	14.696,38	21.750,71	625.163,61
11-03-2021	7.218,31	14.532,40	21.750,71	617.945,30
11-06-2021	7.386,11	14.364,60	21.750,71	610.559,19
11-09-2021	7.557,80	14.192,91	21.750,71	603.001,39

11-12-2021	7.733,49	14.017,22	21.750,71	595.267,90
11-03-2022	7.913,26	13.837,45	21.750,71	587.354,64
11-06-2022	8.097,21	13.653,50	21.750,71	579.257,43
11-09-2022	8.285,44	13.465,27	21.750,71	570.971,99
11-12-2022	8.478,05	13.272,67	21.750,72	562.493,94
11-03-2023	8.675,12	13.075,59	21.750,71	553.818,82
11-06-2023	8.876,78	12.873,93	21.750,71	544.942,04
11-09-2023	9.083,12	12.667,59	21.750,71	535.858,92
11-12-2023	9.294,28	12.456,44	21.750,72	526.564,64
11-03-2024	9.510,32	12.240,39	21.750,71	517.054,32
11-06-2024	9.731,40	12.019,32	21.750,72	507.322,92
11-09-2024	9.957,62	11.793,10	21.750,72	497.365,30
11-12-2024	10.189,08	11.561,63	21.750,71	487.176,22
11-03-2025	10.425,93	11.324,78	21.750,71	476.750,29
11-06-2025	10.668,30	11.082,42	21.750,72	466.081,99
11-09-2025	10.916,29	10.834,43	21.750,72	455.165,70
11-12-2025	11.170,05	10.580,67	21.750,72	443.995,65
11-03-2026	11.429,71	10.321,01	21.750,72	432.565,94
11-06-2026	11.695,39	10.055,32	21.750,71	420.870,55
11-09-2026	11.967,27	9.783,45	21.750,72	408.903,28
11-12-2026	12.245,45	9.505,26	21.750,71	396.657,83
11-03-2027	12.530,10	9.220,61	21.750,71	384.127,73
11-06-2027	12.821,38	8.929,34	21.750,72	371.306,35
11-09-2027	13.119,42	8.631,29	21.750,71	358.186,93
11-12-2027	13.424,39	8.326,32	21.750,71	344.762,54
11-03-2028	13.736,46	8.014,26	21.750,72	331.026,08
11-06-2028	14.055,76	7.694,95	21.750,71	316.970,32
11-09-2028	14.382,50	7.368,21	21.750,71	302.587,82
11-12-2028	14.716,83	7.033,88	21.750,71	287.870,99
11-03-2029	15.058,94	6.691,78	21.750,72	272.812,05
11-06-2029	15.409,00	6.341,72	21.750,72	257.403,05
11-09-2029	15.767,18	5.983,53	21.750,71	241.635,87
11-12-2029	16.133,71	5.617,01	21.750,72	225.502,16
11-03-2030	16.508,75	5.241,97	21.750,72	208.993,41
11-06-2030	16.892,51	4.858,21	21.750,72	192.100,90
11-09-2030	17.285,18	4.465,53	21.750,71	174.815,72
11-12-2030	17.687,00	4.063,72	21.750,72	157.128,72
11-03-2031	18.098,14	3.652,57	21.750,71	139.030,58
11-06-2031	18.518,84	3.231,87	21.750,71	120.511,74
11-09-2031	18.949,32	2.801,39	21.750,71	101.562,42
11-12-2031	19.389,83	2.360,89	21.750,72	82.172,59
11-03-2032	19.840,55	1.910,16	21.750,71	62.332,04
11-06-2032	20.301,76	1.448,96	21.750,72	42.030,28
11-09-2032	20.773,69	977,03	21.750,72	21.256,59
11-12-2032	21.256,59	494,13	21.750,72	0,00

Gældsovertagelseserklæring

Køber/ny debitor MMS Ejendomme ApS
Gyvelvej 14,
3600 Frederikssund
CVR-nr.: 38 64 33 39

der har overtaget ejendommen:

Ejendom matr.nr. 4P Landerslev By, Gerlev
beliggende Håndværkervej 2, 3630 Jægerspris

Adkomstdato 03.08.2017

Erklæring overtager herved det personlige gældsansvar i stedet for den tidligere ejer,

Sælger/tidligere debitor Bente Susanne Petersen, Ved Mosen 11, Skuldelev, 4050 Skibby

Pantebrev i henhold til pantebrev opr. kr. 700.000,00
tinglyst som hæftelse nr. 4, dato/løbenummer: 07.11.2007-43149-17

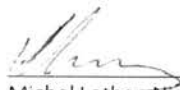
Kreditor hvilket pantebrev tilhører

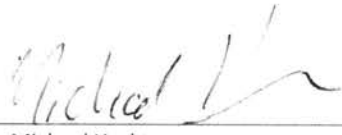
Brask Thomsen Stiftung, c/o Sydbank A/S, Peberlyk 4, 6200 Aabenraa

Restgæld Af pantebrevets restgæld overtages pr. 03.08.2017 kr. 293.455,74
og overtages efter betaling af ejerskiftegebyr kr. 2.934,56

Ydelse Som ny debitor er vi bekendt med pantebrevets rente- og afdragsbestemmelser og at de enkelte ydelser indtil videre skal betales til Sydbank A/S. Ydelsen betales kvartalsvis hver 11/3, 11/6, 11/9 og 11/12.

Dato: 25/9-2018
Som ny debitor:
For MMS Ejendomme ApS:


Michel Lethan Nielsen
Direktør


Lars Michael Herløv
Direktør

Til vitterlighed om ægte underskrift(er), dateringens rigtighed og udstederens myndighed:

Underskrift: Rikke Stage
Navn: Rikke Stage
(Blokbogstaver)

Stilling: SOSU-Hjælper
Adresse: Lyngerupvej 65, 3630

Underskrift: Marianne Bridget Connolly
Navn: MARIANNE BRIDGET CONNOLLY
(blokbogstaver)

Stilling: CHMP. PSYK.
Adresse: Gyvelvej 16
3600 Frederikssund

=====

PÅTEGNING

=====

DOKUMENT SOM PÅTEGNES:

Kreditor:	NORDI ApS
Hovedstol:	700.000 DKK
Dato/løbenummer:	07.11.2007-43149-17

TRANSPORT

Udtrædende kreditor(er) overdrager rettighederne efter dokumentet til kreditor(er) som indtræder.

KREDITOR:

Brask Thomsen Stiftung
3, Rue Du Lac
1815 Clarens
CH

Underskrevet i henhold til
anmelderordning af:

SYDBANK A/S
Peberlyk 4
6200 Aabenraa

Vedr. TL § 49C, stk. 2 - Erklæring om anvendelse af anmelderordning på debitor og kreditorrettigheder Anmelder erklærer i henhold til Tinglysningslovens § 49 c, stk. 2, at det digitale dokument hidrører fra den, der ifølge tingbogen er berettiget til at råde over den pågældende ret, eller er udstedt med hans samtykke, og at han har forpligtet sig som anført i det digitale dokument.

UDTRÆDENDE KREDITOR:

CVR:

NORDI ApS
Hersegade 5B
4000 Roskilde
15610700

Underskrevet i henhold til
anmelderordning af:

SYDBANK A/S
Peberlyk 4
6200 Aabenraa

Vedr. TL § 49C, stk. 2 - Erklæring om anvendelse af anmelderordning på debitor og kreditorrettigheder Anmelder erklærer i henhold til Tinglysningslovens § 49 c, stk. 2, at det digitale dokument hidrører fra den, der ifølge tingbogen er berettiget til at råde over den pågældende ret, eller er udstedt med hans samtykke, og at han har forpligtet sig som anført i det digitale dokument.

ERKLÆRINGER:

Autoriseret anmelders digitalisering af fysiske pantebreve ved påtegning. Autoriserede anmelder
side 1

tinglysningssvar_46ef74d4-ec0f-46bb-843b-f09f1a57f2f5

erklærer herved, at være i besiddelse af det fysiske pantebrev på anmeldelsestidspunktet, at pantebrevet er endelig digitaliseret og at det fysiske pantebrev er på pantebrevets forside påført et stempel "Digitaliseret og taget ud af omsætningen". - Digitaliseringen sker med det indhold pantebrevet har i den digitale tingbog. - Autoriseret anmelder påtager sig således ikke noget ansvar for pantebrevets indhold, som det fremstår i tingbogen på tidspunktet for digitalisering, men påtager sig at sikre anmeldelse af evt. utinglyste relevante påtegninger efter seneste tinglysning i det fysiske pantebrev samt evt. pantsætninger senest i sammenhæng med næste afgiftsbærende påtegning på pantebrevet. For så vidt angår transporter, dog således, at det alene er den sidste transport i en ubrudt række af transporter der tinglyses. -

Nedenstående anmelderoplysninger underskrives alene af anmelder.

