

J.nr. 276850 pbc/cn/skb

SALGSOPSTILLING

TVANGSAUKTION OVER EJENDOMMEN

Refshedevej 12

6740 Bramming

Ny auktion onsdag den 8. maj 2024 kl. 09:00

~~Onsdag den 3. april 2024 kl. 09:00~~



J.nr. 276850 skb/aml

<u>Bilag</u>	<u>Side</u>
Salgsopstilling	1 - 3
Beskrivelse	4 - 5
Billeder	6 - 9
Tingbogsattest	10 - 12
Opgørelse af ejendomsskat	13
Ejendomsdatarapport	14 - 55
Ejendomsskattebillet	56
Skyldig brandpræmie	57
Tilstandsrapport	58 - 89
Elinstallationsrapport	90 - 105
BBR-Meddelelse	106 - 111
Ejendomsvurdering	112 - 113
Servitut om forsynings-/afløbsledninger mv lyst 15.02.1958	114 - 115
Servitut om lokalplan nr. 04.80.07 lyst 18.01.2008	116 - 140
Kort over vejforsyning	141
Jordforureningsattest	142 - 145
Miljøteknisk rapport	146 - 165
Høring og afgørelse vedrørende forurening – Region Syddanmark	166 - 170
Rekvirentomkostninger	171
Købervejledning	172 - 174
Tvangsauktionsvilkår	175 - 176

Salgsopstilling

(Købsnøgle)

til brug for

tvangsauktion over fast ejendom

Højeste bud på 1. auktion: kr. 280.000

AS nr.	:	AS 12-19/2024
Ejendommens matr.nr.	:	48 ø St. Darum by, Darum
Beliggende	:	Refshedevej 12, St. Darum, 6740 Bramming
Tilhørende	:	Boet efter Erik Nielsen
Boende	:	v/ bobestyrer adv. Peter Boe Christensen, Kongensgade 58, 6700 Esbjerg
Auktionstidspunkt	:	Onsdag den 3. april 2024 kl. 09:00 Ny auktion - onsdag den 8. maj 2024 kl. 09:00
Auktionssted	:	Retten i Esbjerg, Fogedretten, retssal 13, 1., Dokken 1, 6700 Esbjerg
Rekvirent, hæftelse nr.	:	Boet efter Erik Nielsen
Ved advokat	:	v/ bobestyrer adv. Peter Boe Christensen, Kongensgade 58, 6700 Esbjerg
Journalnr.	:	276850 skb/aml

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori	:	Privat
Ejendomsværdi pr.	:	1.10.2020 kr. 810.000, heraf grundværdi kr. 184.400
Vurdering i.h.t. Rpl § 562	:	Ej foretaget
Areal ifølge tingbogen	:	789 m ² heraf vej 0 m ²
Forsikringsforhold	:	GF Forsikring, policenr. 38102117
Ejendomsskatter og afgifter for året 2024 andrager og omfatter	:	Kr. 3.178,01 og omfatter genbrugsbidrag, restaffald og rottebekæmpelse
Forslag til særlige vilkår ifølge auktionsvilkårenes pkt. 11	:	Nej

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

Se vedhæftede.

Lejemål	:	
Byrder og servitutter (evt. henvisning til vedhæftet tingbog)	:	Se vedhæftede kopi af tingbogsattest

Prioritetsopgørelse Pant- og udlægshavere I rubrikken angives tinglyst beløb, lånetype, rentesats, lånenr./serie/afd., indestående til samt evt. yderligere bemærkninger, f.eks. tvangsauktionsklausul, ejerskifteafdrag 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
Hæftelse nr. Der er ingen hæftelser	0,00	0,00	0,00	0,00
I alt ved budsum kr.				
Hæftelse nr.				
I alt ved budsum kr.				
Hæftelse nr.				
I alt ved budsum kr.				
Hæftelse nr.				
I alt ved budsum kr.				
Hæftelse nr.				
I alt ved budsum kr.				
Hæftelse nr.				
I alt ved budsum kr.	0,00	0,00	0,00	0,00

Afslutningsside Pant- og udlægshavere I rubrikken angives tinglyst beløb, lånetype, rentesats, lånenr./serie/afd., indestående til samt evt. yderligere bemærkninger, f.eks. tvangsauktionsklausul, ejerskifteafdrag 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	0,00	0,00	0,00	0,00
Hæftelse nr.				
A. Total	0,00	0,00	0,00	0,00

B. Størstebeløb, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. vilkårenes pkt. 6B : 55.000,00

Heraf kontant at betale inden 4 uger : 55.000,00

Gæld, der kan overtages (størstebeløbet - kontantbeløbet) : 0,00

Om art og afvikling oplyses:

Det under B anførte størstebeløb fremkommer således:

- a. rekvirentens udlægs- og auktionsomkostninger (salærer, gebyr m.v.) kr. 39.995,00
- b. rettighedshavernes mødesalærer m.v. kr. 0,00

De under a og b nævne beløb er anslået ud fra det under sikkerhedsstillelsen anførte auktionsbud, jfr. nedenfor

- c. restance vedrørende:
 - 1. ejendomsskatter kr. 14.429,85
 - 2. vejbidrag m.v. kr.
 - 3. kloakbidrag m.v. kr.
 - 4. andre offentlige bidrag kr.
 - 5. vandafgifter kr.
 - 6. brandforsikringsbidrag kr. 502,00
 - 7. krav i.h.t. leje- eller brandsikringslovgivning kr.
 - 8. andet, jfr. specifikation kr.

