

# KØBERRAPPORT

*Denne rapport viser de vigtigste geografiske informationer for området omkring nedenstående adresse.*

## ADRESSE

Parsbergsvej 41  
2830 Virum

## UDSTEDELSESDATO

6. april 2021











Copyright  
DinGeo, Øster Alle 48, 4.tv (tårn D), 2100 København Ø  
admin@dingeo.dk  
CVR: 37068314

---

## INDHOLD

Indhold.....	2
Resumé.....	3
1. Radon.....	4
2. Jordforurening.....	6
3. Trafikstøj.....	8
4. Anslået ejendomsværdi.....	10
5. Luftforurening.....	12
6. PCB.....	15
7. Drikkevandets hårdhed.....	16
8. Oversvømmelsesrisiko.....	17
9. Bevaringsværdighed.....	20
10. Indbrudsrisiko.....	21
11. Geologi.....	23
12. Kommune.....	25
13. Bredbånd og mobil.....	30
14. Byggesager og servitutter.....	31
15. Lokal- og kommuneplaner.....	33
16. Datakilder.....	34
17. Forbehold.....	35

## RESUMÉ

Variabel	Vurdering
Radon	
Jordforurening	
Trafikstøj	
Anslået ejendomsværdi	6.945.811 kr.
Luftforurening	
PCB	
Drikkevand hårdhed	Hårdt
Oversvømmelsesrisiko	
Bevaringsværdighed	Middel
Indbrudsrisiko	
Geologi	Moræneler
Kommune	Lyngby-Taarbæk Kommune
Bredbånd og mobil	

# 1. RADON

## 1.1. INFO OM RADON

WHO har klassificeret Radon som et kræftfremkaldende stof i mennesker, hvilket er den højeste klassifikation. Radon er i farlighed dermed på linje med tobaksrygning og røntgen- og gammastråling. Der er stærke direkte beviser for, at langvarig udsættelse for radon - selv ned til lave niveauer - øger risikoen for lungekræft, og muligvis også leukæmi, der hovedsagelig rammer børn.

Radonforurening måles i becquerel pr. m<sup>3</sup> luft (Bq/m<sup>3</sup>). Hvis indholdet af radon i boligen fx er 200 Bq/m<sup>3</sup> betyder det, at der i hver kubikmeter af indeluften hvert sekund udsendes radioaktiv stråling fra 200 radon-atomer. Gennemsnitligt er radonniveauet 5 Bq/m<sup>3</sup> undendørs i Danmark; 18 Bq/m<sup>3</sup> i etageejendomme (lejligheder); Og 77 Bq/m<sup>3</sup> i enfamiliehuse. Der er dog stor variation i radonniveauerne og sundhedsstyrelsen skønner, at radonniveauet i cirka 350.000 danske enfamiliehuse (20 procent af alle huse) overskrider det niveau, som WHO anbefaler for at undgå lungekræft, hvilket vil sige en koncentration der overstiger 100 becquerel per kubikmeter (Bq/m<sup>3</sup>).

Ifølge Sundhedsstyrelsen koster radon i indeklimaet hvert år omkring 300 danskere livet. I 2016 vil radon i indeklimaet altså dræbe næsten dobbelt så mange danskere som trafikken.

### 1.1.1. RADON I DIN BOLIG

Hvad gør jeg hvis min bolig har høj radonrisiko?

Hvis din bolig har en høj risiko for radonforurening er det første skridt du bør tage at få målt den egentlige radonkoncentration i boligen. Den eneste måde du finder ud af, hvor meget radon der er i dit hjem, er ved at teste for det. Radonmålinger bør finde sted i vinterhalvåret hvor radonkoncentrationen er højest.

Boligkøb og Tilstandsrapport

Ved boligkøb indgår der stort set altid en tilstandsrapport der vurderer boligens tilstand. Rapporten er påkrævet hvis boligsælgeren vil kunne fraskrive sig det 10-årige ansvar for skjulte fejl og mangler ved boligen (bygningen), som man ellers har som sælger.

Radon er en del af tilstandsrapporten i dag. Som boligkøber bliver man således informeret om radonproblematikken ved gennemsyn af tilstandsrapporten. Tilstandsrapporten inkluderer dog kun den overordnede radonrisikovurdering på kommune-niveau (dvs. radonklassificering). Som diskuteret ovenfor giver DinGeo en bedre risikovurdering ved at inkludere andre væsentlige geodata.

DinGeo anbefaler at man sikrer sig mod radon i forbindelse med boligkøb ved simpelthen at teste boligen inden købsaftalen underskrives. En måling tager min. 2 døgn, men jo længere tid målingen foregår, jo mere præcis bliver målingen. Radon-niveauet kan nemlig variere fra dag til dag og afhænger også af årstiden. Dermed kan man – såfremt der viser sig forhøjede værdier – medtage mulige omkostninger til radonreduktion i forhandlingerne med sælger eller evt. helt undlade at købe huset. Alternativt kan man få et advokatforbehold omkring radon i købsaftalen. Dvs. at hvis boligen har et radon-niveau over det anbefalede fra Sundhedsstyrelsen (100 Bq/m<sup>3</sup>), så er det den forrige ejer, som skal betale for nedsættelsen af radon.

Hvordan nedsættes radonniveauet i en bolig?

Det er forskelligt fra bolig til bolig, hvad der skal til for at nedsætte radon. Udluftningen er enkleste måde at nedbringe koncentrationen af radon i luften, men blot at åbne et vindue er ikke altid nok, da koncentrationen af radon hurtigt vil stige igen, når du lukker vinduerne. Man kan supplere den

almindelige udluftning med friskluftventiler, som netop er med til at sikre et mere kontinuerligt luftskifte.

Har du mekanisk ventilation, så sørg for at anlægget er indstillet korrekt. For lille et luftskifte kan medvirke til et forhøjet radonniveau. Ligeledes kan et for højt luftskifte også være med til at øge koncentrationen, da du risikere at skabe et endnu lavere tryk inde i boligen, der så er medvirkende til, at radongasserne bliver suget op fra jorden under dit hus.

Tætn huset, så radon ikke kan trænge ind. Undersøg de konstruktioner, der grænser op mod jord. Hvis der er synlige revner og sprækker bør de tætnes.

Ved høje radonniveauer kan det blive aktuelt at få installeret et radonsug, der suger radon op fra under gulvet og fører det gennem rør op over husets tagryg.

Ingen af de skitserede løsninger er specielt dyre og specielt ikke set i lyset af de helbredsmæssige omkostninger ved for høje radonkoncentrationer i indeklimaet.

## 1.2. RADON PÅ ADRESSEN

Baseret på den overordnede radonklassificering, lokale geologiske forhold og bygningsdata vurderes radonrisiko på Parsbergsvej 41, 2830 Virum at være medium.



### 1.2.1. RADONKLASSIFICERING

Parsbergsvej 41, 2830 Virum ligger i den gamle Lyngby-Tårnbæk Kommune, der er klassificeret som Radonklasse 1. Det betyder at 0,3%-1% af husstandene i området vurderes at have et radonniveau på 200 Bq/m<sup>3</sup> eller mere (WHO anbefaler at koncentrationen ikke overstiger den øvre grænseværdi på 100 Bq/m<sup>3</sup>). Som udgangspunkt er risiko for Radon i boligen derfor lav..

Radonklasse 1 klassificeringen stammer fra den landsdækkende radonundersøgelse fra 2001. Undersøgelsen inkluderede 13 målinger i den gamle Lyngby-Tårnbæk Kommune. Af de 13 målinger var den højeste radonkoncentration 100 Bq/m<sup>3</sup> og middelsoncentrationen var 41 Bq/m<sup>3</sup>.

### 1.2.2. GEOLOGI

Det geologiske underlag på Parsbergsvej 41, 2830 Virum er Moræneler (Se Geologi og Geoteknik), der frigiver Radon og dermed øger risiko for Radon i boligen.

### 1.2.3. BYGGEÅR

Ejendommen Parsbergsvej 41, 2830 Virum er opført i 1962 (se Boligoplysninger) og sandsynligvis ikke radonsikret mod undergrunden (først med bygningsreglementet i 1998 blev der stillet krav om, at nybyggeri skal radonsikres).

### 1.2.4. BYGNINGEN

Parsbergsvej 41, 2830 Virum er uden registreret kælder. Bygninger uden kælder har øget risiko for radonindsivning direkte i stueplanet.

## 2. JORDFORURENING

### 2.1. INFO OM JORDFORURENING

#### 2.1.1. JORDFORURENING OG SUNDHED

Jorden på en ejendom kan være forurenede i større eller mindre grad. Jordforurening kan spænde fra en ufarlig slags, hvor du kan bo uden nogen som helst akut sundhedsfare, og til den sundhedsfarlige slags, hvor familier må evakueres på grund af sundhedsfare. Størstedelen af de forurenede grunde i Danmark befinder sig i den lette ende af skalaen hvor der ikke er en akut og umiddelbar sundhedsrisiko.

Selv lettere jordforureninger kan dog være problematiske da effekten af langtidspåvirkning af forurening på mennesker, ikke endnu er kendt. Der vides derfor meget lidt om risikoen for skader, hvis man gennem flere år har været i kontakt med lettere forurenede jord.

Børn er særligt følsomme over for forurening. Hvis du bor i et forurenede område med små børn, bør du derfor sørge for at de altid vasker hænder inden et måltid og efter udendørsleg. Sørg desuden for, at børnenes negle er kortklippede og at de bruger forskellige sko indenfor og udenfor.