ANMELDER:

CVR: SYDBANK A/S
Peberlyk 4
6200 Aabenraa
12626509
Kontaktoplysninger: Anette Søberg,
anette.soeberg@sydbank.dk
Anmelders sagsnummer: 108499-0053/as
TINGLYSNINGSAFGIFT:

Afgift: 0 DKK
Afgiftspligtigt beløb: 0 DKK

=====

RESULTAT AF TINGLYSNING

=====

EJENDOM:

Adresse: Håndværkervej 2
3630 Jægerspris
Landsejerlav: Landerslev By, Gerlev
Matrikelnummer: 0004p

STATUS:

Tinglyst

TINGLYSNINGSDATO:

16.08.2011 13:41:38

side 2

UNDERPANTSÆTNING AF PANTEBREV

DOKUMENT SOM UNDERPANTSÆTTES:

Kreditor: Brask Thomsen Stiftung
Hovedstol: 700.000 DKK
Dato/løbenummer: 07.11.2007-43149-17

UNDERPANTHAVER:

CVR:

SYDBANK A/S
Peberlyk 4
6200 Aabenraa
12626509

DEBITOR:

Brask Thomsen Stiftung
3, Rue Du Lac
1815 Clarens
CH

Underskrevet i henhold til
anmelderordning af:

SYDBANK A/S
Peberlyk 4
6200 Aabenraa

Vedr. TL § 49C, stk. 2 - Erklæring om anvendelse af anmelderordning på debitor og kreditorrettigheder Anmelder erklærer i henhold til Tinglysningslovens § 49 c, stk. 2, at det digitale dokument hidrører fra den, der ifølge tingbogen er berettiget til at råde over den pågældende ret, eller er udstedt med hans samtykke, og at han har forpligtet sig som anført i det digitale dokument.

KREDITOR:

Brask Thomsen Stiftung
3, Rue Du Lac
1815 Clarens
CH

Underskrevet i henhold til
anmelderordning af:

SYDBANK A/S
Peberlyk 4
6200 Aabenraa

Vedr. TL § 49C, stk. 2 - Erklæring om anvendelse af anmelderordning på debitor og kreditorrettigheder Anmelder erklærer i henhold til Tinglysningslovens § 49 c, stk. 2, at det digitale dokument hidrører fra den, der ifølge tingbogen er berettiget til at råde over den pågældende ret, eller er udstedt med hans samtykke, og at han har forpligtet sig som anført i det digitale dokument.

Pantebrevet underpantesættes til underpanthaver.

Nedenstående anmelderoplysninger underskrives alene af anmelder.

tinglysningssvar_3e9c76f7-28b4-403e-b459-e652f33e9cb0

ANMELDER:

SYDBANK A/S
Peberlyk 4
6200 Aabenraa
12626509

CVR:

Kontaktoplysninger: Anette Søberg,

anette.soeberg@sydbank.dk

Anmelders sagsnummer: 108499-0053/as

TINGLYSNINGSAFGIFT:

Afgift: 0 DKK

=====

RESULTAT AF TINGLYSNING

=====

DOKUMENT:

Kreditor: Brask Thomsen Stiftung
Hovedstol: 700.000 DKK
Dato/løbenummer: 07.11.2007-43149-17

STATUS:

Tinglyst

TINGLYSNINGSDATO:

17.08.2011 13:11:33

DATO/LØBENUMMER:

17.08.2011-1002822617

side 2



Lilian Holm

Fra: hp@consens.dk
Sendt: 2. april 2024 10:10
Til: Lilian Holm
Emne: SV: Tvangsauktion over ejendommen, beliggende Håndværkervej 2, 3630 Jægerspris tilhørende MMS Ejendomme ApS, cvr. nr. 38643339. J.nr. 18891

Hej Lillian

Selv tak.

Jeg har opgjort mit tilgodehavende inkl. renter og inddrivelsesomkostninger pr. auktionsdagen til 20.951,50, se ndf.:

Tilgode pr. 24/11	15.922,50	
Indrivelsesomkostninger:		
Inkassoomkostninger	2.250,00	
Fogedgebyr	750,00	
Mødesalær	400,00	3.400,00
Tilgode inkl. inddrivelsesomkostninger	19.322,50	
Rente 25/11 2023 -14/5 2024, 171 dage	1.629,00	
Tilgode pr. 14/5 2024 inkl. rente og inddrivelsesomkostninger	20.951,50	

Med venlig hilsen

Henrik Pedersen
Statsautoriseret revisor
hp@consens.dk | 5216 7749



Consens, Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

Kildebakkegårds Allé 63 | 2860 Søborg | cvr.nr. 3975 1445 | www.consens.dk

Få "råd til tiden". Vi brænder for at levere konkurrencedygtige ydelse med en nærværende og proaktiv rådgivning og overholdelse af aftalte priser og tidsfrister. Consens assisterer små og mellemstore virksomheder inden for alle brancher. Vores kerneydelser er revision og andre erklæringer, udarbejdelse af årsrapporter, skattemæssig assistance og bogføring. Herudover rådgiver vi om og assisterer med budgetlægning, stiftelse af selskaber, virksomhedsopstart, ejer- og generationsskifte, omstrukturering og økonomistyring mv. *Har du modtaget denne e-mail ved en fejl, beder vi dig kontakte os.*

Fra: Lilian Holm <lh@hplaw.dk>
Sendt: 2. april 2024 09:46
Til: 'hp@consens.dk' <hp@consens.dk>
Cc: Lilian Holm <lh@hplaw.dk>
Emne: SV: Tvangsauktion over ejendommen, beliggende Håndværkervej 2, 3630 Jægerspris tilhørende MMS Ejendomme ApS, cvr. nr. 38643339. J.nr. 18891

LEJEKONTRAKT for beboelse

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

Autoriseret af Indenrigs- og Boligministeriet den 1. september 2022.

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

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 kursiveret i kontrakten, er

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

§ 1. Parterne og det lejede

Lejemålet:	Det lejede er ☒ en lejlighed ☐ et enkeltværelse ☐ en ejerlejlighed ☐ en andelsbolig ☐ andet:	☐ Lejeforholdet er et fremlejeforhold
Beliggende:	Håndværkervej 2A	By: 3630 Jægerspris
Udlejeren:	Navn: MMS Ejendomme ApS CVR-nr./reg.nr.: 38643339 Adresse: Håndværkervej 2, 3630 Jægerspris Telefon: 42495000	E-mail: michaelherlov@gmail.com
Lejeren:	Navn: Weronica Stefaniuk og Alan Rafal Sulgan Adresse: Håndværkervej 2A, 3630 Jægerspris Telefon:	E-mail:
Areal:	Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør 85 m ² , der består af 3 værelser Erhvervslokaler m.v. udgør heraf m ² .	
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: Indhegnet have ☐ Andet: _____ ☒ Andet: Skur	
Benyttelse:	Det lejede må ikke uden udlejerens skriftlige samtykke benyttes til andet end: Beboelse	

§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør

Begyndelse: Lejeforholdet begynder den 01.01.2024 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 §§ 170 og 171 i lov om leje.

§ 3. Betaling af leje

Leje: Den årlige leje er 82800 kr.

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

Lejen pr. måned/kvartal udgør 6900 kr.

Betalinger udover lejen udgør:

A conto varmebidrag	<u>600</u> kr.
A conto vandbidrag	<u>0</u> kr.
A conto elbidrag	<u>550</u> kr.
A conto kølingsbidrag	<u> </u> kr.
Antennebidrag	<u> </u> kr.
Internetbidrag	<u> </u> kr.
Bidrag til beboerrepræsentation	<u> </u> kr.
Andet*:	<u> </u> kr.
Andet*:	<u> </u> kr.
I alt betales pr. måned/kvartal:	<u>8050</u> kr.

* Bemærk, at det alene er med hjemmel i loven, at der kan opkræves beløb ud over lejen, da beløbet ellers skal være indeholdt i lejen.

Skatter og afgifter:

I lejen indgår skatter og afgifter pr.
Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.

Betalingssted: ☒ Lejen m.v. betales på udlejerens kontonr. 8117 - 4517592 i
(pengeinstitut):
Betaling til et pengeinstitut anses for betaling på det anviste betalingssted.
☐ Lejen m.v. betales via Betalingsservice.

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

§ 4. Depositum og forudbetalt leje

Depositum: Senest den - betaler lejerens et depositum på 0 kr.
svarende til 0 måneders leje (højst 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: Senest den betaler lejerens endvidere forudbetalt leje på 0 kr.
svarende til 0 måneders leje (højst svarende til den leje, som skal betales i perioden fra opsigelsen afgives af lejer til lejeforholdet ophører, dog maksimalt 3 måneders leje).