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

Ved et auktionsbud på kr. 810.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering, jfr. retsplejeloven §562) udgør sikkerhedsstillelsen, jfr. pkt. 7 kr. 55.000,00

Denne salgsoptilling er udarbejdet den 28. januar 2024 af Sandra Klockmann Bæk

J.nr. 276850 pbc/cn/skb

B E S K R I V E L S E

af matr.nr. 48ø, St. Darum By, Darum,
 beliggende Refshedevej 12, 6740 Bramming

IFØLGE BBR:

Bygning 1:

Fritliggende enfamilieshus opført i 1927. Bebygget areal 90 m², udnyttet tagetageareal 60 m², dyb kælder 20 m², samlet boligareal 150 m². Ydervæggens materiale af mursten og tagdækningsmateriale af tegl.

Varmeinstallation er centralvarme (naturgas).

Bygning 2:

Udhus, 150 m², opført i 1927. Ydervæggens materiale af mursten og tagdækningsmateriale af fiber-cement, herunder asbest.

Ingen varmeinstallation.

Øvrige bygninger:

Følgende er ikke registreret i BBR: Carport (ca. 22 m², jf. tilstandsrapport), carport/udhus (ca. 36 m², jf. tilstandsrapport), drivhus (ca. 10 m², jf. tilstandsrapport) og overdækket terrasse (ca. 25 m², jf. tilstandsrapport).

Oplysning om grunde:

Grundens størrelse iflg. tingbog 789 m², heraf 0 m² vej.

Vandforsyning: privat vandforsyningsanlæg, afløbsforhold: afløb til offentligt kloaksystem.

Kommunen har givet påbud om tilslutning til separatkloakering med frist til den 01.02.2021. Køber overtager forpligtelsen til at udføre separatkloakering.

Der er kortlagt jordforurening af typen V2 på matriklen.

Køber gøres opmærksom på, at vedtægter for dige og/eller pumpelaug er lyst på ejendommen den 08.03.1911, men vedtægterne kan ikke tilgås, hvorfor de ikke er vedlagt salgsopstillingen.

IFØLGE BESIGTIGELSE:

Adgang til ejendommen via en mindre entré med videre adgang til en fordelingsgang med adgang til værelse, køkken og en stor stue. Derudover et lille opbevaringsrum i forbindelse med fordelingsgangen. Laminatgulv i hhv. fordelingsgangen, værelset og køkkenet, mens der er væg-til-væg tæpper i entréen og stuen. Der er trælofter i rummene samt tapet og paneler på væggene. Derudover også hvide klinker i køkkenet. Køkkenskabe er fra ejendommens opførelsestidspunkt. Skabsfryser af ukendt mrk. Udkig fra køkkenet til udestue. Fra køkkenet adgang til en mellemgang med videre adgang til hhv. toilet, badeværelse, udestue, opgang til 1. salen samt udhus/værksted. Skabsarrangement i mellemgangen, hvide gulvklinter og hvidt tapet. Mindre toilet med håndvask, hvide klinker på gulve og vægge samt vindue. Ved siden af toilettet et mindre badeværelse med bruseniche, håndvask samt hvide klinker på gulve og vægge. Oplyst, at der er gulvvarme på badeværelset. Fra udestue videre adgang til en mindre have belagt med hhv. fliser og græs. På 1. salen fordelingsgang med adgang til fire værelser og et mindre pulterrum. Væg-til-væg gulvtæpper i alle rummene og skabsarrangementer i tre af værelserne. Forskellige lofter på 1. salen. Værksted med to større tilstødende rum samt et mindre rum. Loftsløb med adgang til loftet samt trappe ned til kælderen. Værksted har tidligere været anvendt som autoværksted. Grav i værkstedet samt to kummefrysere af ukendt mrk. Port samt dør fra værkstedet ud til forhaven. I forhaven er der carport, et mindre overdækket areal samt drivhus. Sidstnævnte er i meget ringe stand.

Ejendommen henstår generelt som fra opførelsestidspunktet. Der var på besigtigelsestidspunktet indbo i ejendommen.

Det præciseres, at ejendommen er besigtiget af en ikke-fagkyndig person den 13. februar 2024 og at ovennævnte oplysninger delvis er baseret på udskrift af BBR-registret, hvorfor der således 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.

Tvangsauktionen er ikke momspligtig.