Afhængig af forureningsgrader er det ikke nødvendigvis sundhedsskadeligt at spise frugt og grønt, der er dyrket i lettere forurenede jord, hvis du følger nogle få og fornuftige råd: Vask og rengør både frugt og grøntsager inden tilberedning eller spisning. Dyrk ikke jordbær og krydderurter i forurenede jord og skræl rodfrugter inden spisning. Sørg for, at børn ikke leger, graver eller spiser i dyrkningsarealet og vask hænder efter havearbejde – også hvis du bruger havehandsker.

Det kan også være svært at købe, sælge eller belåne en bolig, som ligger på en forurenede grund. I takt med regionernes kortlægning af forurenede og muligt forurenede grunde stiger antallet af boligejere, der får afslag på deres låneansøgninger hos realkreditinstitutterne med den begrundelse, at deres ejendom muligvis er forurenede.

Jordforureningsområderne er inddelt i to hovedgrupper, baseret på hvorvidt områderne er undersøgt eller ej:

#### V1

Jordforurening vidensniveau 1 (V1) betyder, at regionen har kigget på historiske data for området og noteret, at der for eksempel har ligget et renseri, en gammel losseplads eller anden industri, der typisk har kunnet give anledning til jordforurening.

#### V2

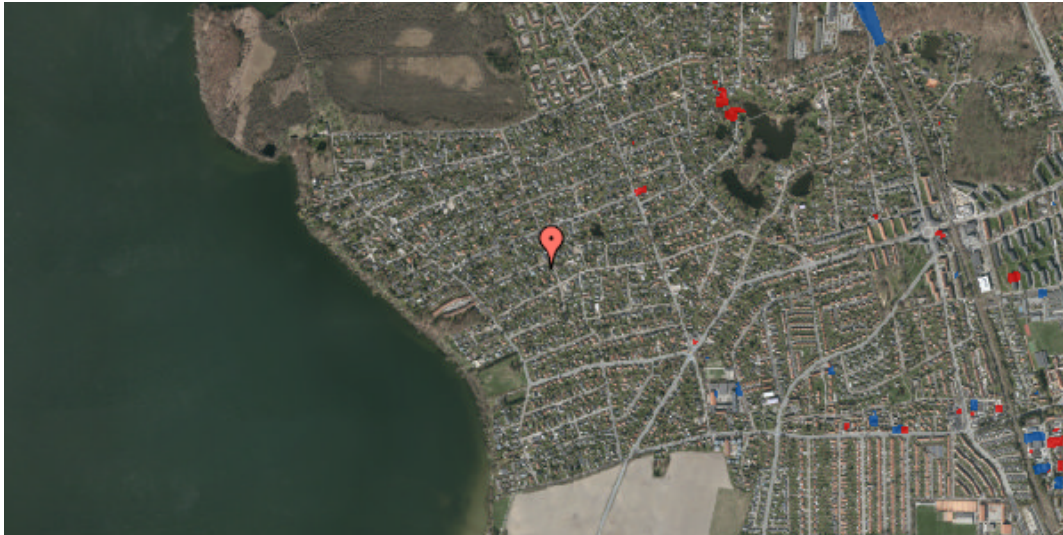
Jordforurening vidensniveau 2 (V2) betyder, at man undersøgt grunden nærmere og fundet ud af, der er forurening på grunden (vidensniveau 2).

Hvis en region vurderer, at forureningen kan true sundheden hos børn eller i en bolig, eller at drikkevandet kan udsættes for nedsivning af farlige stoffer, igangsætter regionerne en nærmere undersøgelse. Viser det sig her, at grunden faktisk er forurenede, får den stempet V2 (vidensniveau 2). Og herefter er det op til regionen at prioritere, om grunden skal undersøges yderligere med henblik på oprensning. Regionerne er af Lov om Jordforurening forpligtet til at prioritere trusler mod grundvandet, og trusler mod menneskers sundhed højest. Desuden er de forpligtet til inden for et år at undersøge en bolig, hvis borgerne anmoder om det, efter at den er kortlagt på vidensniveau 1.

## 2.2. FORURENING PÅ ADRESSEN

### 2.2.1. EJENDOMMEN

Der er ingen registreret jordforurening på ejendommen Parsbergsvej 41, 2830 Virum.



Jordforureninger i området omkring Parsbergsvej 41. De røde områder er egentlige jordforureninger (type V2) og blå områder er mulige forureninger, der ikke endnu er undersøgt (type V1)

### 2.2.2. OMRÅDET

Der er heller ikke registreret jordforureninger i en omkreds af 500 meter fra Parsbergsvej 41, 2830 Virum.

## 3. TRAFIKSTØJ

### 3.1. INFO OM TRAFIKSTØJ

Med et adresseopslag på DinGeo bliver du præsenteret for de fem vigtigste trafikstøjsestimater på adressen.

Det drejer sig om trafikstøj fra

- Større veje, inklusiv motorveje
- Veje i by
- Større jernbaner
- Jernbane i by
- Større lufthavn

Støjdata stammer fra Miljøstyrelsens kortlægning af støjbelastede boliger i 2017 og er vejledende. Data er indsamlet og behandlet af kommunerne i hovedstadsområdet, Odense, Aalborg og Aarhus kommune samt Vejdirektoratet og Banedanmark. Der er primært indsamlet data for veje og jernbaner. Støjbelastningen er beregnet som et gennemsnit af den samlede mængde støj, der er indsamlet i løbet af et døgn på baggrund af trafiktællinger og vejrforhold.

De fem udvalgte støjestimater er alle estimeret i 1.5 meters højde i dagtimerne.

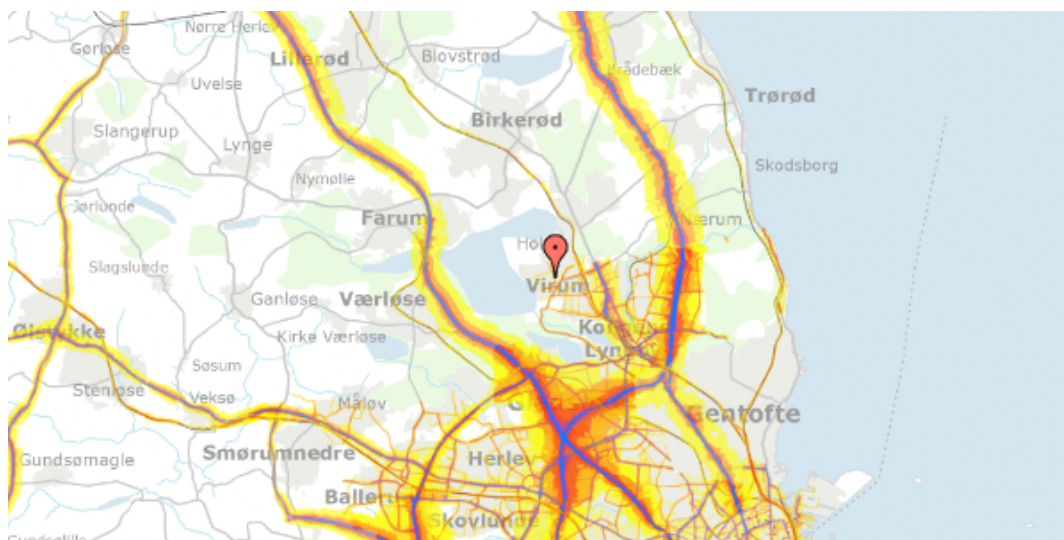
### 3.2. TRAFIKSTØJ PÅ ADRESSEN

Der er ikke registreret trafikstøj på adressen Parsbergsvej 41, 2830 Virum

Nedenstående tabel viser trafikstøj i 1.5 meters højde på Parsbergsvej 41, 2830 Virum om dagen:

Støjtype	Lydstyrke
Større veje	Ingen registreret støj
Veje	Ingen registreret støj
Større jernbaner	Ingen registreret støj
Jernbane i by	Ingen registreret støj
Større lufthavn	Ingen registreret støj





Trafikstøj i området omkring Parsbergsvej 41.

## 4. ANSLÅET EJENDOMSVÆRDI

### 4.1. INFO OM ANSLÅET EJENDOMSVÆRDI

#### 4.1.1. EJENDOMSVURDERINGER OG BOLIGKØB

I forbindelse med boligkøb kan computerberegnete ejendomsvurderinger være et godt værktøj. Du kan bruge dem til at tjekke om ejendomsmægleren har sat en rimelig eller lige lovlig optimistisk pris på den bolig du er interesseret i.

Som boligkøber skal man dog huske på at en computerberegnet ejendomsvurdering ikke er en facitliste. Ejendomsmægleren har sandsynligvis taget udgangspunkt i en computerberegnet ejendomsvurdering da hun satte udbudsprisen og herudover inkluderet faktorer, der måske ikke er taget højde for i computermodellen.

#### 4.1.2. VURDERING AF EGEN BOLIG

Ejendomsvurderinger kan ramme et ømt punkt hvor hjerte og følelser overlapper økonomiske interesser. I forbindelse med boligsalg kan boligejer føle at den computerberegnete vurdering er lav. På den anden side kan vurderingen virke urealistisk høj i forbindelse med boligskat.

Mener du, at din ejendomsvurdering er forkert, så har du ret - En velkendt aforisme i statistik siger: **alle modeller er forkerte**. Computerberegnete ejendomsvurderinger bliver dog efterhånden mindre og mindre forkerte - Vores foretrukne AVM-vurdering forbedres for eksempel kontinuerligt på baggrund af nye salgsdata.