Indbetaling: Senest den betaler lejerens i alt kr., svarende til:
Forudbetalt leje: kr.
Leje m.v. for perioden: kr.
til kr.
Depositum kr.
 kr.
 kr.
 kr.
I alt 0 kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 01.01.2024.

§ 5. Varme, køling, vand og el

Varme:	Udlejeren leverer varme og varmt vand? (sæt x)	⊗ Ja ○ Nej
	Hvis ja, lejemålet opvarmes ved:	
	☐ Fjernvarme/naturgas	
	☐ Centralvarme med olie	
	☐ El til opvarmning	
	☒ Andet: Pillefyr - indtil fjernvarme installeres	
	☒ Udgiften til varme opkræves ud over lejen, jf. lejelovens § 65, stk. 1.	
	Varmeregnskabsåret begynder den _____	
	☐ Udgiften til varme indeholdes i lejen, jf. lejelovens § 65, stk. 2 (enkeltværelser m.v.).	
	Lejeren sørger selv for opvarmning af lejemålet? (sæt x)	○ Ja ⊗ Nej
	Hvis ja, lejemålet opvarmes ved:	
	☐ El	
	☐ Gas	
	☐ Olie/petroleum	
	☐ Fjernvarme/naturgas	
	☐ Andet: _____	
Vand:	Udlejeren leverer vand til lejemålet? (sæt x)	⊗ Ja ○ Nej
	Hvis ja:	
	☐ Udgiften til vand fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere og opkræves ud over lejen.	
	Vandregnskabsåret begynder den _____	
	☒ Udgiften til vand fordeles ikke på grundlag af individuelle forbrugsmålere og indeholdes derfor i lejen.	
El:	Udlejeren leverer el til andet end varme til lejemålet? (sæt x)	⊗ Ja ○ Nej
	Hvis ja:	
	☒ Udgiften til el fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere og opkræves ud over lejen.	
	Elregnskabsåret begynder den 01.01. _____	
	☐ Udgiften til el fordeles ikke på grundlag af individuelle forbrugsmålere og indeholdes derfor i lejen.	
Køling:	Udlejeren leverer køling til lejemålet? (sæt x)	○ Ja ⊗ Nej
	Hvis ja, udgiften til køling fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere? (sæt x)	○ Ja ○ Nej
	Kølingsregnskabsåret begynder den _____	

§ 6. Fællesantennener m.v. og adgang til elektroniske kommunikationstjenester

Fællesantenne:	Udlejeren leverer fælles signalforsyning, hvortil lejer skal betale bidrag (sæt x)	○ Ja ⊗ Nej
	Lejernes antenneforening i ejendommen leverer fælles signalforsyning (sæt x)	○ Ja ⊗ Nej
Internet:	Udlejeren leverer adgang til internet (elektroniske kommunikationstjenester), hvortil lejeren skal betale bidrag (sæt x)	○ Ja ⊗ Nej

§ 7. Lejemålets stand ved ind- og fraflytning

Hvis udlejer ønsker at kunne stille krav om istandsættelse ved lejers fraflytning, påhviler det den udlejer, som udlejer mere end én beboelseslejlighed, at afholde indflytningssyn, og den udlejer, som udlejer mere end én beboelseslejlighed på fraflytningstidspunktet, at afholde fraflytningssyn.

Udlejer udlejer mere end én beboelseslejlighed?	⊗ Ja ○ Nej
Er/bliver lejemålets stand konstateret ved indflytningssyn?	⊗ Ja ○ Nej
Bliver lejemålets stand konstateret ved et fraflytningssyn?	⊗ Ja ○ Nej

Bemærk: Er det lejede mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, skal lejerer, for ikke at miste retten til at påberåbe sig manglen, senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse meddele udlejerer, at lejerer vil gøre den gældende. Fristen gælder, selv om lejerer inden fristens udløb har deltaget i et indflytningssyn og har modtaget en indflytningsrapport. Fristen gælder dog ikke, hvis manglen bl.a. ikke kan opdages ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed.

§ 8. Vedligeholdelse

Pligt: **Den indvendige vedligeholdelse af lejemålet påhviler:** (sæt x)
☐ Udlejerer ☒ Lejerer

Konto: Har udlejerer 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 udlejerers istandsættelse af lejemålet.

Bemærk: Ved indvendig vedligeholdelse forstås vedligeholdelse af lejligheden med hvidtning, maling, tapetsering og behandling af gulve.

Ved udvendig vedligeholdelse forstås vedligeholdelse af alle dele af ejendommen og det lejede, som ikke er omfattet af den indvendige vedligeholdelse.

Lejer har i henhold til lov om leje pligten til at vedligeholde låse og nøgler, medmindre andet aftales.

§ 9. Inventar

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

☒ Komfur	☐ Køle-/fryseskab	☐ Tørretumbler	☐ Andet: _____
☐ Køleskab	☐ Opvaskemaskine	☐ Emhætte	☐ Andet: _____
☐ Fryser	☐ Vaskemaskine	☐ Vaskemaskine/Tørretumbler	☐ Andet: _____

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

Beboerrepræsentation:

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

☐ Ja ☒ Nej

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

☒ Ja ☐ Nej

Særlige vilkår for husdyrtilladelsen:

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

☐ Ja ☒ Nej

Husordenen vedlægges, såfremt en sådan findes for ejendommen.

Øvrige oplysninger om det lejede:

Der må ikke her anføres fravigelser og tilføjelser i forhold til lejelovgivningens almindelige regler og standardkontraktens §§ 1-10.

§ 11. Særlige vilkår

Fravigelser: Her anføres aftalte fravigelser og tilføjelser i forhold til lejelovgivningens almindelige regler og standardkontraktens §§ 1-10. Sådanne fravigelser vil kunne medføre, at 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 (§ 11, stk. 4, i lov om leje), regulering efter nettoprisindeks (§ 11, stk. 5, § 53, stk. 2, eller § 54, stk. 3, i lov om leje), privat byfornyelse og boligforbedring (§ 12 i lov om leje) og fri lejefastsættelse (§ 54 i lov om leje).

Følgende udgør fravigelser fra lejelovgivningens udgangspunkt:

Lejefastsættelse: Lejeforholdet er omfattet af reglerne om fri leje

☐ Ja ☒ Nej

Hvis ja, hvilken grund gør sig gældende, jf. lejelovens § 54 (for nærmere herom se vejledningen):

Lejeregulering: Lejen reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Lejeforhøjelse kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejerer.

☒ Ja ☐ Nej

Hver den 01. januar reguleres den gældende leje med stigningen i nettoprisindekset fra oktober måned året før til den oktober måned forud for reguleringstidspunktet. Lejen reguleres første gang den 1. januar 2025.

Reguleringen sker således: Gældende leje / anvendt nettoprisindeks ved seneste beregning af nettoprisindeksering x nyt indeks = ny leje

Udlejer er berettiget til helt eller delvist at undlade reguleringen, uden at dette kan betragtes som et afkald på retten til at opkræve denne for fremtiden.

Øvrige fravigelser:

Det er aftalt at der først betales for varme når Fjernvarme og nye termostater og målere installeres.

Øvrige fravigelser – fortsat

§ 12. Underskrift

Dato: _____

Dato: _____

Som udlejer

Som lejer

Som udlejer

Som lejer

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, 10. udgave af 1. september 2022 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 § 14 i lov om leje. 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, 10. 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 august 2022. 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 lejerforholdet, er gyldige mod enhver uden tinglysning. Lejerens rettigheder er derfor sikret i de situationer, hvor ejendommen fx videregives. 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. inden for 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.

Lekkontrakten 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, midlertidig forflyttelse eller lign.

Udlejerens kan dog modsætte sig fremlejerforhold 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 fremlejerforholdet. Alle aftaler om fremleje, dvs. mellem fremlejegiveren og fremlejetageren, skal indgås skriftligt, og fremlejegiveren skal inden fremlejeperiodens begyndelse give udlejerens kopi af fremlejeaftalen.

I fremlejerforhold 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 deponeringskonto.

2. Til lejekontraktens § 2: Lejerforholdets 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 måneders 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 §§ 170 og 171, og med det varsel, der efter reglerne i lejelovens § 175 er knyttet til den enkelte type opsigelse, hvoraf bl.a. fremgår:

- at accessoriske enkeltværelser kan opsiges med 1 måneders 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 § 170, nr. 3, 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 § 172, nr. 4, 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 for en helligdag.

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

Tidsbegrænsede lejeaftaler.

Parterne kan ved aftalens indgåelse aftale, at lejeaftalen skal være tidsbegrænset, jf. lejelovens § 173, 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 lejekontrakt, der indeholder aftale om en tidsbegrænsning af lejeperioden, stiller som udgangspunkt lejerer 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 lejerer end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen, uanset at udlejerer 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, og det kan være hensigtsmæssigt heri at oplyse begrundelsen for tidsbegrænsningen. Er det mellem parterne aftalt, at lejemålet i lejeperioden skal kunne opsiges, gælder lejelovens almindelige opsigelsesregler, jf. ovenfor.