Evt. fremvisning af ejendommen finder sted fredag den 22. marts 2024 kl. 15.00, såfremt der på forhånd er sket tilmelding hertil. Tilmelding skal ske til aml@tblaw.dk eller 79125455. Modtages der ingen tilmeldinger, vil der ikke være mulighed for besigtigelse.

a d v o k a t f i r m a e t
THUESEN BØDKER & JÆGER

KONGENSGADE 58, 1. · 6700 ESBJERG · WWW.TBLAW.DK · TBJMAIL@TBLAW.DK · TLF. (+45) 79 12 54 55









Tingbogsattest



Udskrevet: 16.01.2024 15:38:44

Ejendom:

Adresse: Refshedevej 12
6740 Bramming

BFE-nummer: 5050149

Dato: 11.11.1111
Landsejerlav: St. Darum By, Darum
Matrikelnummer: 0048ø
Areal: 789 m2
Heraf vej: 0 m2

Der findes ingen hæftelser på ejendommen

Adkomster

Dokument:

Dokumenttype: Skifteretsattest
Dato/løbenummer: 10.07.2012-1003701813

Adkomsthavere:

Navn: Boet efter Erik Verner Nielsen
Cpr-nr.: 240233-****
Ejerandel: 1 / 1

Tillægstekst:

Bobestyrer
Meddelelse om bobestyrer v/ Peter Boe Christensen

Servitutter

Dokument:

Dato/løbenummer: 08.03.1911-928928-47
Prioritet: 1
Dokumenttype: Vedtægter

Tillægstekst:

Tillægstekst
Vedtægter for dige og/eller pumpelaug

Dokument:

Dato/løbenummer: 15.02.1958-928929-47
Prioritet: 2
Dokumenttype: Servitut

Ledninger:

Forsyning / afløb

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Dokument:

Dato/løbenummer: 18.01.2008-680-47
Prioritet: 3
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 301

Akt nr: 47_D_488

Tillægstekst:

Tillægstekst
Lokalplan nr 04.80.07

Øvrige oplysninger

Ejendomsvurdering:

Ejendomsværdi: 810.000 DKK
Grundværdi: 184.400 DKK
Vurderingsdato: 01.10.2020

Kommunekode: 0561
Ejendomsnummer (BBR-nr.): 308963

Indskannet akt:

Akt nr: 47_B_102



Esbjerg
Kommune

Borger & Arbejdsmarked
Borgerservice

Thuesen Bødker & Jæger
Kongensgade 58
6700 Esbjerg

Postadresse Torvegade 74, 6700 Esbjerg

Dato 14. februar 2024

Sagsbehandler Hans Andersen

Telefon direkte 76 16 11 85

E-mail htga@esbjergkommune.dk

Ejendomsskatterestancer

Jeres ref.: 276850
Vores ref.: 56617 0030896300
Matr.nr.: 48ø St. Darum By
Beliggenhed: Refshedevej 12
Tvangsauktion: D. 3.4.2024

Ejendomsskat 2022, 2. rate	Kr. 3.812,74
Renter	198,25

Ejendomsskat 2023	7.780,74
Renter	311,75
Gebyrer	500,00

Ejendomsbidrag 2024, 1. rate	1.589,01
Renter	237,36

I alt	Kr. 14.429,85
-------	---------------

Der vil fortsat være rente- og gebyrtilskrivning indtil restancen er betalt.

Venlig hilsen

Hans Andersen
Overassistent



EnergiMetropol
ESBJERG

CVR: 29189803
Konto: 2540-6448866864

Telefon 76 16 16 16
www.esbjergkommune.dk



EJENDOMS DATA RAPPORT

Refshedevej 12, 6740
Esbjerg

Rapport købt 01/02 2024
Rapport færdig 01/02 2024

For ejendommen Refshedevej 12, 6740 Esbjerg

Ejendommens adresse..... Refshedevej 12, 6740 Esbjerg
Kommune..... Esbjerg
Ejendomstype..... Beboelse.
Ejerforhold..... Privatpersoner eller interessentskab
Antal bestemte fast ejendomme..... 1
Antal matrikelnumre..... 1
Samlet grundareal..... 789 m²
Samlet bebygget areal..... 240 m²
Samlet boligareal..... 150 m²
Samlet erhvervsareal..... 0 m²

Omfattede bestemt fast ejendomme

5050149

Omfattede matrikelnumre

Matr.nr.: 48ø, St. Darum By, Darum



EJENDOMS DATA RAPPORT

Refshedevej 12, 6740
Esbjerg

Rapport købt 01/02 2024
Rapport færdig 01/02 2024

Manglende oplysninger i rapport

Det er desværre ikke muligt at trække oplysninger fra en række myndigheder og derfor indeholder ejendomsdatarapporten ikke følgende oplysninger:

Indhold	Myndighed	Kan fremsøges via/ved:
Ejendomsskat og Ejendomsbidrag	Vurderingsstyrelsen	vurderingsportalen.dk
Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat	Vurderingsstyrelsen	vurderingsportalen.dk
Ejendomsskattebillet/Ejendomsbidragsbillet	Kommunen	Kontakt kommunen
Kommunal indefrysning af grundskyldsstigning	Kommunen	Kontakt kommunen
Forfalden gæld til kommunen	Kommunen	Kontakt kommunen
Vurderingsmeddelelse	Vurderingsstyrelsen	vurderingsportalen.dk
Huslejenævns sager	Huslejenævnet i kommunen	Kontakt kommunen
Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer	Slots- og Kulturstyrelsen	danmarksarealinformation.miljoeportal.dk
Beskyttede sten- og jorddiger	Kommunen	danmarksarealinformation.miljoeportal.dk
Skovbyggelinjer	Kommunen	danmarksarealinformation.miljoeportal.dk
Sø- og åbeskyttelseslinjer	Kommunen	danmarksarealinformation.miljoeportal.dk
Kirkebyggelinjer	Kommunen	danmarksarealinformation.miljoeportal.dk

De relevante myndigheder kan give dig vejledning til hvordan du kan indhente oplysningen.



EJENDOMS DATA RAPPORT

Refshedevej 12, 6740
Esbjerg

Rapport købt 01/02 2024
Rapport færdig 01/02 2024

Indhold

Resumé	5
Dette afsnit indeholder alle svar i ejendomsrapporten.	
Bygninger	9
BBR-meddelelsen	9
Energimærkning	9
Tilstandsrapport	10
Elinstallationsrapport	10
Byggesag	11
Byggeskadeforsikring	12
Olietanke	12
Fredede bygninger	13
Flexboligtilladelse	13
Økonomi	15
Ejendoms- og grundværdi	15
Planer	16
Zonestatus	16
Lokalplaner	16
Landzonetilladelser	17
Kommuneplaner	18
Spildevandsplaner	22
Varmeplaner	23
Varmeforsyning	24
Vejforsyning	25
Vejdirektoratets projekter	25
Hovedstadsområdets transportkorridorer	26
Landsplandirektiv "Baltic Pipe"	26
Landsplandirektiv "Udviklingsområder"	27
Spildevand og drikkevand	29
Aktuelle afløbsforhold	29
Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen	29
Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen	29
Medlemskab af spildevandsforsyning	30
Aktuel vandforsyning	30
Påbud/dispensationer/anbefalinger vedr. vandindvindingsanlæg/-boringer på ejendommen	31
Grundvand - Drikkevandsinteresser	31
Grundvand - Følsomme indvindingsområder	32
Jordforurening	33
Jordforureningsattest	33
Kortlagt jordforurening	33
Områdeklassificering	34
Påbud iht. jordforureningsloven	34
Natur, skov og landbrug	35
Fredskov	35
Majoratsskov	35

Beskyttet natur.....	36
Internationale naturbeskyttelsesområder.....	36
Landbrugspligt.....	38
 Om ejendomsdatarapporten.....	 39

Følgende bilag kan hentes:

- Vejforsyningkort_48ø_St._Darum_By__Darum
 - Jordforureningsattest_48ø_St. Darum By, Darum_ba5aa139-e26f-49f0-8087-5944f4a2ef32
 - BBR_meddelelse_5050149
 - Tilstandsrapport_5050149_2511659
 - Tilstandsrapport_5050149_2686381
 - Elinstallationsrapport_5050149_2507529
 - Elinstallationsrapport_5050149_2685396
 - Energimaerkning_5050149_311599460
-



EJENDOMS DATA RAPPORT

Refshedevej 12, 6740
Esbjerg

Rapport købt 01/02 2024
Rapport færdig 01/02 2024

Resumé

Bygninger

BBR-meddelelsen

Findes der en BBR-meddelelse for ejendommen?..... Ja, se bilag
Oplysninger er indhentet d. 1. februar 2024

Energimærkning

Hvad er ejendommens energimærke?..... Se detaljeret besvarelse
Oplysninger er indhentet d. 1. februar 2024

Tilstandsrapport

Findes der en tilstandsrapport for ejendommen?..... Ja, se bilag
Oplysninger er indhentet d. 1. februar 2024
Bemærk: Tilstandsrapporten er kun tilgængelig for ejer og/eller fuldmagtshaver.

Elinstallationsrapport

Findes der en elinstallationsrapport for ejendommen?..... Ja, se bilag
Oplysninger er indhentet d. 1. februar 2024
Bemærk: Elinstallationsrapport er kun tilgængelig for ejer og/eller fuldmagtshaver.

Byggesag

Er der igangværende byggesag for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 1. februar 2024
Bemærk: Visse byggesagstyper ikke registreres i BBR. Det kan f.eks. gælde byggesager vedr. tekniske anlæg (master, gylletanke m.v.) eller byggesager vedr. konstruktionsændringer i etageejendomme (gennembrydning af bærende vægge, udvendige altaner m.v.). Man skal også være opmærksom på, at byggesager, der ikke kræver ibrugtagningstilladelse, godt kan være afsluttet i BBR, selvom der stadig udestår nogle afsluttende dokumenter i sagen. Sådanne forhold vil ikke blive vist som verserende byggesag, men vil ofte være noteret på BBR-meddelelsen.