### 4.2. ANSLÅET EJENDOMSVÆRDI

Vurderingstype	Estimeret Boligpris
AVM	6.945.811 kr.
Simpel prisvurdering	7.574.544 kr.
Justeret prisvurdering	-
Offentlig ejendomsvurdering	3.750.000 kr.

#### 4.2.1. AVM VURDERING

Dingeo er den eneste danske boligportal, hvor du kan se Analytical Valuation Model (AVM) prisvurderinger. AVM er udviklet af Geomatic for og med danske pengeinstitutter. Det er bankernes værktøj i forhold til at sikre en overholdelse af Basel II / III kapitaldækningsreglerne. AVM er muligvis de mest præcise boligvurderinger i Danmark.

Der er p.t. udregnet AVM boligvurdering på 1.54 millioner danske ejerboliger. AVM mangler for ejerboliger hvor der ikke er et tilstrækkeligt grundlag af geodata til at vurdere en fair boligpris.

#### 4.2.2. SIMPEL PRISVURDERING

Den simple prisvurdering er baseret på realkreditrådets gennemsnitlige kvadratmeterpriser (realiserede handler) for området (postnummeret) ganget med boligens vægtedeareal. Den simple

prisvurdering tager ikke højde for boligens styrker og svagheder i forhold til den gennemsnitlige bolig i området.

#### 4.2.3. JUSTERET PRISVURDERING

Det justerede prisestimat er beregnet ud fra tidligere salg på adressen og under antagelse af, at boligen ikke har ændret sin relative pris i forhold til områdets gennemsnitspriser. På denne måde kan vi bedre tage højde for boligens styrker og svagheder i forhold til områdets gennemsnit.

#### 4.2.4. DEN OFFENTLIGE EJENDOMSVURDERING

Den offentlige ejendomsvurdering danner grundlag for beskatning. Skats ejendomsvurdering har som mål at udtrykke ejendommens værdi i handel og vandel ved kontant betaling. For ejerboliger fastlægges vurderingen med udgangspunkt i den gennemsnitlige handelspris for ejendomme af samme størrelse, alder, stand og beliggenhed i et sammenligneligt område.

Siden 2011 har Skat dog ikke lavet nye ejendomsvurderinger, da man i øjeblikket arbejder på at udvikle et nyt ejendomsvurderingssystem, der gerne skulle mindske de store afvigelser fra de faktiske handelspriser, som det gamle ejendomsvurderingssystem medførte.

Den offentlige ejendomsvurdering er derfor p.t. ikke retvisende i forhold til en forventet salgspris.

## 5. LUFTFORURENING

### 5.1. INFO OM LUFTFORURENING

Luftforureningsdata på DinGeo stammer fra portalen Luften på din vej, udviklet og udstillet af DCE - Nationalt center for miljø og energi, Aarhus Universitet.

Med et adresseopslag på DinGeo bliver du informeret om luftforurening på adressen, via de tre parametre **NO<sub>2</sub>**, **PM<sub>2.5</sub>** og **PM<sub>10</sub>**. Parametrene er modellerede årsgennemsnit i 2 meters højde for år 2012.

Der eksisterer en lang liste af luftforureningsstoffer, udover de tre udvalgte parametre, der er mindst ligeså sundhedsskadelige, f.eks. Benzen, Arsen, Cadmium, Nikkel, SO<sub>2</sub>, o.s.v.. De udvalgte parametre giver ikke desto mindre et godt udgangspunkt til at vurdere luftforureningen, fordi de har forskellige fysiske og kemiske egenskaber.

#### 5.1.1. NO<sub>2</sub>

NO<sub>2</sub> tilhører gruppen af reaktive kvælstofilte (NO<sub>x</sub>), der er giftige gasser, der udledes fra kvælstof- og iltforbrænding under højt tryk og høje temperaturer. Gasserne dannes, f.eks. ved forbrændingsprocesser i biler, lastbiler, kræftværker, o.s.v. NO<sub>x</sub> gasserne er i sig selv sundhedsskadelige og samtidig indikerer høje luftkoncentrationer generelt dårlig luftkvalitet. Dels fordi NO<sub>x</sub> gasserne reagerer med luften og danner ozon og PM-partikler, men også fordi processerne der danner NO<sub>2</sub> også danner en lang række andre sundhedsskadelige luftpartikler.

#### 5.1.2. PM<sub>2.5</sub>

PM<sub>2.5</sub> står for Particulate Matter of 2.5 Microns in diameter or smaller. Det vil sige meget små luftpartikler med en diameter under 0.0025 millimeter. PM<sub>2.5</sub> er under speciel fokus da nyere forskning tyder på, at de mindste partikler er de mest skadelige, da de trænger dybt ind i lungerne, hvilket har alvorlige konsekvenser.

Hovedparten af de fine PM<sub>2.5</sub> partikler er dannet udenfor Danmark og transporteret hertil med vinden. Hele Sjælland, Fyn og Sønderjylland har værdier over WHO's grænseværdi.

Ifølge Jensen et al., 2016 skyldes omkring 85% af de samlede helbredseffekter fra luftforurening i Danmark luftforureningskilder i udlandet - og omkring 15% skyldes danske kilder. Danmark eksporterer dog ligeså meget luftforurening, som vi importerer.

#### 5.1.3. PM<sub>10</sub>

PM<sub>10</sub> står for Particulate Matter of 10 Microns in diameter or smaller. Det vil sige små luftpartikler med en diameter under 0.01 millimeter. PM<sub>10</sub> partiklerne er oftere fra lokalområdet og koncentrationerne har større geografisk variation end PM<sub>2.5</sub>.

Stof	WHO's grænseværdi	EU's grænseværdi
NO <sub>2</sub>	40 µg/m <sup>3</sup>	40 µg/m <sup>3</sup>
PM <sub>2.5</sub>	10 µg/m <sup>3</sup>	25 µg/m <sup>3</sup> (20 µg/m <sup>3</sup> fra 2020)
PM <sub>10</sub>	20 µg/m <sup>3</sup>	40 µg/m <sup>3</sup>

## 5.2. LUFTFORURENING PÅ ADRESSEN

Der er middelhøj luftforurening på Parsbergsvej 41, 2830 Virum.

Stof	Værdi på Parsbergsvej 41, 2830 Virum
NO <sub>2</sub>	14.6 µg/m <sup>3</sup>
PM <sub>2.5</sub>	10.2 µg/m <sup>3</sup>
PM <sub>10</sub>	12.3 µg/m <sup>3</sup>

### 5.2.1. NO<sub>2</sub>

Luftkoncentrationen af kvælstofdioxid (NO<sub>2</sub>) er 14.6 µg/m<sup>3</sup>, hvilket er relativt lavt ift EU's grænseværdi på 40 µg/m<sup>3</sup>. NO<sub>2</sub> dannes i forbrændingsprocesser i biler, lastbiler, kraftværker, o.s.v. og høje koncentrationer af NO<sub>2</sub> indikerer derfor dårlig luftkvalitet.

### 5.2.2. PM<sub>2.5</sub>

Luftkoncentrationen af PM<sub>2.5</sub> partikler er 10.2 µg/m<sup>3</sup>, hvilket er under EU's grænseværdi på 25 µg/m<sup>3</sup>, men over WHO's grænseværdi på 10 µg/m<sup>3</sup>. Hovedparten af de fine PM<sub>2.5</sub> partikler er dannet udenfor Danmark og transporteret hertil med vinden. Hele Sjælland, Fyn og Sønderjylland har værdier over WHO's grænseværdi.

### 5.2.3. PM<sub>10</sub>

Luftkoncentrationen af PM<sub>10</sub> partikler er 12.3 µg/m<sup>3</sup>, hvilket er under EU's og WHO's grænseværdi på henholdsvis 40 og 20 µg/m<sup>3</sup>. PM<sub>10</sub> partikler er oftere fra lokalområdet og koncentrationerne har større geografisk variation end PM<sub>2.5</sub>.

## 6. PCB

### 6.1. INFO OM PCB

Poly-Chlorede Biphenyler (PCB) er på Stockholm-konventionens liste over verdens 12 værste miljøgifte. De helbredsmæssige omkostninger ved lave koncentrationer af PCB i indeklimaet er ikke endnu fuldt kendte, men stoffet er hormonforstyrrende, kræftfremkaldende, og påvirker immunforsvaret. PCB er desværre til stede i op mod hvert fjerde danske parcelhus fra 1950-1977 og det vurderes, at op mod 62.000 danske boliger på den baggrund har for meget PCB i indeluften.

PCB i indeklimaet kan hverken ses, lugtes eller smages. Som udgangspunkt er alle bygninger, der er opført, ombygget eller renoveret i perioden fra 1950 til 1977 under mistanke for at indeholde PCB-holdige materialer. Er der mistanke om PCB i en bygning, bør indeluften undersøges.

#### 6.1.1. PCB OG SUNDHEDSRISIKO

PCB kan optages i kroppen gennem mad, ved indånding og hudkontakt. Det er svært nedbrydeligt og ophobes i fødekæden som tungmetaller. PCB har en halveringstid i kroppen på op til 10 år. PCB medfører ikke akut sygdom eller ubehag, men efter lang tids påvirkning er der risiko for hudproblemer, leverskader, skader på skjoldbruskkirtel, immunforsvar og hormonsystem. PCB er som stofgruppe klassificeret som kræftfremkaldende for mennesker af International Agency for Research on Cancer.

PCB i indeklimaet svarer til Radon derved at forureningen hverken kan ses, lugtes eller smages.