3. Til lejekontraktens § 3: Betalings af leje m.v.

Fastsættelse og regulering af lejen.

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

Lejefastsættelse ved aftalens indgåelse.

I regulerede kommuner, jf. lejelovens § 4, gælder der særlige regler om lejen størrelse ved lejeaftalens indgåelse, jf. lejelovens § 19.

Hovedreglen er, at lejen 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 "småejendomme", jf. nedenfor.

Som undtagelse herfra kan lejen dog for "gennemgribende forbedrede lejemål" aftales til et beløb, der ikke overstiger det lejedes værdi. Lejelovens § 19, stk. 2, indeholder en definition af "gennemgribende forbedrede lejemål".

Afgørelse af, hvorvidt lejen 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 lejerer end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen. I kommuner, som ikke er reguleret - såkaldte uregulerede kommuner - gælder ingen særlige regler om lejen størrelse ved lejeaftalens indgåelse, men lejerer kan efter aftalens indgåelse forlange lejen sat ned, hvis den væsentligt overstiger det lejedes værdi. Dette gælder tillige for ejendomme beliggende i regulerede kommuner, der er undtaget for reglerne om omkostningsbestemt husleje.

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 lejen fastsættelse og regulering gælder der i regulerede kommuner særlige regler for lejemål i ejendomme, som 1. januar 1995 omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder (småejendomme).

Det samme gør sig gældende for ejendomme, som er opført efter den 1. januar 1995, hvis ejendommen omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder, da den blev taget i brug.

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 medmindre enkeltværelset er beliggende i en ejendom, der er undtaget fra reglerne om omkostningsbestemt husleje, således at lejen i stedet fastsættes efter det lejedes værdi.

I enkeltværelser til beboelse, hvor værelserne er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejerer 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 udlejerens med virkning fra bortfalds- eller nedsættelsestidspunktet foretage en tilsvarende lejenedsættelse for de lejligheder og lokaler, i hvis leje udgiften har været indregnet.

Nettoprisindeksregulering.

Udlejeren kan efter aftale med lejerens 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 udlejerens 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. Det kan endvidere aftales mellem udlejerens og lejerens, 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.

For ejendomme med omkostningsbestemt leje og andre ejendomme, kan det aftales, at lejen under lejeforholdets beståen skal reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks.

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 § 54, stk. 1, nr. 1-3, indgås i lejeaftaler om:

- Beboelseslejligheder i ejendomme, der er taget i brug efter den 31. december 1991, jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 1,
- beboelseslejligheder, der den 31. december 1991 lovligt udelukkende benyttes til erhvervsformål, jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 2. 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, jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 3

I medfør af lejelovens § 54, stk. 2, er det en betingelse for så vidt angår lejelovens § 54, stk. 1, nr. 2 og 3, at det af lejeaftalen fremgår, at lejemålet er omfattet af den konkrete lejelovsbestemmelse.

Indgås en aftale om fri lejefastsættelse, kan lejen kun sættes ned i de tilfælde, hvor der er aftalt en leje, der er urimelig høj. Lejerens

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 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 stadig reguleres som følge af stigninger i og pålæg af nye skatter og afgifter.

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

Lejens betaling.

Udlejerens 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 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 udlejerens 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 udlejerens 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 lejerer betaler et depositum til sikkerhed for lejerens forpligtelser ved fraflytning.

Depositum kan højst svare til 3 måneders leje. I fremleje-forhold kan lejerer vælge at stille bankgaranti eller deponere i stedet for at indbetale depositum.

Forudbetalt leje.

Udlejeren kan endvidere betinge sig, at lejerer ved lejeaftalens indgåelse forud betaler et beløb, som højst svarer til den leje, som skal betales i perioden fra lejemålet opsiges, til leje-forholdets ophør, dog maksimalt 3 måneders leje. Sådan forudbetalt leje kan lejerer lade indgå som huslejebetaling i de sidste op til 3 måneder af lejeperioden.

Både depositum og forudbetalt leje kan kræves forholds-mæssigt 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.

Nedsættes lejen, skal udlejeren fra nedsættelsestidspunktet foretage en tilsvarende tilbagebetaling af depositum og forudbetalt leje.

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 lejerer 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 varmfordelingsmålere stilles til rådighed for lejerer på dennes anmodning, jf. § 9 i bekendtgørelse om varmfordelingsmålere, der anvendes som grundlag for fordeling af varmeudgifter.

Har lejerer 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 lejerer har modtaget de enkelte regnskaber. Overstiger tillægsbetalingen 3 måneders leje, kan lejerer beslutte at betale i 3 lige store månedlige rater.

Har lejerer betalt for meget i a conto bidrag, gælder for både vand, varme, el- og kølingsregnskaber, at det for meget betalte skal tilbagebetales til lejerer, 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 lejerer undlade at indbetale a conto bidrag, indtil lejerer 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 lejerer selv sørge for at indgå aftale med en elleverandør 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 lejerer, således at lejerer indkaldes til deltagelse i et indflytningssyn i forbindelse med indflytningen.

Udlejeren, der kun udlejer én bolig, herunder ejeren af en enkelt ejer- eller andelsbolig, har dog ikke pligt til at afholde indflytningssyn.

Udlejerens forhold på tidspunktet, hvor lejerer 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 lejerer anmode udlejeren om at underskrive en tro og loveerklæring om, at denne alene udlejer én bolig.

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

Udlejeren skal indkalde lejerer til deltagelse i indflytningssynet.

Der gælder ikke specifikke regler for, hvornår og hvordan lejeren skal indkaldes, men det forudsættes, at lejeren indkaldes med så tilpas lang frist, at lejeren har mulighed for at være til stede. I indflytningsrapporten angives, hvordan lejemålets stand er ved indflytningen.

Indflytningsrapporten skal udleveres til lejeren ved synet, herunder i et digitalt dokument, 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 (om indvendig vedligeholdelse).

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 over for 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 indvendig vedligeholdelse omfatter vedligeholdelse af lejligheden med hvidtning, maling, tapetsering og behandling af gulve.

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 fæls.

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. 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 af alle dele af ejendommen og det lejede, som ikke er omfattet af den indvendige vedligeholdelse, dvs. er omfattet af 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 fortov, gård og andre fælles indretninger.

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

Der kan mellem lejeren og udlejerens aftales en anden vedligeholdelsesfordeling, fx således at lejeren påtager sig at skulle vedligeholde og eventuelt forny toilet-kummer, 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 i regulerede kommuner omfattet af lejelovens § 19 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 lejerens og udlejerens aftalt en sådan anden vedligeholdelsesfordeling, skal lejerens 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 lejerens og udarbejde en fraflytningsrapport efter lejelovens § 187, stk. 3-5.

Istandsættelse ved fraflytning - indvendig.

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

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

Istandsættelse ved fraflytning - udvendig.

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

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

8. Til lejekontraktens § 10: Beboerrepræsentation, husorden og øvrige oplysninger om det lejede

Beboerrepræsentation.

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

Husorden.

Det påhviler udlejerens 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 udlejerens har vægtige grunde til at modsætte sig dette.

Lejerens 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 lejerens 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 lejeafståttelse, der skal oplyses om i lejekontrakten, herunder fx i forhold til privat byfornyelse og boligforbedring, afkastberegningen, aftalt grøn byfornyelse, regulering efter nettoprisindeks og fri lejeafståttelse. 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.

Der kan som udgangspunkt kommunikeres digitalt og udveksles digitale dokumenter i lejeforholdet. Betalingspåkrav, udlejerens opsigelse og lejerens indsigelse mod udlejerens opsigelse kan dog ikke afgives som digitale dokumenter.

Såfremt lejerens eller udlejerens er fritaget for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan meddelelser i lejeforholdet ikke afgives som digitale dokumenter.

Udlejerens eller lejerens kan desuden med et varsel på 1 måned til den første dag i en måned, der ikke er en helligdag, forlange, at meddelelser ikke afgives som digitale dokumenter.

Privat byfornyelse og aftalt boligforbedring.

For lejemål, som er ombygget efter den tidligere gældende lov om privat byfornyelse, eller efter kapitel 5 i den tidligere gældende lov om byfornyelse, og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter samme love, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, at lejemålet er ombygget i henhold til lov om privat byfornyelse eller efter kapitel 5 i den tidligere gældende lov om byfornyelse. Af lejelovens § 12 fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

Afkast.

Ønsker udlejerens at opkræve en leje, hvor afkastet beregnes efter lejelovens § 25, stk. 2, skal det fremgå af lejeaftalen. Af lejelovens § 11, stk. 3, fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

Regulering efter nettoprisindeks.