Byggeskadeforsikring

Er der bygninger på ejendommen, som er dækket af byggeskadeforsikring?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 1. februar 2024
Bemærk: Oplysninger vedr. byggeskadeforsikring er opdelt i oplysninger fra hhv. BBR og BSFS. Eventuelle eftersynsrapporter er kun tilgængelige for ejer og/eller fuldmagtshaver.

Olietanke

Er der registreret oplysninger om olietanke på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 1. februar 2024
Bemærkning: Olietankens registrering i BBR er ikke i sig selv en garanti for at tanken er lovlig. Der vises ikke oplysninger om tanke, der er fjernet fra ejendommen

Fredede bygninger

Er der registreret fredede bygninger på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 1. februar 2024

Flexboligtilladelse

Er der registreret flexboliger på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 1. februar 2024

Økonomi

Ejendoms- og grundværdi

Hvad er ejendommens værdi ifølge den offentlige vurdering?.... Ejendommen er endnu ikke vurderet efter den seneste Ejendomsvurderingslov
Oplysninger er indhentet d. 1. februar 2024
Bemærk: I Ejendomsdatarapporten vises kun de endelige vurderinger, være derfor opmærksom på, at dette kan afvige fra boligbeskatningsgrundlaget, som kan være på grundlag af foreløbige vurderinger. Fejl eller mangler i BBR-oplysninger har en stor betydning for beregning af ejendomsvurdering. Det er boligejerens

ansvar at opdatere oplysningerne via: <https://ret.bbr.dk/>. Ydermere, skal man være opmærksom på ejendomsvurdering og kompensation i dødsbo. Hvis der findes en ny ejendomsvurdering af afdødes ejendom, kan den bruges i dødsboet. Læs mere på <https://www.vurderingsportalen.dk/ejebolig/ejendomsvurdering/emner-vejledninger-og-frister/ejendomsvurdering-og-kompensation-i-dødsbo>.

Planer

Zonestatus

Hvilken zonestatus er registreret for ejendommen?.....Byzone
Oplysninger er indhentet d. 1. februar 2024

Lokalplaner

Foreligger der lokalplaner eller lokalplanforslag for ejendommen?.....Ja
Oplysninger er indhentet d. 1. februar 2024
Bemærk: Anvendelses- og delområdespecifikke oplysninger for lokalplaner kan læses i plandokumentet for lokalplanen.

Landzonetilladelser

Er der givet en landzonetilladelse til ejendommen?.....Nej
Oplysninger er indhentet d. 1. februar 2024

Kommuneplaner

Foreligger der kommuneplaner eller kommuneplanforslag for ejendommen?.....Ja
Oplysninger er indhentet d. 1. februar 2024
Bemærk: Anvendelsesspecifikke oplysninger for kommuneplanrammer kan læses i plandokumentet for kommuneplanrammen.

Spildevandsplaner

Er ejendommen beliggende indenfor en spildevandsplan?.....Ja
Oplysninger er indhentet d. 1. februar 2024
Bemærk: Kloaktyper omtalt i planer er ikke nødvendigvis den samme som de aktuelle afløbsforhold på ejendommen.

Varmeplaner

Foreligger der varmeplaner for ejendommen?.....Nej
Oplysninger er indhentet d. 1. februar 2024

Varmeforsyning

Er der mulighed for kollektiv varmforsyning eller er der forsyningsforbud?.....Ja
Oplysninger er indhentet d. 1. februar 2024
Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. Forsyningsområde, Område med forsyningsforbud samt Område med tilslutningspligt. Aktuell varmforsyning kan ses af BBR meddelelsen.

Vejforsyning

Hvad er vejstatus for vejene i området omkring ejendommen?.....Se bilag
Oplysninger er indhentet d. 1. februar 2024

Vejdirektoratets projekter

Er ejendommen beliggende nær Vejdirektoratets projekter?.....Nej
Oplysninger er indhentet d. 1. februar 2024

Hovedstadsområdets transportkorridorer

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor hovedstadsområdets transportkorridorer?.....Nej
Oplysninger er indhentet d. 1. februar 2024

Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor arealreservationen for Baltic Pipe?.....Nej
Oplysninger er indhentet d. 1. februar 2024

Landsplandirektiv "Udviklingsområder"

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor et udviklingsområde?.....Nej
Oplysninger er indhentet d. 1. februar 2024

Spildevand og drikkevand

Aktuelle afløbsforhold

Er der aktuelle afløbsforhold registreret for ejendommen?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 1. februar 2024

Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Er der registreret tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 1. februar 2024

Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Er der registreret påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 1. februar 2024

Medlemskab af spildevandsforsyning

Er der registreret medlemskab af spildevandsforsyningsselskab på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 1. februar 2024