Rapporten "Kortlægning af PCB i materialer og indeluft" fra 2013 skønner, at indholdet af PCB i byggematerialet i op mod 60.000 en- og to-families huse er på over 5.000 mg/kg. Sundhedsstyrelsens rapport "Helbredsrisici ved PCB i indeklimaet" ligeledes fra 2013 konkluderede:

...Det anbefales ud fra en sundhedsmæssig tilgang at have særligt fokus på steder med høj forurening af indeklimaet, stor anvendelse af bygningen til ophold og steder, hvor børn, unge og kvinder i den fødedygtige alder opholder sig.

Sundhedsstyrelsen har fastsat den maksimale risikofrie grænse til 300 nanogram per m<sup>3</sup> luft. Ingen ved dog nøjagtigt, hvor højt PCB-niveauet skal være, før det er sundhedsskadeligt.

### 6.2. PCB PÅ ADRESSEN

Med et opførelsesår i 1962 er Villaen Parsbergsvej 41, 2830 Virum muligvis problematisk i forhold til PCB forurening.

#### 6.2.1. RISIKO FOR PCB I BYGNINGEN

Parsbergsvej 41, 2830 Virum er bygget i perioden 1950-1963, hvor mere end 79% af alle en- og tofamiliehuse desværre indeholder PCB i bygningsmaterialerne. Vær specielt opmærksom på originale fuger, lysstofarmaturer, slidstærke malinger og gulvbelægninger.

#### 6.2.2. RISIKO FOR PCB I INDELUFT

Der er risiko for PCB i indeluften på Parsbergsvej 41, 2830 Virum. PCB har desværre en tendens til at sive ud i omkringliggende byggematerialer, så selv efter udskiftning af PCB-holdige materialer kan problemet være tilstede.

## 7. DRIKKEVANDETS HÅRDHED

### 7.1. INFO OM DRIKKEVANDETS HÅRDHED

Vands totale indhold af opløst calcium og magnesium betegnes som hårdheden. Hårdheden måles i Danmark i tyske hårdhedsgrader (°dH = grad Deutsche Härte), hvor en hårdhedsgrad svarer til 10 mg opløst calciumoxid pr. liter eller 7,19 mg opløst magnesiumoxid pr. liter. Nedsivende regnvand og smeltevand fra sne optager kuldioxid fra atmosfæren og især fra jordluften i rodzonen, hvorved der dannes kulsyre. Kulsyren kan foruden kalk opløse magnesiumcarbonat, der findes i mindre mængder i kalken. Kalkudvaskningen tilfører derfor grundvandet calcium og magnesium.

Bor du i et område med hårdt vand skal du huske at fylde ekstra salt og afspændingsmiddel på opvaskemaskinen. Vandets hårdhed er også vigtig for kaffebrygning da kalk er med til at binde smag i kaffen. Blødt vand (lavt kalkindhold) når ikke at opsamle megen aroma og smag fra kaffen. Har du blødt vand, bør du kompensere ved at bruge lidt mere kaffe – eller vælge en mørkristet kaffe.

### 7.2. DRIKKEVANDETS HÅRDHED PÅ ADRESSEN

Drikkevand på adressen Parsbergsvej 41, 2830 Virum har hårdhed: 18 - 24. Det betyder at vandet er klassificeret som Hårdt.

Hårdhedsgraden er baseret på et gennemsnit for kommunen. Vi anbefaler derfor, at du undersøger hårdhedsgraden hos dit lokale vandværk.



## 8. OVERSVØMMELSESRISIKO

### 8.1. INFO OM OVERSVØMMELSESRISIKO

Risiko for oversvømmelser vil snart kunne aflæses på både huspriser, forsikringspræmier og kloakafledningsafgifter. Inden et boligkøb er det derfor en god ide, at overveje risikoen for oversvømmelse. Oversvømmelser finder sted i Danmark på baggrund af enten meget kraftig regn (skybrud), havniveaustigninger (stormflod) eller i sjældne tilfælde vandløbsstigning som følge af kraftig nedbør.

#### 8.1.1. SKYBRUD OG LAVNINGER I LANDSKABET

For at vurdere risiko for oversvømmelse ved skybrud på en given adresse bruger Dingo blue spot modellen, som Geodatastyrelsen stiller til rådighed. Blue Spot-kortet er baseret på en viderebearbejdning af den officielle nationale højdemodel, som staten og kommunerne benytter. Blue Spots er lavninger uden naturlige vandafløb. Ved kraftige regnskyl strømmer dele af vandet ofte langs overfladen og fylder disse lavninger. Man kan sige at Blue Spots viser hvor vandet vil løbe hen ved skybrud, der er så tilpas voldsomme at jorden ikke kan opsuge vandet og afløbssystemerne ikke har kapacitet til at lede vandet væk. Vandet vil først forsvinde når kloakkerne igen fungerer, terrænet har opsuget vandet eller det er pumpet væk.

Et Blue Spot betyder dog ikke nødvendigvis oversvømmelse ved skybrud. Det er vigtigt også at inddrage vigtige faktorer som overfladetyper, kloakering og dræning når man vurderer risiko for oversvømmelse ved skybrud. Med hensyn til overfladetype kan man på [dingeo.dk](http://dingeo.dk) få en god ide om hvor godt regnvand vil kunne synke ned i jorden (vand synker let ned i sand og grus, mens ler er lav-permeabelt for vand).

#### 8.1.2. BEFÆSTELSESGRAD

Ved befæstelsesgrad forstås den andel af en ejendom, som er belagt med asfalt, fliser, brosten mv., dvs. den del, hvor der ikke kan ske umiddelbar nedsivning i jorden af regn- og overfladevand. En høj befæstelsesgrad kan være problematisk og stærkt medvirkende til at forøge behovet for afledning af regn- og overfladevand. En høj befæstningsgrad i boligområder betyder, at mere og mere regnvand afledes til kloakken i stedet for at sive ned gennem græsplæner og bede. På den måde falder serviceniveauet egentlig over tid, fordi den øgede vandmængde i kloakkerne gør, at systemet oftere vil blive overbelastet.

#### 8.1.3. STORMFLOD

Stormflodsoversvømmelser er næsten årlige tilbagevendende fænomener i udsatte områder.

Stormflod og havniveaustigninger er desuden interessante på en længere tidsskala specifikt i forbindelse med forventede klimaforandringer over de næste årtier, hvor (1) det generelle havniveau forventes at stige og (2) frekvensen og styrken af stormflodsrelaterede havstigninger forventes at øges. Der forventes at det generelle havniveau vil stige mellem 0,2 og 1,4 m i dette århundrede.

Et rødt flag vises ved Risiko for oversvømmelse ved stormflod for de adresser der vil opleve oversvømmelse ved en havstigning på 1,5 meter (Stormflod eller klima-induceret havstigning). Et gult flag indikerer oversvømmelse ved havstigning på 3 meter.

#### 8.1.4. VANDLØBSSTIGNINGER

Ved massive vandløbsstigninger kan åer og vandløb gå over deres bredder og give oversvømmelser. Oversvømmelser fra vandløb berører normalt store områder af det nedre opland og kan forudses flere dage før, hændelsen opstår. Oversvømmelser i det øvre opland opstår normalt lokalt efter kraftige nedbørshændelser. I tæt beboede områder kan oversvømmelserne have en voldsom effekt, som primært omfatter materielle skader.

Naturstyrelsen og kystdirektoratet har udgivet en Rapport der diskuterer områder der er særligt udsatte for oversvømmelser.

## 8.2. OVERSVØMMELSESRISIKO PÅ ADRESSEN

### 8.2.1. SKYBRUD

Der kan være risiko for oversvømmelse ved kraftig regn og/eller regulære skybrud på adressen Parsbergsvej 41, 2830 Virum. Ejendommen ligger ikke i en lavning, men overfladevand har svært ved at sive ned i jorden da befæstelsesgraden er høj.



Risiko for oversvømmelse ved skybrud afhænger i høj grad af boligens placering i terrænet. Kortet viser lavninger (markeret med blå) udregnet fra Danmarks Højdemodel. Sorte firkanter er nedløbsriste, altså punkter hvor overfladevand har mulighed for at løbe i kloak. Parsbergsvej 41 er markeret med en orange markør. De blå områder viser den potentielle maksimale udbredelse af skybrudsrelateret oversvømmelse hvis alle lavninger bliver helt fyldt med vand.

#### 8.2.1.1. LAVNINGER

Parsbergsvej 41, 2830 Virum ligger ikke i en lavning og som udgangspunkt er risikoen for at regnvand samler sig på adressen under skybrud derfor lav.

#### 8.2.1.2 BEFÆSTELSESGRAD

Den gennemsnitlige befæstelsesgrad i området omkring Parsbergsvej 41, 2830 Virum er 50 procent. Det betyder, at ca. 50 procent af overfladen er bebygget eller belagt med asfalt, fliser, brosten mv., der hindrer regn- og overfladevand at sive ned i jorden.

#### 8.2.1.3 HYDRAULISK LEDNINGSEVNE

I perioder med kraftig nedbør vil det øverste jordlag have en middellav hydraulisk ledningsevne på 100 - 125 mm/dag i området omkring Parsbergsvej 41, 2830 Virum. Selv i ubebyggede områder vil regnvand derfor blive på overfladen og kun relativt langsomt trænge ned i jorden.