For lejeaftaler, som er omfattet af udlejerens beslutning om regulering efter nettoprisindeks, jf. § 26 i lejeloven, og som indgås, efter at udlejerens har truffet beslutning om en sådan regulering, skal det fremgå af lejeaftalen, at lejen reguleres efter nettoprisindeks. Af lejelovens § 11, stk. 5, fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

LEJEKONTRAKT for beboelse

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

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

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

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 kursiverede.

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

§ 1. Parterne og det lejede

Lejemålet: Det lejede er ☒ en lejlighed ☐ et enkeltværelse ☐ en ejerlejlighed ☐ en andelsbolig
☐ andet: _____
☐ Lejeforholdet er et fremlejeforhold

Beliggende: Håndværkervej 2B

By: 3630 Jægerspris

Udlejeren: Navn: MMS Ejendomme ApS
CVR-nr/reg. nr.: 38643339

Adresse: Gyvelvej 14
3600 Frederikssund

Lejeren: Navn: Renata Stefaniuk
Adresse: Håndværkervej 2B
3630 Jægerspris

Areal: Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør _____ 80 m², der består af _____ 3 værelser
Erhvervslokaler m.v. udgør heraf _____ m²

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

☐ Fællesvaskeri ☐ Fælles gårdanlæg ☐ Loft-/kælderrum nr.:
☐ Cykelparkering ☐ Garage nr.: ☐ Andet: _____

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

§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør

Begyndelse: Lejeforholdet begynder den 01/10/2017 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 varslene dog 1 måned. Opsigelse fra udlejerens side kan ske efter §§ 82 og 83 i lejeloven.

§ 3. Betaling af leje

Leje: Den årlige leje er 78000 kr.

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

Lejen pr. måned/kvartal udgør: 6000 kr.

Betalinger udover lejen udgør:

A conto varmebidrag	_____ kr.
A conto vandbidrag	500 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:	6500 kr.

Skatter og afgifter:

I lejen indgår skatter og afgifter pr.
Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.

Betalingssted: Lejen m.v. betales på udlejerens kontonr. 8117 - 4517592 i
(pengeinstitut): Nykredit
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 _____ betaler lejerens et depositum på _____ kr.
svarende til _____ måneders leje (højst 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: Senest den _____ betaler lejerens endvidere forudbetalt leje
svarende til _____ måneders leje (højst 3 måneders leje).

Indbetaling: Senest den _____ betaler lejerens i alt _____ kr., svarende til:

Forudbetalt leje:	_____ kr.
Leje m.v. for perioden:	_____ kr.
_____ til _____	_____ kr.
Depositum	_____ kr.
_____	_____ kr.
Indbetalt depositum til tidligere ejer	18.000 kr.
Forudbetalt leje til tidligere ejer	6.000 kr.
I alt	24.000 kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 01.10.2017

§ 5. Varme, køling, vand og el

Varme:	Udlejeren leverer varme og varmt vand? (sæt x)	☒ Ja ☐ Nej
	Hvis ja, lejemålet opvarmes ved:	
	☐ fjernvarme/naturgas	
	☐ centralvarme med olie	
	☐ el til opvarmning	
	☒ andet: Pillefyr	
	Varmeregnskabsåret begynder den	
	Lejeren sørger selv for opvarmning af lejemålet? (sæt x)	☐ Ja ☒ Nej
	Hvis ja, lejemålet opvarmes ved:	
	☐ el	
	☐ gas	
	☐ olie/petroleum	
	☐ fjernvarme/naturgas	
	☐ andet:	
Vand:	Udlejeren leverer vand til lejemålet? (sæt x)	☐ Ja ☒ Nej
	Hvis ja, udgiften til vand fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere? (sæt x)	☐ Ja ☐ Nej
	Vandregnskabsåret begynder den	
El:	Udlejeren leverer el til andet end varme til lejemålet? (sæt x)	☒ Ja ☐ Nej
	Eregnskabsåret begynder den 1/10 - 2017	
Køling:	Udlejeren leverer køling til lejemålet? (sæt x)	☐ Ja ☒ Nej
	Hvis ja, udgiften til køling fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere? (sæt x)	☐ Ja ☐ Nej
	Kølingsregnskabsåret begynder den	

§ 6. Fællesantennener m.v. og adgang til elektroniske kommunikationstjenester

Fællesantenne:	Udlejeren leverer fælles signalforsyning, hvor til lejer skal betale bidrag (sæt x)	☐ Ja ☒ Nej
	Lejernes antenneforening i ejendommen leverer fælles signalforsyning (sæt x)	☐ Ja ☒ Nej
Internet:	Udlejeren leverer adgang til internet, (elektroniske kommunikationstjenester) hvortil lejer skal betale bidrag (sæt x)	☐ Ja ☒ Nej

§ 7. Lejemålets stand ved indflytning

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

§ 8. Vedligeholdelse

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

§ 9. Inventar

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

- | | | | |
|--|---|--|---------------------------------------|
| ☒ Komfur | ☐ Opvaskemaskine | ☐ Emhætte | ☐ Andet: _____ |
| ☒ Køleskab | ☐ Vaskemaskine | ☐ Elpaneler, antal: _____ | ☐ Andet: _____ |
| ☐ Fryser | ☐ Tørretumbler | ☐ Vandvarmere, antal: _____ | ☐ Andet: _____ |

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

- Beboerrepræsentation:**
Der er ved kontraktens oprettelse etableret beboerrepræsentation i ejendommen? (sæt x) ☐ Ja ☒ Nej
-
- Husdyr:** Det er tilladt at holde husdyr i lejemålet? (sæt x) ☒ Ja ☐ Nej
- Bemærk:** Er der aftalt særlige vilkår for husdyrtilladelsen, anføres disse i kontraktens § 11.
-
- Husorden:** Der foreligger ved lejeforholdets indgåelse en husorden for ejendommen? (sæt x) ☐ Ja ☒ Nej
- Husordenen vedlægges, såfremt en sådan findes for ejendommen.
-
- Øvrige oplysninger om det lejede:**
Der må ikke her anføres vilkår, som i sin helhed allerede følger af lejelovgivningens almindelige vilkår eller fravigelser, der skal anføres under § 11.

§ 11. Særlige vilkår

Fravigelser:

Her anføres aftalte fravigelser og tilføjelser i forhold til lejelovgivningens almindelige regler og standardkontraktens §§ 1-10. Sådanne fravigelser vil kunne medføre, at 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).

§ 12. Underskrift

Dato: 04.10.2017

Dato: 04.10.2017

Michael Hala

Ruata Stefamiki

Som udlejer

udlejer
MMS Ejendomme
Ans

Som lejer

Side 6 af 14

LEJEKONTRAKT for beboelse

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

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

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

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 fremlejeforhold

Beliggende: Håndværkervej 2C

By: 3630

Udlejeren: Navn: MMS Ejendomme ApS
CVR-nr/reg. nr.: 38643339

Adresse: Håndværkervej 2
3630 Jægerspris

Lejeren: Navn: Lærke Andersen
Adresse: Dysager 4a, 3630
sejemus@gmail.com

42524003

Areal: Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør 70 m², der består af 3 værelser
Erhvervslokaler m.v. udgør heraf 0 m²

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

☐ Fællesvaskeri ☐ Fælles gårdanlæg ☐ Loft-/kælderrum nr.:
☐ Cykelparkering ☐ Garage nr.: ☒ Andet: Egen have

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

§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør

Begyndelse: Lejeforholdet begynder den 01/01/2022 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 68.400,00 kr.

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

Lejen pr. måned/kvartal udgør: 5.700,00 kr.

Betalinger udover lejen udgør:

A conto varmebidrag	_____ kr.
A conto vandbidrag	_____ kr.
A conto elbidrag	600,00 kr.
A conto kølingsbidrag	_____ kr.
Antennebidrag	_____ kr.
Internetbidrag	_____ kr.
Bidrag til beboerrepræsentation	_____ kr.
Andet: _____	_____ kr.
Andet: _____	_____ kr.
I alt betales pr. måned/kvartal:	6.300,00 kr.

Skatter og afgifter:

I lejen indgår skatter og afgifter pr. 01/01/2021

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

Betalingssted: Lejen m.v. betales på udlejerens kontonr. 0508 - 0508215118 i
(pengeinstitut): Danske Bank
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 20/12/2021 betaler lejerens et depositum på _____ kr.
svarende til 0 måneders leje (højst 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: Senest den 20/12/2021 betaler lejerens endvidere forudbetalt leje
svarende til 3 måneders leje (højst 3 måneders leje).