Aktuel vandforsyning

Er der aktuel vandforsyning registreret for ejendommen?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 1. februar 2024

Påbud/dispensationer/anbefalinger vedr. vandindvindingsanlæg/-boringer på ejendommen

Findes der på ejendommen vandindvindingsanlæg/-boringer, hvortil der er udstedt påbud eller givet koge anbefaling?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 1. februar 2024

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Er ejendommen beliggende i et område med drikkevandsinteresser?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 1. februar 2024

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Er ejendommen beliggende i et følsomt indvindingsområde?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 1. februar 2024

Jordforurening

Jordforureningsattest

Findes der jordforureningsattest for ejendommen?..... Ja, se bilag
Oplysninger er indhentet d. 1. februar 2024

Kortlagt jordforurening

Er der kortlagt jordforurening for ejendommen?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 1. februar 2024

Områdeklassificering

Er ejendommen beliggende i et område klassificeret som er lettere forurenet?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 1. februar 2024

Påbud iht. jordforureningsloven

Er der på ejendommen registreret påbud iht. jordforureningsloven i arealinformationssystemet (DAI)?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 1. februar 2024

Natur, skov og landbrug

Fredskov

Er ejendommen pålagt fredskovspligt?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 1. februar 2024

Majoratsskov

Er der noteret majoratsskov på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 1. februar 2024

Beskyttet natur

Er der beskyttede naturtyper eller beskyttede vandløb på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 1. februar 2024
Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. "Beskyttede naturtyper" og "Beskyttede vandløb".

Internationale naturbeskyttelsesområder

Er der arealer, der er udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 1. februar 2024
Internationale naturbeskyttelsesområder består af hhv. Fuglebeskyttelsesområder, Habitatområder samt Ramsarområder.

Landbrugspligt

Er ejendommen pålagt landbrugspligt?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 1. februar 2024



EJENDOMS DATA RAPPORT

Refshedevej 12, 6740
Esbjerg

Rapport købt 01/02 2024
Rapport færdig 01/02 2024

Bygninger

BBR-meddelelsen

Findes der en BBR-meddelelse for ejendommen?..... Ja, se bilag

BBR-meddelelsen viser de oplysninger, kommunen har registreret om en ejendom i Bygnings- og Boligregisteret (BBR). Oplysningerne på BBR-meddelelsen er et udtryk for de faktiske forhold på ejendommen, også selvom de ikke nødvendigvis er lovlige. Ansvar for oplysningernes rigtighed på BBR-meddelelsen ligger hos ejeren af ejendommen.

BBR-meddelelsen

BBR-meddelelsen viser de oplysninger, kommunen har registreret om en ejendom i Bygnings- og Boligregisteret (BBR). Oplysningerne på BBR-meddelelsen dækker bl.a. areal, beliggenhed, anvendelse, installationer, vand- og afløbsforhold og ydervægs- og tagdækningsmaterialer. Oplysningerne i BBR-meddelelsen skal afspejle de faktiske forhold på ejendommen - også selvom de ikke nødvendigvis er lovlige. Ansvar for at oplysningerne på BBR-meddelelsen er korrekte, ligger hos ejeren.

Oplysninger er indhentet d. 1. februar 2024

BBR meddelelse..... Se bilag

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5050149

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Energimærkning

Hvad er ejendommens energimærke?..... Se detaljeret besvarelse

Et energimærke er en vurdering af en bygnings energimæssige tilstand. En bolig, der sælges, skal have et gyldigt energimærke udarbejdet af en energikonsulent.

Energimærkning

Et energimærke er en vurdering af en bygnings energimæssige tilstand. En bolig, der sælges, skal have et gyldigt energimærke udarbejdet af en energikonsulent jf. bekendtgørelse om energimærkning af bygninger.

Oplysninger er indhentet d. 1. februar 2024

Dato for indberetning af energimærke..... 11-05-2022

Husnummer..... 12

Bygningsnummer..... 1

Energiklasse..... G

Energimærkerapport..... Se bilag

Energimærket er gyldigt indtil..... 11-05-2032

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5050149

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Energistyrelsen

Adresse..... Carsten Niebuhrs Gade 43, 1577 København V
 Telefonnummer..... 33926700
 Email..... emo-info@ens.dk
 Web..... <https://ens.dk/ansvarsomraader/energimaerkning-af-bygninger>

Tilstandsrapport

Findes der en tilstandsrapport for ejendommen?..... Ja, se bilag

En tilstandsrapport er resultatet af en bygningsgennemgang foretaget af en beskikket bygningssagkyndig. Tilstandsrapporten er en samlet skriftlig vurdering af en boligs synlige skader og tegn på skader.

Bemærk: Tilstandsrapporten er kun tilgængelig for ejer og/eller fuldmagtshaver.