## 2.2. VANDLØB

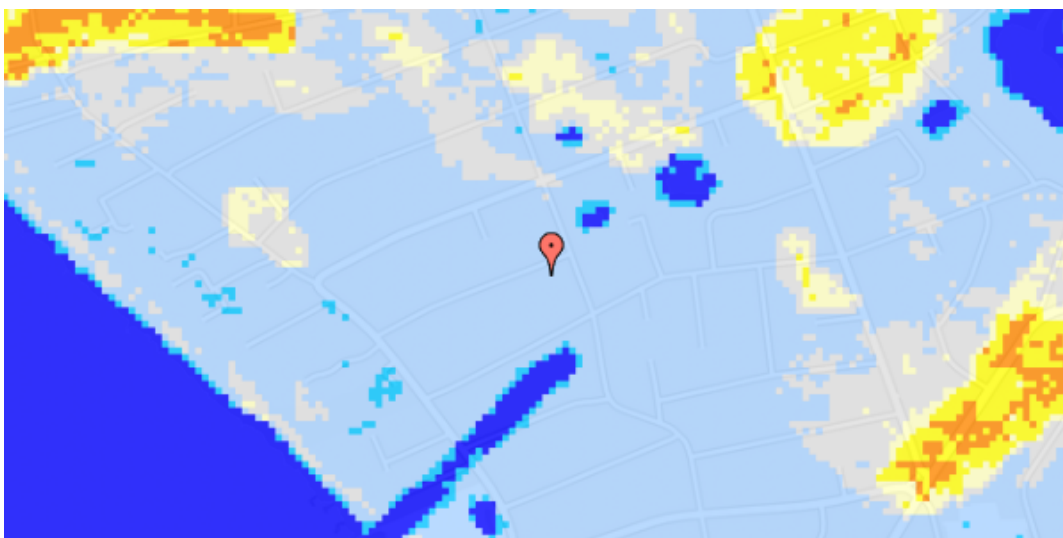
Parsbergsvej 41, 2830 Virum er ikke i umiddelbar risiko for oversvømmelse ifm forhøjet vandstand i nærmeste vandløb.

### 8.2.3. STORMFLOD

Parsbergsvej 41, 2830 Virum ligger i en højde på **38.1 meter** over havets overflade. På grund af den høje placering er adressen ikke i risiko for oversvømmelse ved stormflod.

### 8.2.4. GRUNDVAND

Parsbergsvej 41, 2830 Virum ligger i et område hvor højt og/eller stigende grundvand ikke umiddelbart udgør et problem.



Risiko for oversvømmelse afhænger på mange adresser af dybden til det terrænnære grundvand. Kortet illustrerer den gennemsnitlige dybde til grundvandet om vinteren i perioden 1990-2020. Blå farver repræsenterer grundvand tæt på overfladen. Gule og orange farver repræsenterer dybereliggende grundvand. Parsbergsvej 41 er markeret med en orange markør.

#### GRUNDVAND I PERIODEN 1991-2010

I perioden 1991-2010 er den gennemsnitlige grundvandsdybde i området vurderet at være 3.8 meter. I perioder med meget nedbør lå grundvandet i en dybde på kun 2.1 meter.

#### FREMTIDIGE GRUNDVANDSSTIGNINGER I PERIODEN 2021-2050

Baseret på en såkaldt *våd klimamodel* vurderes det at det gennemsnitlige grundvandsspejl i perioden 2021-2050 vil stige 0.9 meter. Det betyder at den gennemsnitlige grundvandsdybde i området kan forventes at stige til 2.8 meter. Med en *våd klimamodel* estimeres den høje grundvandsstand i perioden 2021-2050 at stige 1 meter i forhold til nuværende høje niveau. dvs en forventet grundvandsdybde på 1.1 meter under perioder med ekstrem nedbør.

## 9. BEVARINGSVÆRDIGHED

### 9.1. INFO OM BEVARINGSVÆRDIGHED

Kulturstyrelsen har registreret ca. 355.000 bevaringsværdige -og ca. 9.000 fredede bygninger i Danmark. Der kan være restriktioner, men også økonomiske fordele ved at eje et fredet eller bevaringsværdigt hus.

En bygning fredes hvis den har arkitektoniske, kulturhistoriske, miljømæssige og/eller historiske kvaliteter af national betydning. En fredet bygning skal desuden være i god stand og have bevaret sin originalitet. I fredede bygninger sikres interiøret i lige så høj grad som husets ydre.

Mens det er staten, der administrerer fredningerne, er det kommunerne, der har ansvaret for de bevaringsværdige bygninger. Det er kommunen, der udpeger dem, og kommunen, der udarbejder kommune -og lokalplaner, som kan sikre bygningerne. I planerne er en bygning oftest bevaringsværdig, når den har en bevaringsværdi på 1-3, men de forskellige kommuner har forskellige regler.

De bevaringsværdige bygningerne har forskellige grader af bevaringsværdi, angivet ved en karakter, der går fra 1 til 9, hvor 1-3 regnes for en høj bevaringsværdi, 4-6 for middel og 7-9 for lav værdi. Hvor fredede huse absolut ikke må rives ned, er det op til kommunalbestyrelsen at beslutte om et bevaringsværdigt hus må ændres, ombygges eller rives ned.

### 9.2. BEVARINGSVÆRDIGHED PÅ ADRESSEN

Hovedbygningen på Parsbergsvej 41, 2830 Virum er ikke fredet. Bygningen har dog fået tildelt en bevaringsværdi på 5. En bevaringsværdi på 5 indikerer en middel bevaringsværdighed. Der er normalt ikke restriktioner på bygninger med middel bevaringsværdi.

## 10. INDBRUDSRISIKO

### 10.1. INFO OM INDBRUDSRISIKO

Danmarks Statistik udregner løbende indbrudsrisiko for alle de 98 danske kommuner. Værdien af disse udregninger er desværre ofte begrænset af de store interne variationer i indbrudsrisiko indenfor de enkelte kommuner.

DinGeo er det eneste danske boligsite, der henter kriminalstatistikdata direkte fra Rigspolitiet og på den baggrund kan vi give oplysninger, der geografisk set er meget mere detaljerede. Indbrudsrisikoen på DinGeo adresseopslag er således udregnet for den nærmeste kvadratkilometer-celle.

#### 10.1.1. VED BOLIGKØB

Ifølge en undersøgelse foretaget af Bolius Boligejernes Videncenter er 56 procent bekymret eller meget bekymret for at få indbrud i deres bolig. Indbrud i eget hjem er noget af det, der påvirker danskernes tryghed allermest i negativ retning. Det kan være en ganske rystende oplevelse at have uønskede gæster og flere studier fra England og USA har vist en klar sammenhæng mellem kriminalitet og huspriser.

#### 10.1.2. SIKRING

Der er mange ting du kan gøre for at sikre din bolig bedre mod indbrud.

##### TÆND LYSET

Et mørkt hus er etsikkert tegn på, at der ikke er nogen hjemme. Lad et par lamper være tændt, når du forlader huset. Lad radioen spille.

##### UDENDØRS BELYSNING

Udendørsbelysning med tænd/sluk-føler skræmmer tyven. Når udendørslyset tænder, virker huset beboet og naboer får bedre mulighed for at opdage et eventuelt indbrud i tide.

##### TJEK DINE DØRE OG LÅSE

Husk at alle dine yderdøre skal sikres også køkken- og havedøre. Yderdøre bør have to låse. Gode og sikre låse er borebeskyttede og har en høj dirke- og kopieringssikkerhed.

##### SIKRE VINDUER I STUEPLAN

Vinduer i stueplan er lette indbrudsveje. Du bør sørge for at dine vinduer har solide hasper helst med låseanordninger eller særlige haspesikringer.

##### SKJUL VÆRDIGENSTANDE DER FRISTER TYVEN

Pas på med at udstille dine værdigenstande. Især hvis du er bortrejst, bør du placere dine værdigenstande, så de ikke er synlige fra vinduerne.

##### TJEK DINE KÆLDERVINDUER

Du bør sikre dine kælder-vinduer, da det er en oplagt indbrudsvej. Hvis de ikke skal kunne åbnes, kan du skrue dem fast med vinkelbeslag og/eller forsyne dem med jernstænger eller gitre.

##### HÆNG VASKE-TØJET FREM

Med vasketøj på tørresnoren virker det som om du er hjemme. Lav en aftale med naboen om at bruge din tørresnor når du selv er bortrejst – og omvendt.

#### RYD IKKE HELT OP

Lidt uorden får huset til at virke beboet. Legetøj, ugeblade, og en kop får huset til at virke beboet. Derfor bør du ikke være alt for ivrig efter at rydde op, inden du tager væk.

#### TØM POSTKASSEN

Når din postkasse ikke bliver tømt, er det et tegn på, at du ikke er hjemme. Lav en aftale med familie, venner eller en nabo om at tømme din postkasse, når du er bortrejst.

#### PARKER EN BIL I CARPORTEN

Når der holder en bil parkeret i carporten eller foran huset, er der stor sandsynlighed for, at tyven tror du er hjemme. Når du er bortrejst, kan du eventuelt få naboen til at parkere sin bil foran dit hus.

#### FJERN HAVEREDSKABERNE

Lad ikke dine haveredskaber eller en stige ligge frit fremme, så tyven kan bruge dem til at skaffe sig adgang til huset. Lås dine haveredskaber inde i kælder eller udhus. Lås stigen fast.

#### FYLD SKRALDESPANDEN

Når din udendørs skraldespand er tom, eller hvis posen sidder i klemme under låget, er det et tegn på, at du ikke er hjemme. Få familie, venner eller en nabo til at smide en pose i din skraldespand, når du er bortrejst.