Indbetaling: Senest den 20/12/2021 betaler lejerens i alt 17.100,00 kr., svarende til:

Forudbetalt leje:	17.100,00 kr.
Leje m.v. for perioden:	
_____ til _____	_____ kr.
Depositum	_____ kr.
_____	_____ kr.
_____	_____ kr.
I alt	17.100,00 kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 01/01/2022

§ 5. Varme, køling, vand og el

Varme:	Udlejeren leverer varme og varmt vand? (sæt x)	☒ Ja ☐ Nej
	Hvis ja, lejemålet opvarmes ved:	
	☐ fjernvarme/naturgas	
	☐ centralvarme med olie	
	☐ el til opvarmning	
	☒ andet: <u>Centralvarme med pillefyr</u>	
	Varmeregnskabsåret begynder den _____	
	Lejeren sørger selv for opvarmning af lejemålet? (sæt x)	☐ Ja ☒ Nej
	Hvis ja, lejemålet opvarmes ved:	
	☐ el	
	☐ gas	
	☐ olie/petroleum	
	☐ fjernvarme/naturgas	
	☐ andet: _____	
Vand:	Udlejeren leverer vand til lejemålet? (sæt x)	☒ Ja ☐ Nej
	Hvis ja, udgiften til vand fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere? (sæt x)	☐ Ja ☒ Nej
	Vandregnskabsåret begynder den _____	
El:	Udlejeren leverer el til andet end varme til lejemålet? (sæt x)	☒ Ja ☐ Nej
	Elregnskabsåret begynder den 01/01	
Køling:	Udlejeren leverer køling til lejemålet? (sæt x)	☐ Ja ☒ Nej
	Hvis ja, udgiften til køling fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere? (sæt x)	☐ Ja ☒ Nej
	Kølingsregnskabsåret begynder den _____	

§ 6. Fællesantennener m.v. og adgang til elektroniske kommunikationstjenester

Fællesantenne:	Udlejeren leverer fælles signalforsyning, hvor til lejer skal betale bidrag (sæt x)	☐ Ja ☒ Nej
	Lejernes antenneforening i ejendommen leverer fælles signalforsyning (sæt x)	☐ Ja ☒ Nej
Internet:	Udlejeren leverer adgang til internet, (elektroniske kommunikationstjenester) hvortil lejeren skal betale bidrag (sæt x)	☐ Ja ☒ Nej

§ 7. Lejemålets stand ved indflytning

	Er/bliver lejemålets stand konstateret ved et indflytningssyn?	☐ Ja ☒ Nej
Bemærk:	Pligten til at afholde indflytningssyn påhviler alle udlejere, som udlejer mere end én beboelseslejlighed.	
Bemærk:	Er det lejede mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, skal lejeren for ikke at miste retten til at påberåbe sig manglen senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse skriftligt meddele udlejeren, at lejeren vil gøre den gældende. Fristen gælder, selv om lejeren inden fristens udløb har deltaget i et indflytningssyn og har modtaget en indflytningsrapport. Fristen gælder dog ikke, hvis manglen bl.a. ikke kan 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 udlejers istandsættelse af lejemålet.
- Bemærk:** Hvis udlejeren på fraflytningstidspunktet udlejer mere end en beboelseslejlighed, har udlejeren pligt til at afholde fraflytningssyn og udarbejde en fraflytningsrapport efter lejelovens § 98, stk. 3-5.

§ 9. Inventar

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

- | | | | |
|--|--|---|---------------------------------------|
| ☒ Komfur | ☒ Opvaskemaskine | ☒ Emhætte | ☐ Andet: _____ |
| ☒ Køleskab | ☐ Vaskemaskine | ☐ Elpaneler, antal: _____ | ☐ Andet: _____ |
| ☒ Fryser | ☐ Tørretumbler | ☒ Vandvarmere, antal: 1 | ☐ 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).

§11, stk. 1 - Betingelser for lejekontraktens gyldighed
Lekkontrakten er betinget af, at lejer rettidigt har betalt de i § 4 angivne beløb. Denne lejekontrakt er at betragte som en opfordring til at gøre tilbud, indtil udlejer har underskrevet aftalen.

§11, stk. 2 - Fraflytning af lejemålet
Lejer skal fraflytte lejemålet og aflevere det ryddet for inventar 14 kalenderdage før lejemålets ophør, med henblik på udlejer eventuelle istandsættelse. Lejer hæfter for lejen samt forbrugsudgifter i denne periode. Medmindre lejer har misligholdt eller vanrøgtet det lejede, begrænses lejers hæftelse for leje i istandsættelsesperioden til 14 dage.

§11, stk. 3 - Begrænsning ved indretning
Lejer må ikke uden udlejer skriftlige samtykke ændre farven på lejemålets vægge, lofter, gulve, træ eller metal. Det påhviler lejerer at undersøge vægge og lofter for ledninger, rør og kabler, inden der bores, skrues eller bankes i vægge eller lofter. Der kan findes ledninger, rør og kabler i alle vægge og lofter. Det er ikke tilladt at bore huller i vinduesrammer, døre, skabe, klinker, fliser eller bordplader. Dette er misligholdelse og vil medføre omfattende udbedningsarbejder der skal betales af lejer.

§11, stk. 4 - Røgfri beboelse
Det lejede må ikke uden udlejer skriftlige samtykke benyttes til andet end røgfri helårsbeboelse for lejer med husstand.
Rygning siver igennem etageadskillelsen og generer de øvrige lejere, ligesom rygning skader tapet, væv, lofter og træværk og gør istandsættelsesudgifterne ved lejers fraflytning betydeligt højere. Rygning i lejemålet betragtes som kontraktstridig brug af lejemålet.

§11, stk. 5 - Huslejerregulering
I henhold til lejelovens §53 stk. 2 reguleres lejen hvert år den 1. januar med stigningen i nettoprisindekset.
Reguleringen sker ved at dividere den gældende leje med nettoprisindekset fra oktober året før og gange med nettoprisindekset for oktober forud for reguleringstidspunktet. Den nævnte regulering er ikke til hinder for regulering i henhold til lejelovgivningens regler om regulering på grund af ændringer i skatter og afgifter efter lejelovens § 50-52 eller som forbedringsforhøjelser som følge af forbedringer i det lejede efter princippet i lejelovens § 58.

§11, stk. 7 - Særlig tilladelse til husdyr
Lejer må kun holde dyr efter skriftlig tilladelse fra udlejer. Flere og flere personer har allergier mod forskellige dyr og ved at have dyr i lejemålet, kan udlejer ikke fremover garantere eventuelt svært allergiske lejere, at der ikke har været holdt dyr i lejemålet. Selv ved god hygiejne og påpasselighed opleves desuden støj- og lugtgener, samt øget vedligeholdelsesbehov, såfremt der holdes dyr. Der må således ikke uden udlejer skriftlige tilladelse holdes nogen former for dyr i lejemålet af hensyn til fremtidige lejere, samt ejendommens øvrige beboere.

§11, stk. 8 - Vedligeholdelse af have
Haven skal vedligeholdes og renholdes af lejer, så den fremstår præsentabel og velholdt. Lejer skal bl.a. slå græs, klippe hæk, fjerne ukrudt, passe bede og rydde sne efter behov.

§11, stk. 9 - Beboelsesperiode
Lejemålet er betinget af, at de i § 1 anførte lejere i hele lejeperioden beboer lejemålet.

§ 12. Underskrift

Dato:

Dato:

Som udlejer

Som lejer

Side 6 af 14

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 lejereren 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 lejereren 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 lejereren derfor kræve tinglyst. Udgiften betales af lejereren, 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 udlejereren er lejer, videreudlejer lejligheden helt eller delvist til en anden person.

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

Lejereren 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 lejereren endvidere ret til at fremleje hele lejligheden i op til 2 år, når lejerens fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse eller lign.

Udlejereren 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 udlejereren 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 udlejereren kopi af fremlejeaftalen.

I fremlejeforhold kan lejereren 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 lejereren kan opsiges med 3 måneders varsel, medmindre andet varsel er aftalt imellem parterne. Aftale herom anføres i kontraktens § 11.

Lejereren 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 udlejereren bebor.

Lejereren 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 udlejereren bebor.

Udlejerens opsigelse.

Lejeaftalen kan af udlejereren 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 udlejereren, når udlejereren 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 lejelejen 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 lejerforholdet, stiller som udgangspunkt lejerens ringere end efter de almindelige regler i lejelejen. 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 lejelejen og boligreguleringsloven. Det afhænger af lejemålets art og beliggenhed, hvilke regler i disse love lejen fastsættes og reguleres efter.

Lejefastsættelse ved aftalens indgåelse.

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

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

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

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

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

For lejemål med omkostningsbestemt leje gælder endvidere, at der ved lejeaftalens indgåelse ikke kan aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for 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 småejendomme, 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 småejendomme kan forøges 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 tofamiliehus, 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. erhvervslejelejen.

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 lejeafstættelse".