Tilstandsrapport

En tilstandsrapport er resultatet af en bygningsgennemgang foretaget af en beskikket bygningssagkyndig. Tilstandsrapporten er en samlet skriftlig vurdering af en boligs synlige skader og tegn på skader. Den bygningssagkyndige sammenligner boligen med andre boliger af samme type og alder - ikke et nyt hus. Udover tilstandsrapporten skal sælger for at anvende huseftersynsordningen have en autoriseret elinstallatørvirksomhed til at udarbejde en elinstallationsrapport med resultatet af en gennemgang af boligens elinstallationer. Se punktet Elinstallationsrapport. Huseftersynsordningen er frivillig, men en forudsætning for, at sælger kan undgå at hæfte for skjulte skader ved boligen, og at køber kan tegne en ejerskifteforsikring.

Oplysninger er indhentet d. 1. februar 2024

Tilstandsrapport - 2686381

Løbenummer..... H-23-02713-0071
 Dato for indberetning..... 25-07-2023
 Tilstandsrapport..... Se bilag
 Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
 BFE-nummer 5050149

Tilstandsrapport - 2511659

Løbenummer..... H-22-02929-0055
 Dato for indberetning..... 12-05-2022
 Tilstandsrapport..... Se bilag
 Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
 BFE-nummer 5050149

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Sikkerhedsstyrelsen
 Adresse..... Esbjerg Brygge 30, 6700 Esbjerg
 Telefonnummer..... 33732000
 Email..... sik@sik.dk
 Web..... <https://www.sik.dk/>

Elinstallationsrapport

Findes der en elinstallationsrapport for ejendommen?..... Ja, se bilag

En elinstallationsrapport er resultatet af en autoriseret elinstallatørvirksomheds gennemgang af bygningens elinstallationer under huseftersynsordningen. Rapporten giver en professionel og objektiv gennemgang af elinstallationernes tilstand.

Bemærk: Elinstallationsrapport er kun tilgængelig for ejer og/eller fuldmagtshaver.

Elinstallationsrapport

En elinstallationsrapport indeholder resultatet af gennemgangen af bygningens el-installationer. Ved gennemgangen vurderes elinstallationernes funktionsdygtighed og hvorvidt de opfylder de krav, som var gældende, da de blev udført eller ændret. Udover elinstallationsrapporten skal sælger for at anvende huseftersynsordningen have en bygningssagkyndig til at udarbejde en tilstandsrapport med resultatet af en gennemgang af bygningernes synlige skader og tegn på skader. Se Tilstandsrapport. Huseftersynsordningen er frivillig, men er en forudsætning for at sælger kan undgå at hæfte for skjulte skader ved boligen, og for at køber kan tegne en ejerskifteforsikring.

Oplysninger er indhentet d. 1. februar 2024

Elinstallationsrapport - 2685396

Dato for indberetning..... 21-07-2023

Elinstallationsrapport..... Se bilag

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

BFE-nummer 5050149

Elinstallationsrapport - 2507529

Dato for indberetning..... 05-05-2022

Elinstallationsrapport..... Se bilag

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

BFE-nummer 5050149

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Sikkerhedsstyrelsen

Adresse..... Esbjerg Brygge 30, 6700 Esbjerg

Telefonnummer..... 33732000

Email..... sik@sik.dk

Web..... <https://www.sik.dk/>

Byggesag

Er der igangværende byggesag for ejendommen?..... Nej

En byggesag vedrører nybyggeri, til/ombygning, ændret anvendelse eller nedrivning (hel eller delvis). Kommunen registrerer oplysninger om byggesagen i Bygnings- og Boligregistret (BBR), fx om byggeriets omfang, anmeldelse/ansøgning, tilladelser, påbegyndelse og fuldførelse. Visse byggesagstyper registreres ikke i BBR.

Bemærk: Visse byggesagstyper ikke registreres i BBR. Det kan f.eks. gælde byggesager vedr. tekniske anlæg (master, gylletanke m.v.) eller byggesager vedr. konstruktionsændringer i etageejendomme (gennembrydning af bærende vægge, udvendige altaner m.v.). Man skal også være opmærksom på, at byggesager, der ikke kræver ibrugtagningstilladelse, godt kan være afsluttet i BBR, selvom der stadig udestår nogle afsluttende dokumenter i sagen. Sådanne forhold vil ikke blive vist som verserende byggesag, men vil ofte være noteret på BBR-meddelelsen.

Byggesag

En byggesag vedrører byggeri, herunder tilbygninger, væsentlige ombygninger, væsentlige anvendelsesændringer, lovliggørelse eller nedrivning (hel eller delvis). Et byggearbejde må ikke påbegyndes uden byggetilladelse fra kommunen, som er bygningsmyndighed. I mindre byggesager er der ikke krav om byggetilladelse, under forudsætning af, at bygningsreglementet overholdes. Med bygningsreglementet BR18, skal kommunerne ikke længere påse de tekniske krav for byggeriet i byggesagsbehandling, men der er fortsat krav om byggetilladelse. Den tekniske byggesagsbehandling for byggeri der er omfattet af certificeringsordningen dvs. mere komplekst byggeri i relation til konstruktioner og brand skal herefter dokumenteres af certificerede rådgivere. For andre tekniske krav i bygningsreglementet skal kommunerne

gennemføre en efterfølgende stikprøvekontrol i den dokumentation, som indsendes i forbindelse med ibrugtagningstilladelsen.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Byggeskadeforsikring