## 10.2. INDBRUDSRISIKO PÅ ADRESSEN

Baseret på Rigspolitiets statistiske opgørelser vurderes indbrudsrisiko på Parsbergsvej 41, 2830 Virum at være høj



I perioden fra første kvartal 2016 og frem til og med andet kvartal 2018 er der anmeldt 116 indbrud i et område på en kvadratkilometer omkring Parsbergsvej 41. Indenfor 1km<sup>2</sup>-kvadratcellen er der 934 adresser. Omregnet betyder det at der i perioden årligt har været hvad der svarer til 49.68 indbrud per 1000 adresser. Det giver en estimeret indbrudsrisiko på 4.97 pct.

#### OPKLARINGSPROCENT

Opklaringsprocenten i 2830 Virum er meget lav. I perioden 2011-2018 blev kun 3-4% af alle indbrud opklaret. Det er endnu lavere end landsgennemsnittet på fem procent.

# 11. GEOLOGI

## 11.1. INFO OM GEOLOGI

Danmarks overfladenære geologi er formet af isbevægelse og afsmeltning under Kvartærperiodens mange store og voldsomme klimasvingninger. De geologiske forhold kan være en vigtig parameter for boligejere. Geologi har således betydning for blandt andet risiko for sætningsskader, oversvømmelse og radonforurening.

De Geologiske oplysninger på DinGeo viser hvilken jordart, der ligger under pløje- og kulturlaget, typisk i 1 meters dybde. Desuden medfølger en kort beskrivelse af jordarten og dens mulige betydning for de overliggende boliger.

### 11.1.1 GEOLOGISKE DATA

De Geologiske data på DinGeo viser hvilken jordart, der ligger under pløje- og kulturlaget, typisk i 1 meters dybde. Data er hentet fra Danmarks Jordartskort. Kortet er lavet af geologer, der ved hjælp af et meterlangt håndbor, et såkaldt karteringsbor, der i spidsen har en rille, hvori en prøve af jordarten opsamles, har kortlagt hele Danmark. Opmålingen af jordartskortet begyndte i 1888 og udgaven der vises på DinGeo blev først færdig i 1989.

Danmarks overfladenære geologi består næsten udelukkende af kvartære aflejringer, d.v.s. aflejringer der er dannet indenfor de sidste ca. 2,5 mio. år. Langt størsteparten er dog afsat indenfor de seneste 100.000 år.

Geologerne har under deres systematiske indsamling skelnet mellem 44 forskellige jordartstyper, men disse er sammenfattet i 11 hovedaflejringstyper.

Jordarternes egenskaber i forbindelse med geotekniske forhold har betydning ved bygning og konstruktion. Jordarternes bæreevne og frostbestandighed afhænger af kornsammensætning, indhold af organisk materiale og strukturforhold. Typisk er isbelastede aflejringer som moræneler og smeltevandssand-grus, hvis de ligger på oprindeligt leje, gode at bygge på, mens tertiære, plastiske lerarter nær jordoverfladen og på skrånninger kan være meget farlige at bygge på. Desuden er fx senglaciale og postglaciale tørv og gytjeaflejringer problematiske og kræver næsten altid fundering i forbindelse med byggeri.

## 11.2. GEOLOGI UNDER ADRESSEN

Jordarten under Parsbergsvej 41, 2830 Virum er Moræneler.

Moræneler er den mest almindelig jordart i Danmark og dækker 39 procent af Danmarks kortlagte arealer. Moræneleret er specielt dominerende på Fyn, Sjælland og øerne. Det er aflejret under en af de mange Pleistocæne istider, der har dækket Danmark over de sidste par millioner af år. Moræneler er sandet og siltet ler og med spredte sten og blokke fra det sydlige Norge og Sverige samt i østersøområdet.

Moræneler kan være følsomt overfor udtørring, hvorved jorden kan sætte sig og bygninger kan få sætningsskader. Det er specielt et problem under tørre og varme somre (f.eks. 2018).

Moræneler er ofte næsten uigennemtrængelig for vand og ved kraftig regn vil nedbøren derfor kun i meget lille omfang synke ned i jorden, men derimod strømme på overfladen, hvilket øger risiko for oversvømmelser. Moræneler indeholder ofte små koncentrationer af uran og thorium, som under henfald frigiver Radon. Moræneler under boligen øger derfor risiko for Radon i indeluften.





Typisk moræneler med spredte store sten og blokke (Foto P.R. Jakobsen, GEUS).









## 12. KOMMUNE

### 12.1. LYNGBY-TAARBÆK KOMMUNE

Lyngby-Taarbæk Kommune har 55.240 indbyggere og et årligt budget på 4.2 mia. kroner. Lyngby-Taarbæk har målt pr. indbygger den fjerdehøjeste skatteindtægt, og er den kommune, der betaler fjerdeflest penge pr. indbygger til den kommunale udligningsordning.

Kommunen rummer mange rekreative områder, bl.a. Dyrehaven med Dyrehavsbakken og Eremitageslottet, Mølleåen med mølledammene og Sorgenfri Slotspark, Lyngby Sø og Åmose samt skovene ved Frederiksdal. Også Frilandsmuseet i Sorgenfri, Bredemuseet og det tidligere velhaverlandsted Sophienholm med kunststillinger og en park ned til Bagsværd Sø er udflugtsmål for storbyens befolkning. Kommunen er præget af veluddannede funktionærer. Fra 1950 har kommunalbestyrelsen hovedsageligt haft konservativ ledelse med vælgermæssig opbakning fra især Virums store parcelhuskvarterer. Kommunens største arbejdsplads er Danmarks Tekniske Universitet (DTU).

Kategori	Vurdering
Sundhed	
Service	
Børn og Unge	
Befolkning, Sport og Kultur	
Økonomi	
Vækstmuligheder	

#### 12.1.1. SUNDHED

Befolkningens overordnede sundhed i Lyngby-Taarbæk Kommune er rigtig god.

##### Middellevetid #5/98

Middellevetiden i Lyngby-Taarbæk Kommune er 82.2 år, hvilket er bedre end det danske gennemsnit på 80.6 år. Blandt de 98 danske kommuner befinder Lyngby-Taarbæk Kommune sig på plads nr. 5. Over de sidste fire år er middellevetiden i Lyngby-Taarbæk Kommune øget med 0.7 år.

##### Alkohol #80/98

Der er desværre relativt mange indbyggere i Lyngby-Taarbæk Kommune, der har et alkoholforbrug over højrisikogrænsen. I 2013 drak 9.6 procent af indbyggerne mere end den anbefalede højrisikogrænse (\*). Det placerer Lyngby-Taarbæk Kommune på en 80. plads blandt de 98 danske kommuner.

##### Rygning #6/98

I forhold til Danmarks andre kommuner er der relativt få indbyggere i Lyngby-Taarbæk Kommune, der ryger. I 2013 røg 15.2 procent af indbyggerne hver dag eller lejlighedsvist.

##### Fysisk Aktivitet #7/98

Fysisk inaktivitet er en sundhedsrisikofaktor på linje med rygning og alkohol. I Lyngby-Taarbæk Kommune er det heldigvis hele 32.8 procent af indbyggerne, som dyrker motionsidræt eller udfører fysisk krævende arbejde mindst 4 timer om ugen. Det placerer Lyngby-Taarbæk Kommune på en 7. plads blandt de 98 danske kommuner.

#### Svær Overvægt #3/98

Den globale fedmeepidemi har også ramt Danmark. Lyngby-Taarbæk Kommune har relativt få svært overvægtige borgere med 8.1 procent af befolkningen på et BMI over 30. Det placerer kommunen på en 3. plads blandt de 98 danske kommuner.

#### Patienter per praktiserende læge #76/98

Manglen på praktiserende læger er et stigende problem for mange kommuner og deres indbyggere. I Lyngby-Taarbæk Kommune var der i 2017 i gennemsnit 1729 indbyggere per praktiserende læge. Antallet er desværre steget siden 2013 hvor der var 1622 indbyggere per læge.

#### Borgere med multisygdom #10/98

Multisygdom er betegnelsen for en patient med flere samtidige diagnoser. Hver fjerde dansker lider af mere end én kronisk eller alvorlig sygdom, og kan derfor betegnes som multisyg. Lyngby-Taarbæk Kommune har en relativt lille andel af borgere med multisygdom, der udgjorde 13.9 procent af befolkningen i 2014.

#### Førtidspensionister #8/98

I 2019 var 0.7 per 1000 indbyggere i Lyngby-Taarbæk Kommune førtidspensionister.

### 12.1.2. SERVICENIVEAU

Lyngby-Taarbæk Kommune leverer service til borgerne, der er under gennemsnittet.

#### Byggesagsbehandling #85/98

Byggesagsbehandlingen er samlet set rangeret som nr. 85 blandt de 98 danske kommuner. I perioden 2014 til 2018 har Lyngby-Taarbæk Kommune behandlet 1520 byggesager med 1 klager til følge. For året 2019 er den gennemsnitlige tid det tog, at behandle en byggesag 66 dage. Prisen var i 2019 681 kr/time.

### 12.1.3. BØRN OG UNGE

Børn og Unge i Lyngby-Taarbæk Kommune har nogle af de bedste forhold i landet.

#### Trivsel i folkeskolen #4/98

Blandt Lyngby-Taarbæk Kommunes folkeskoleelever trives 41.1 procent af eleverne godt i skolen. Det placerer kommunen på en flot 4. plads når det gælder skoletrivsel.