Både i regulerede og uregulerede kommuner kan aftaler om "fri lejeafstættelse", 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 lejeafstættelse, 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 lejeafstættelse og om lejeregulering i lejeperioden skal indføres i lejekontraktens § 11.

Er der indgået en lejeaftale om fri lejeafstættelse, 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 lejeafstættelsen i ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indeksslån.

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. Sådant forudbetalt leje kan lejerens lade indgå som huslejebetaling i de sidste 3 måneder af lejeperioden.

Både depositum og forudbetalt leje kan kræves forholds-mæssigt forhøjet, når lejen forhøjes. Forhøjelsen kan opkræves med lige store månedlige beløb over samme antal måneder, som depositum og forudbetalt leje svarede til i forhold til lejen ved 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 varmemfordelingsmålere stilles til rådighed for lejerens på dennes anmodning, jf. § 9 i bekendtgørelse om varmemfordelingsmålere, 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 lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 2 uger efter synet, hvis denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten.

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

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

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

7. Til lejekontraktens § 8: Vedligeholdelse

Indvendig vedligeholdelse.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Udvendig vedligeholdelse.

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

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

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

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

Der kan mellem lejeren og udlejeren aftales en anden vedligeholdelsesfordeling, fx således, at lejeren påtager sig at skulle vedligeholde og eventuelt forny toiletkummer, haner, køleskabe, køkkenborde, blandingsbatterier, ruder, gulve, gulvbelægning og lign. Aftaler, hvorefter lejeren påtager sig at vedligeholde andet end låse og nøgler, skal 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 udlejeren 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 udlejeren 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 udlejeren 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 udlejeren at sørge for, at der i det hele hersker orden i ejendommen. Reglerne herfor kan være nedskrevet i en husorden.

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

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 udlejeren 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,

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift.
Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Lærke Marker Andersen

Lejer

På vegne af: Lærke Andersen

Serienummer: PID:9208-2002-2-171065724041

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-12-19 06:10:04 UTC

NEM ID 

Lars Michael Herløv

Udlejer

På vegne af: MMS Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-148785762003

IP: 213.237.xxx.xxx

2021-12-21 09:45:18 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 127AE-T7SGH-EM343-15FMO-7OYZ6-8NDFW

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

25/04/2024

www.tvangsauktioner.dk & www.itvang.dk

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted:
<https://penneo.com/validate>

ERHVERVSLEJEKONTRAKT

PARTERNE

Mellem

MMS Ejendomme ApS
Håndværkervej 2
3630 Jægerspris
Cvr.: 38643339
(i det følgende kaldet udlejer)

og medundertegnede

Anlægsgartner
Søren Olsen
Nyvej 5
3630 Jægerspris
(i det følgende kaldet lejer)

er indgået følgende lejekontrakt:

§ 1. DET LEJEDE

- Oplagsplads, Håndværkervej 2 – markeret med blå på vedlagte oversigtskort
- 20 fods container – beliggende på ovennævnte område (lejer sørger selv for lås)
- Reklameplads (1x2 meter) på hegn – markeret med rødt på oversigtskort

§ 2. IKRAFTTRÆDEN

Lejemålet træder i kraft fra 1. februar 2020

§ 3. ANVENDELSE

Det lejede skal anvendes til oplagsplads for Anlægsgartner Søren Olsen.

Arealet må ikke anvendes til deponering af forurenede jord.

Lejemålet må ikke uden udlejers skriftlige samtykke anvendes til andet formål.

Lejer har til enhver tid ansvaret og risikoen for, at det lejede lovligt kan anvendes som aftalt

Lejer har hverken fremleje-, afståelses- eller genindtrædelsesret.

§ 4. LEJEKONTRAKTENS VARIGHED (OPSIGELSE)

Lejekontrakten er gældende fra den i § 2 nævnte dato.

Lejekontrakten kan fra udlejers side opsiges med 6 måneders varsel til den 1. i en måned.

Lejer kan i til enhver tid opsiges lejemålet med 1 måneds varsel til udløb af en måned.

§ 5. LEJE

Den månedlige leje udgør kroner 800,00.

Lejen betales kvartalsvis forud hhv. den 1. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober.
Lejen indbetales på udlejers bankkonto efter nærmere anvisning fra udlejer.

§ 6. ANSVAR OG RISIKO

Lejers køretøjer og løsøre er lejers eget ansvar og risiko.
I tilfælde af skade på lejers ejendom er udlejer kun ansvarlig hvis udlejer har handlet uagtsomt.

§ 7. VEDLIGEHOLDELSESPLIGT

Det er lejers pligt at vedligeholde det lejede område.
Herunder græsklipning af rabat ud til veje.

§ 8. LEJERS ÆNDRINGER AF DET LEJEDE

Ændringer af det lejede må kun foretages med udlejers skriftlige godkendelse.
Ved udlejers skriftlige godkendelse bortfalder pligten til retablering ved fraflytning, jf. dog § 9.

Der er givet tilladelse til at lejer etablerer låge i hegnsåbningen.

§ 9. FRAFLYTNING

Det lejede skal være fraflyttet senest kl. 12.00 på fraflytningdagen og afleveres i mindst samme vedligeholdelsesstand som ved indflytningen.

Hvis lejer på fraflytningdagen ikke har fjernet sine ejendele fra det lejede område, er udlejer berettiget til at bortskaffe dem for lejers regning. Lejer er desuden forpligtiget til at betale leje, indtil ejendele er fjernet.

§ 10. RETSGRUNDLAG

Erhvervslejelovens regler supplerer denne kontrakts bestemmelser.

Alle aftaler, der ændrer eller supplerer denne kontrakt, skal være skriftlige for at være bindende.

MMS Ejendomme ApS

Anlægsgartner Søren Olsen





KØBERVEJLEDNING - TVANGSAUKTION OVER FAST EJENDOM

1. Salgsopstilling.

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

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

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

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

2. Købesummen

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

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

3. Budgivningen

Alle kan byde på en tvangsauktion.

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

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

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

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

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

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

4. Sikkerhed

Højstbydende skal stille sikkerhed for auktionsvilkårenes opfyldelse.

Sikkerheden udgør:

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

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

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

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

Sikkerhed kan stilles ved:

- kontanter
- bankgaranti (ikke tidsbegrænset eller betinget)
- advokatindeståelse (kun hvis rettighedshaverne accepterer dette)
- "Den lille sikkerhed" kan stilles ved MobilePay

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

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

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

5. Ny auktion

Ejeren og udækkede rettighedshavere kan anmode om ny auktion.

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

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

6. Råderet over ejendommen

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

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

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

7. Auktionsskøde

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

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

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

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

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

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

Bekendtgørelse om tvangsauktionsvilkår (fast ejendom)

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

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

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

Justitsministeriet, den 15. december 1978.

Nathalie Lind

/ Ebbe Nielsen

Bilag

Tvangsauktionsvilkår

(fast ejendom)

1. Auktionen omfatter

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

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

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

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

2. Salgsopstilling

Ejendommen og det 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. Servitutter m. v.

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

4. Auktionsbudet m. v.

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

Minimum for overbudene fastsættes af fogedretten.

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

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

5. Ejendommens overtagelse

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

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

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

6. Køberens forpligtelser

A.

Opfyldelse af auktionsbudet

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

Auktionsbudet opfyldes således:

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

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

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

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

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

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

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

B.

Beløb, der skal betales ud over auktionsbudet

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

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

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

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

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

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

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

h. Brugspanthavers underskud efter afholdelse af nødvendige udgifter ved bestyrelse, drift og
vedligeholdelse m. v. af ejendommen. Overskud afskrives i brugspanthaverens fordring og deref-
ter 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, brandsikringslovgiv-
ningen og bygningslovgivningen er gældende mod enhver uden tinglysning.

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

C.

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

a. Fogedrettens udgifter.

b. Auktionsafgift. c. Stempelafgift.

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

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

7. Køberens sikkerhedsstillelse

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

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

Sikkerhedens størrelse skal svare til:

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

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

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

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

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

8. Køberens misligholdelse

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

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

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

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

9. Auktionsskøde

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

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

10. Auktionsvilkårenes fravigelighed

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

11. Særlige vilkår

Vejledning i brug af salgsopstilling

Prioritetsopgørelsen

1. Kolonne

Fordring opgjort 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.

Kolonne 1 er enten lig summen af kolonnerne 2 og 3 eller lig summen af kolonne 4.

2. Kolonne

Restgæld på hæftelser, der kan forventes overtaget med tillæg af uforfaldne renter.

Indeholder restgæld, der kan overtages af auktionsskøberen, 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

Restancer og evt. ejerskifteafdrag 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

Hæftelser, der kræves indfriet.

Indeholder beløb, der skal betales inden 6 måneder efter auktionens slutning.

Bemærk:

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.

Auktionsskøberen 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.