#### Undervisningseffekt #13/98

Lyngby-Taarbæk Kommunes gennemsnitlige undervisningseffekt er positiv: 0.274. Det betyder at folkeskoleeleverne klarer sig bedre end forventet. Kommunens undervisningseffekt er landets 13. bedste.

#### Karaktergennemsnit #1/98

I 2017 var Lyngby-Taarbæk Kommunes karaktergennemsnit for 9. klassernes bundne prøvefag 8.3. Det er langt over 2017-landsgennemsnittet på 7.0.

#### Overvægtige Børn #2/98

I 2018 var 0.7 procent af årgang 2004 børn (4.-6. klasse) svært overvægtige i Lyngby-Taarbæk Kommune. Det er langt under landsgennemsnittet og vidner om børn og forældre med fokus på sund livsstil og sundhed.

#### Musikskoleelever #11/98

Der er i Lyngby-Taarbæk Kommune 113.4 musikskoleelever i alderen 0 til 24 år per 1000 indbyggere. Det placerer kommunen på en 11. plads.

#### Anbragte Børn #2/98

0.3 procent af børn og unge mellem 0 og 22 år var i 2015 anbragt udenfor hjemmet. Det er relativt set et lille antal og tallet placerer kommunen på en 2. plads ift at undgå anbringelse af børn udenfor hjemmet.

### 12.1.4. BEFOLKNING, SPORT OG KULTUR

Lyngby-Taarbæk Kommune er samlet set god på nøgletal under Befolkning, Sport og Kultur.

#### Valgdeltagelse til kommunalvalg #50/98

Ved kommunalvalget i 2017 var valgdeltagelsen i Lyngby-Taarbæk Kommune 72.8 procent. Det placerer kommunen på en gennemsnitlig 50. plads blandt de 98 danske kommuner, men dog over landsgennemsnittet på 70.8 procent.

#### Udgifter til idræt #10/98

Lyngby-Taarbæk Kommune er en idrætsbejstret kommune. I perioden 2012-2016 brugte Lyngby-Taarbæk Kommune i gennemsnit 1305 kr. om året pr. borger på idræt. 687 kr. på drift og 618 kr. på faciliteter.

#### Antal foreninger #9/98

Lyngby-Taarbæk Kommune har 23.0 foreninger per 1000 indbyggere. Det placerer kommunen på en flot 9. plads og vidner om foreningsaktive borgere.

#### Folkebibliotekernes udlån #16/98

Borgerne i Lyngby-Taarbæk Kommune låner relativt mange bøger. I løbet af et år bliver der i gennemsnit udlånt 7.6 bøger per indbygger.

#### Ikke-vestlige indvandrere #75/98

I 2018 var andelen af ikke-vestlige indvandrere og efterkommere der bor i Lyngby-Taarbæk Kommune 8.7 procent. Det er over landsgennemsnittet på 8.5 procent.

#### Voldsforbrydelser #27/98

I 2017 var der i Lyngby-Taarbæk Kommune 1.3 politianmeldte voldsforbrydelser mod privatpersoner pr. 1.000 indbyggere.

#### Tyveri og indbrud #95/98

I 2017 var der i Lyngby-Taarbæk Kommune 61.2 politianmeldte tyverier og indbrud pr. 1.000 indbyggere.

### 12.1.5. ØKONOMI

Lyngby-Taarbæk Kommunes økonomi er rigtig flot.

#### Beskatningsgrundlag #4/98

Lyngby-Taarbæk Kommunes budgetterede udskrivningsgrundlag i 2018 er per indbygger 299,963 kr. Det er den 4. højeste beskatningsgrundlag blandt danske kommuner.

#### Udgiftsbehov #21/98

Lyngby-Taarbæk Kommune har et relativt lavt udgiftsbehov per indbygger på 57,274 kr. Det afspejler en kommune med relativt få udgiftstunge borgere.

#### Forsørgerbyrde #4/98

I Lyngby-Taarbæk Kommune er der 5.9 beskæftigede for hver person, der er på offentlig forsørgelse. Det er Danmarks 4. laveste forsørgerbyrde.

#### Kommuneskat - Udskrivningsprocent #8/98

I 2018 er den primærkommunale udskrivningsprocent i Lyngby-Taarbæk Kommune 23.7 %, hvilket er under landsgennemsnittet (24,91%). Udskrivningsprocenten er den 8 laveste skatteprocent af landets 98 kommuner.

#### Grundskyldspromille #16/98

I 2018 er grundskyldspromillen i Lyngby-Taarbæk Kommune 21.485, hvilket er under landsgennemsnittet på 26.120 promille. Grundskyldspromillen er den 16 laveste blandt landets 98 kommuner.

#### Gæld #9/98

Lyngby-Taarbæk Kommune har en langfristet gæld på 8,574 kr per indbygger. Det er faktisk en relativt lav gæld og den placerer Lyngby-Taarbæk Kommune på en flot 9. plads.

### 12.1.6. VÆKSTMULIGHEDER

Lyngby-Taarbæk Kommunes vækstmuligheder er meget gode.

#### Erhvervsfrekvens #25/98

Ved sidste opgørelse i 2015 stod 77.5 procent af kommunens indbyggere i den erhvervsaktive alder til rådighed for arbejdsmarkedet. Det er faktisk en relativt høj procendel, der placerer Lyngby-Taarbæk Kommune på en flot 25. plads blandt danske kommuner. Ved forrige opgørelse i 2013 var erhvervsfrekvensen 77.4 procent.

#### Befolkningstilvækst #29/98

Frem mod 2030 forventes befolkningen i Lyngby-Taarbæk Kommune at vokse med 5.9 procent.

#### Tomme huse #24/98

I Lyngby-Taarbæk Kommune er der relativt få tomme huse - Ved sidste opgørelse i 2015 var kun 0.2 procent af kommunens parcel- og stuehuse ikke benyttet.

#### Løn #4/98

Den gennemsnitlige lønindkomst i 2016 for de beskæftigede borgere i Lyngby-Taarbæk Kommune var 424,515 kr. Det er en den 4. højeste kommunale gennemsnitsløn.

#### Dårlige Betalere #6/98

1.6 procent af befolkningen i Lyngby-Taarbæk Kommune er registreret i debitor-registret som dårlige betalere.

Udvikling i arbejdspladser siden 2015 #35/98

Der er jobvækst Lyngby-Taarbæk Kommune. Antallet af job i kommunen er vokset 3.0 procent siden 2015.

## 13. BREDBÅND OG MOBIL

### 13.1. BREDBÅND OG MOBIL PÅ ADRESSEN

Der er gode bredbåndsmuligheder på Parsbergsvej 41, 2830 Virum, inklusiv fibernet. Der er desuden rigtig god 4G mobildækning med vejledende hastigheder på hele 50 - 100 Mbit/s.

#### 13.1.1. BREDBÅND

##### FIBERNET

Der er mulighed for Fibernet på Parsbergsvej 41, 2830 Virum via de 9 fibernet-udbydere: BOLIG·NET, Fastspeed, Fibia, Giga, Hiper, Kviknet, Sagitta, Telenabler, Yousee. Ifølge Energistyrelsens nationale kortlægning på tjekditnet.dk er højest mulige download/upload hastigheder 1000 / 1000 Mbit/s. Fibernettets største fordel er den høje kapacitet, der udover de meget høje hastigheder også betyder et stabilt internet. Høj bredbåndshastighed er et vigtigt parameter for mange, som er på udkig efter en ny bolig, så selvom fibernet ofte er lidt dyrere, så kan investeringen alligevel godt være en økonomisk set fornuftig opgradering af hele din bolig.

##### BREDBÅND VIA KABEL-TV (COAX)

Følgende 5 udbydere leverer Bredbånd via Kabel-TV (COAX) kabel på Parsbergsvej 41, 2830 Virum: Fastspeed, Hiper, Kviknet, Telenor, Yousee. Der er mulighed for download/upload hastigheder helt op til 1000 / 100 Mbit/s. Bredbånd via Kabel-TV fungerer via et coaxial-kabel, som også leverer TV signal.

##### KOBBERNET (XDSL)

Der er mulighed for kobbernet på Parsbergsvej 41 via følgende 12 udbydere: Boxer, DanskNet, Fullrate, Giga, Hiper, Kviknet, Mira, Mit Tele, Telenabler, Telenor, Telia, Yousee. Den maksimale download/upload hastighed via kobber er 5 / 1 Mbit/s. Kobbernet (xDSL) er den mest udbredte bredbåndstype i Danmark, på grund af de fornuftige priser, samt det faktum at kobbernet stadig er den eneste bredbåndsmulighed i mange områder.

#### 13.1.2. MOBILT BREDBÅND

##### 4G-DÆKNING

Der er fornuftige 4G downloadhastigheder 50 - 100 Mbit/s på Parsbergsvej 41. Med mulighed for fiberbredbånd bør du dog kun vælge mobilt bredbånd hvis du har brug for den ekstra mobilitet, f.eks. at tage bredbånd med i sommerhuset. Mobilnetværket TDC og Telia-Telenor har den bedste dækning på adressen med vejledende downloadhastigheder på 50 - 100 Mbit/s.

##### 13.1.3. MOBILABONNEMENT

Der er god mobildækning på Parsbergsvej 41, 2830 Virum. Mobilnetværk fra TDC og Telia-Telenor har den bedste 4G dækning på adressen. Husk også at overveje mobildækning på andre adresser hvor du bruger din smartphone - Tjek kort over 4G mobildækning ».