Afgifter m.v. til det offentlige, jfr. vilkårenes pkt. 6C:

Auktionsafgiften udgør 0,5%. Afgiften beregnes af auktionsbuddet med tillæg af, hvad der skal udredes udover auktionsbuddet samt værdien af privatretlige byrder og servitutter. Afgiften forfalder ved auktionens slutning.

Udstedelsen af auktionsskødet er afgiftsfri.

Ved indlevering til tinglysning betales en registreringsafgift, som udgør 0,6% + kr. 1.750. Afgiften forhøjes til nærmeste 100 kr.

Disse afgifter m.v. er ikke medtaget i størsteløbet, der skal erlægges udover auktionsbuddet i henhold til salgsopstillingen.



KØBERVEJLEDNING - TVANGSAUKTION OVER FAST EJENDOM

1. Salgsopstilling.

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

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

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

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

2. Købesummen

Den samlede købesum består af budsummen med tillæg af størstebeløbet. Størstebeløbet er det beløb, der skal betales ud over budsummen, og består af fortrinsberettigede krav og sagsomkostninger. Størstebeløbet oplyses under auktionen. Beløbet er anslået i salgsopstillingen. Derudover skal en køber betale en auktionsafgift på 1.500 kr. Hertil kommer udgifter til tinglysning.

3. Budgivningen

Alle kan byde på en tvangsauktion.

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

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

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

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

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

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

4. Sikkerhed

Højstbydende skal stille sikkerhed for auktionsvilkårenes opfyldelse.

Sikkerheden udgør:

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

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

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

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

Sikkerhed kan stilles ved:

- kontanter
- bankgaranti (ikke tidsbegrænset eller betinget)
- advokatindeståelse (kun hvis rettighedshaverne accepterer dette)
- "Den lille sikkerhed" kan stilles ved MobilePay

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

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

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

5. Ny auktion

Ejeren og udækkede rettighedshavere kan anmode om ny auktion.

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

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

6. Råderet over ejendommen

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

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

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

7. Auktionsskøde

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

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

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

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

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

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

Vejledning i brug af salgsopstilling

Prioritetsopgørelsen

1. Kolonne
*Forring opgjørt pr.
auktionsdato.*

Indeholder en opgørelse af den pågældende fordringshavers tilgodehavende pr. auk-
tionsdagen med renter samt evt. påløbne omkostninger i forbindelse med inkasso,
udlæg m.v., jfr. vilkårenes pkt. 6A. Hvis beløbet er ansat skønsmæssigt, s
fremgå af bemærkningerne til hæftelsen.

Kolonne 1 er enten lig summen af kolonnerne 2 og 3 eller lig summen af kolonne 4.

2. Kolonne
*Restgæld på hæftelser, der kan
forventes overtaget med tillæg
af uforfaldne renter.*

Indeholder restgæld, der kan overtages af auktionsskøberen, 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
*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
Hæftelser, der kræves indfriet.

Indeholder beløb, der skal betales inden 6 måneder efter auktionens slutning.

Bemærk:

På auktionen foretages en endelig opgørelse af kravene. Såfremt der på auktionen
fremkommer andre oplysninger end de i salgsopstillingen anførte, skal opstillingen æn-
dres i overensstemmelse med de nye oplysninger.

Auktionsskøberen 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.

*Afgifter m.v. til det offentlige,
jfr. vilkårenes pkt. 6C:*

Auktionsafgiften udgør kr. 1.500,-. Afgiften forfalder ved auktionens slutning.

Udstedelsen af auktionsskødet er afgiftsfri.

Ved indlevering til tinglysning betales en registreringsafgift, som udgør 0,6% + kr.
1.750. Afgiften forhøjes til nærmeste 100 kr.

Disse afgifter m.v. er ikke medtaget i størsteløbet, der skal erlægges udover
auktionsbuddet i henhold til salgsopstillingen.

Bekendtgørelse 1978-12-15 nr. 652 om tvangsauktionsvilkår

(fast ejendom),

som ændret ved bkg 1982-03-31 nr. 121, bkg 1989-12-18 nr. 866, bkg 1990-12-21 nr. 896, bkg 2003-06-17 nr. 519, bkg 2016-02-26 nr. 185 og bkg 2020-03-26 nr. 316

I medfør af § 570, stk. 1, i lov om rettens pleje, jf. lovbekendtgørelse nr. 938 af 10. september 2019, fastsættes:

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

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

BILAG

Tvangsauktionsvilkår (fast ejendom)

1. Auktionen omfatter

- Auktionen omfatter ejendommen med eventuelle bygninger og - hvis fogedretten ikke tilkendegiver andet - driftsinventar og driftsmateriel, derunder maskiner og tekniske anlæg af enhver art, der hører til ejendommen, og ved landbrugsejendomme tillige ejendommens besætning, gødning, afgrøder mv.
Ejendommen mv. sælges, som den er ved auktionen med de rettigheder og forpligtelser, hvormed den tilhører den nuværende ejer.
- Hvis ejendommen eller en del af denne er udlejet, kan køber efter ejendommens overtagelse kræve den leje, der ikke er betalt på auktionstidspunktet.

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

2. Salgsopstilling

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

Salgsopstillingen udleveres på fogedrettens kontor.

3. Servitutter mv.

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

4. Auktionsbudet mv.

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

Er der tale om et momspligtigt salg, skal det endelige bud, som antages, tillægges moms

Minimum for overbudene fastsættes af fogedretten.

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

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

5. Ejendommens overtagelse

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

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

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

6. Køberens forpligtelser

A. Opfyldelse af auktionsbudet

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

Auktionsbudet opfyldes således:

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

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

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

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

Pantegælden forrentes fra datoen for den første auktion med den rente, der tilkommer hver enkelt panthaver. Er der tale om en indekspanteret, beregnes renten på grundlag af restgælden som reguleret ved sidste ordinære indeksregulering.

Overstiger auktionsbuddet, hvad der kræves til dækning af panthaverne, tilfalder det overskydende beløb den hidtidige ejer af ejendommen. Er ejendommen omfattet af § 83 a, stk. 1, i lov om friplejeboliger, tilfalder den del af auktionsbuddet, der overstiger, hvad der kræves til dækning af panthaverne med tillæg af friplejeboligleverandørens eget kapitalindskud, Landsbyggefonden. Køberen betaler et eventuelt overskydende beløb til Landsbyggefonden. Overskydende beløb forrentes med en årlig

rente, der svarer til den fastsatte referencesats med et tillæg på 7 pct. Som referencesats anses den officielle udlånsrente, som Nationalbanken har fastsat henholdsvis pr. den 1. januar og den 1. juli det pågældende år.

B. Beløb, der skal betales ud over auktionsbudet

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

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

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

- Auktionsrekvirentens udlægsomkostninger og omkostninger ved gennemførelse af auktionen, herunder salær til advokat samt honorar til en af fogedretten antaget sagkyndig.
- Salær og rejseomkostninger til repræsentanter for de andre i ejendommen berettigede.

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

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

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

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

C. Afgifter mv. til det offentlige i anledning af auktionen

- Fogedrettens udgifter.
- Auktionsafgift.
- Moms af budsummen og størsteløbet, hvis der er tale om et helt eller delvist momspligtigt salg.

De under a, b og c nævnte udgifter mv. betales ved auktionens slutning.

7. Køberens sikkerhedsstillelse

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

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

Sikkerhedens størrelse skal svare til:

- Restancer mv., jf. pkt 6.A litra a,
- ¼ af de hæftelser, der kan kræves udbetalt, jf. pkt 6.A litra b, og
- størsteløbet, der skal betales ud over auktionsbudet, jf. pkt 6.B.

Sikkerheden kan dog hverken være mindre end et års renteudgift af de overtagne prioriteter eller mindre end værdien af det tilbehør, der medfølger ejendommen, med tillæg af ½ års lejeindtægt, hvis ejendommen helt eller delvis er udlejet. Ved bortforpagtede landbrugsejendomme dog med tillæg af 1 års forpagtningsafgift.

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

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

8. Køberens misligholdelse

Hvis køberen ikke opfylder auktionsvilkårene, kan enhver, der i anledning af auktionen kan rette krav mod køberen, kræve, at det solgte sættes til en ny og eneste auktion (*misligholdelsesauktion*) for købers risiko, således at køberen skal tilsvare, hvad der måtte bydes mindre på den ny auktion, uden at have krav på, hvad der måtte bydes mere.

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

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

9. Auktionsskøde

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

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

10. Auktionsvilkårenes fravigelighed

Foranstående vilkår kan ikke fraviges til ugunst for køberen, medmindre auktionen angår en forretnings-, industri-, landbrugs- eller udlejningsejendom. Er ejendommen omfattet af § 83 a, stk. 1, i lov om friplejeboliger, kan vilkårene endvidere ikke fraviges til ugunst for Landsbyggefonden.

11. Særlige vilkår: - - -