## 14. BYGGESAGER

### 14.1. INFO OM BYGGESAGER

En byggesag oprettes når en borger ansøger kommunen om byggetilladelse. Ved nybyg, tilbygning, ombygning og renovering, skal boligejer stort set altid oprette en byggesag for at opnå en byggetilladelse. Byggetilladelsen er en godkendelse fra kommunen, der tillader byggeriet.

Byggetilladelsen bruges til at opdatere BBR-registret og den indsendte byggesag skal derfor være nøjagtig og veldokumenteret. Manglende byggetilladelse kan blive straffet med bøder og i alvorlige tilfælde, kan boligejer blive tvunget til at rive byggeriet ned. Ved boligkøb er det vigtigt, at sikre sig, at alle dele af ejendommen kan dokumenteres med en gyldig byggetilladelse.

### 14.2. INFO OM SERVITUTTER

En servitut er en begrænsning for boligejeren, også kaldet en indskrænkning i råderetten over en fast ejendom. Det kan i nogle tilfælde dreje sig om alvorlige indskrænkninger af den private ejendomsret. Fx at der ikke må bygges i højden, eller at en offentlig sti har uhindret adgang på en grund.

Servitutter kan opdeles i privatretlige rettigheder og offentligretlige rettigheder. Privatretlige rettigheder er, når privatpersoner har tinglyst en ret over ejendommen. Offentligretlige rettigheder er, når det er en myndighed, der har fået tinglyst en ret over ejendommen. Det kan for eksempel være i form af en fredning af bygninger på ejendommen.

#### 14.2.1. KEND DINE SERVITUTTER

Hvis du overtager en gammel ejendom, er det mere reglen end undtagelsen, at der findes bebyggelsesregulerende servitutter. Hvis du ikke er opmærksom på dem, kan du få sig en slem overraskelse. Der kan for eksempel være begrænsning på, hvor højt du må bygge, eller en såkaldt færdselsret, som giver andre ret til at færdes på et bestemt stykke af grunden, hvor der så ikke må bygges.

Selvom du har fået byggetilladelse fra kommunen, kan du stadig få påbud om at fjerne godkendte udestuer, carporte og andre bygninger, hvis der inden opførelsen ikke er taget højde for eventuelle servitutter. Det er derfor altid vigtigt at få tjekket, om der er private servitutter på din ejendom, inden du går i gang med et byggeri. Servitutter er ikke nødvendigvis omfattet af kommunens undersøgelse for byggetilladelse.

#### 14.2.2. TJEK SERVITUTTER VED BOLIGKØB!

Der er mange forskellige former for servitutter, eksempelvis findes der servitutter vedrørende:

En rådighedsservitut giver adgang til at råde over ejendommen og kaldes en positiv servitut, fx en færdselsret eller en ret til ledningsoverførsel.

En tilstandsservitut kræver, at en bestemt tilstand på ejendommen opretholdes, en negativ servitut. Det kan fx være krav om, at bebyggelse på grunden skal holdes under en vis højde.

Villaservitutter skal sikre, at et kvarter bevares som villakvarter og fx hindre etablering af erhverv og påbyde, at der kun må opføres ejendomme, der opfylder visse krav. Det kræver, at servituten er tinglyst på alle ejendomme i kvarteret.

En tilegnelsesservitut er forbundet med en særlig udnyttelsesret, fx en grusgravningsret eller en jagtret.

En lokalplan kan i visse tilfælde overflødiggøre/overtrumpe tidligere servitutter, men det gælder kun, hvis de er uforenelige. I de tilfælde, hvor servitутten har skærpede krav i forhold til lokalplanen, fx omkring en byggelinje, er det servitутten, der gælder.

Ved Boligkøb er det vigtigt at gennemgå og forstå alle servitutter der er tilknyttet boligen.

### 14.3. BYGGESAGER PÅ ADRESSEN

Der er 7 registrerede historiske byggesager på ejendommen.

I tabellen nedenfor kan du se de enkelte byggesager med årstal, journalnummer og kort beskrivelse.

Adresse	År	Beskrivelse
Parsbergsvej 41	1979	Afløb
Parsbergsvej 41	1978	Til og ombygning
Parsbergsvej 41	1975	Til og ombygning
Parsbergsvej 41	1970	Varme/energi/forsyning/skorsten
Parsbergsvej 41	1959	Afløb
Parsbergsvej 41	1959	Beboelse
Parsbergsvej 41	1959	Olietank/brændstoftank

Yderligere information om byggesagerne på Parsbergsvej 41, 2830 Virum kan fås ved, at kontakte Lyngby-Taarbæk Kommune

Byggesager kan for de fleste kommuner hentes på filarkiv.dk eller weblager.dk. Enkelte kommuner har dog egne systemer eller giver ikke offentligheden adgang til byggesager.

### 14.4. SERVITUTTER PÅ ADRESSEN

Der er 1 servitutter på ejendommen Parsbergsvej 41, 2830 Virum.

I tabellen nedenfor kan du se de enkelte servitutter med tinglysningsdata, prioritet, type og en kort beskrivelse(tillægstekst).

Dato-Alias	Prioritet	Type	Tillægstekst
22.08.1956-8429-04	1	Servitut	Dok om skråninger

Servitut dokumenterne er desværre ikke tilgængelige på nettet. Du skal derfor kontakte tinglysningen hvis du ønsker videre information om servitutternes indhold.



## 15. LOKAL- OG KOMMUNEPLANER

### 15.1. INFO OM LOKAL- OG KOMMUNEPLANER

Lokalplaner indeholder bestemmelser, der er bindende for grundejere i et givent område. En lokalplanen kan f.eks. bestemme hvad et område og dets bygningerne skal bruges til; hvor og hvordan, der skal bygges nyt; hvilke bygninger, der skal bevares; hvordan de ubebyggede arealer skal indrettes. Kommuneplaner er sammenfattende planer, der fastsætter rammebestemmelser for udarbejdelsen af lokalplaner.

Er du boligkøber er det vigtigt, at du kender de gældende lokalplaner, der kan indeholde vigtige begrænsninger for boligen. Er du boligejer skal du holde øje med lokalplansforslag, der kan indholde nye bestemmelser omkring nybyg eller andet, der kan have stor betydning for din ejendom.

### 15.2. LOKAL- OG KOMMUNEPLANER FOR ADRESSEN

Dato	Plantype	Beskrivelse
20121106	Lokalplan (vedtaget)	Furesø kvarteret
20170907	Kommuneplan (vedtaget)	Kommuneplan 2017
20190829	Kommuneplan Strategi (vedtaget)	Byudvikling i balance

## 16. DATAKILDER

### 16.1 OFFENTLIGE DATAKILDER

Radonrisiko, geologi, drikkevandets hårdhed:	GEUS	geus.dk
Jordforurening, stormflod, Vandløbsoversvømmelse:	Danmarks Miljøportal	arealinformation.miljoportal.dk
Grundvandsstand:	HIP, GEUS	dataforsyningen.dk
Luftforurening:	DCE	LPDV
Ejendomsoplysninger:	Bygnings- og Boligreg.	boligejer.dk
Støjforurening:	Miljøministeriet	mst.dk
PCB:	PCB-Guiden	pcb-guiden.dk
Oversvømmelsesrisiko:	Geodatastyrelsen	kortforsyningen.dk
Bevaringsværdighed:	Slot- og Kulturstyrelsen	kulturarv.dk
Indbrudsrisiko:	Rigspolitiet	statistisk.politi.dk
Kommuneinfo:	Økonomi- og Indenrigsmin.	noegletal.dk
Bredbånd og mobil:	Erhvervsstyrelsen	tjekditnet.dk
Byggesager:	Filarkiv, Weblager	filarkiv.dk, weblager.dk
Servitutter og hæftelser:	Tinglysningsretten	tinglysningsretten.dk
Lokal- og kommuneplaner:	Erhvervsstyrelsen	plansystem.dk

### 16.2. PRIVATE DATAKILDER

Ejendomsvurdering:	Geomatic	geomatic.dk
--------------------	----------	-------------

## 17. FORBEHOLD

Velkommen til DinGeo.dk ApS og Boliga ApS (herefter "DinGeo"), der er en del af Boliga Gruppen, CVR-nummer 37068314, Øster Alle 48, 4.tv (tårn D), 2100 København Ø. Når du besøger, benytter eller køber tjenester på DinGeo herunder Køberrapporter, accepterer du nærværende forbehold.

Vi opfordrer dig derfor til at læse nedenstående grundigt igennem.

DinGeo tager forbehold for fejl, herunder men ikke begrænset til stave-, taste- og regnefejl. Fejl rettes i videst muligt omfang så hurtigt som muligt, men kan være afhængig af fejlrettelser hos eksterne datakilder, som DinGeo ikke har kontrol over. DinGeo fraskriver sig al ansvar som følge af fejl i data eller andre direkte eller indirekte økonomiske tab som følge af brug af DinGeo køberrapporter.

DinGeo kan ikke garantere kontinuerlig eller sikker adgang til DinGeo.dk, hvorfor DinGeo fraskriver sig alle garantier, indeståelser og betingelser, udtrykkelige eller implicite, herunder kvalitet, salgbarhed, handelsmæssig kvalitet, holdbarhed, egnethed til et bestemt formål, og det der følger af dansk eller international lovgivning.

DinGeo er ikke ansvarlige for tab, uanset om det drejer sig om penge (herunder fortjeneste), goodwill eller omdømme eller andre særlige, indirekte tab eller skader eller følgeskader, der opstår som følge af førnævnte typer af fejl, selvom du underretter os herom, eller vi med rimelighed kunne forudse muligheden for sådanne skader.