Er der bygninger på ejendommen, som er dækket af byggeskadeforsikring?..... Nej

Siden 1. april 2008 har professionelle bygherrer været forpligtet til at tegne en byggeskadeforsikring i forbindelse med nybyggeri af private helårsboliger. Forsikringspligten gælder fra 1. juli 2012 i nogle tilfælde også, når der etableres nye boligenheder i eksisterende byggeri. Hvis ejendommen er omfattet af byggeskadeforsikring, vil der være en eftersynsrapport for hhv. 1-års og 5-års eftersyn.

Bemærk: Oplysninger vedr. byggeskadeforsikring er opdelt i oplysninger fra hhv. BBR og BSFS. Eventuelle eftersynsrapporter er kun tilgængelige for ejer og/eller fuldmagtshaver.

Byggeskadeforsikring BBR

Her kan der ses detaljerede oplysninger vedr. en eventuel byggeskadeforsikring. Hvis der er byggeskadeforsikring for en bygning, vil eventuelle eftersynsrapporter kunne ses under "Byggeskadeforsikring BSFS". Byggeskadeforsikringsordningen gælder for alle.

Oplysninger er indhentet d. 1. februar 2024

Bygning 1, Bygning 2

Er det registreret i BBR, at bygningen er dækket af byggeskadeforsikring?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5050149

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Byggeskadeforsikring BSFS

Her kan der ses eventuelle eftersynsrapporter for eftersyn, som er udført efter hhv. 1 år og 5 år, hvis der er byggeskadeforsikring for ejendommen. Eftersynsrapporterne vises dog kun for ejer eller fuldmagtshaver. Under "Byggeskadeforsikring BBR" kan der ses yderligere oplysninger vedr. forsikringen.

Oplysninger er indhentet d. 1. februar 2024

Er det registreret i BSFS, at der er byggeskadeforsikring for bygningen?..... Nej

Status..... Ingen byggeskadeforsikring registreret.

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5050149

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Olietanke

Er der registreret oplysninger om olietanke på ejendommen?..... Nej

Kommunen registrerer oplysninger om olietanke i Bygnings- og boligregisteret (BBR). Oplysningerne stammer typisk fra den af ejer eller bruger indsendte tankattest. Det bemærkes at olietankens registrering i BBR ikke i sig selv er en garanti for at tanken er lovlig. Der vises ikke oplysninger om tanke, der er fjernet fra ejendommen.

Bemærkning: Olietankens registrering i BBR er ikke i sig selv en garanti for at tanken er lovlig. Der vises ikke oplysninger om tanke, der er fjernet fra ejendommen

Olietanke

For enhver olietank på en ejendom, skal der indberettes oplysninger til kommunen. Dette gælder uanset om tanken/tankene er i brug eller om de er sløjfede. Når en olietank sløjfes, kan den enten forblive på stedet eller fjernes. Der er fastsat regler om hvornår en olietank skal sløjfes, herunder sløjfningsterminer for forskellige typer af tanke samt regler for hvordan en olietank skal sløjfes. Olietankene vil typisk være registreret med oplysning om fabrikations og etableringsår, en række tekniske data samt oplysning om evt. renovering og/eller sløjfning. Oplysningerne registreres i Bygnings- og boligregisteret (BBR) og stammer typisk fra den af ejer eller bruger indsendte tankattest. Det bemærkes at olietankens registrering i BBR ikke i sig selv er en garanti for at tanken er lovlig. Der vises ikke oplysninger om tanke, der er fjernet fra ejendommen. Andre detaljerede oplysninger om olietankene fremgår også i BBR-meddelelsen.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Fredede bygninger

Er der registreret fredede bygninger på ejendommen?..... Nej

Der er ca. 7.000 fredede bygninger i Danmark. Det er bygninger, som skønnes at have national interesse. Alle fredede bygninger er fredet både udvendigt og indvendigt, og der skal søges om tilladelse til alle ændringer, som går ud over almindelig vedligeholdelse.

Fredede bygninger

Der er ca. 7.000 fredede bygninger i Danmark. Størstedelen af dem er privatejede. Ejeren af en fredet ejendom har pligt til at holde bygningen i forsvarlig stand. Det betyder, at fredningsværdierne skal opretholdes, og at taget, ydervæggene, dørene og vinduerne som minimum skal være tætte og i orden. Alle fredede bygninger er fredet både ind- og udvendigt. Når en bygning er fredet skal der søges om tilladelse til alle ændringer, der går ud over almindelig vedligeholdelse. Både små og store ændringer kræver tilladelse. Lige fra en tagomlægning eller flytning af en skillevæg, til opsætning af et skilt på facaden. Der ydes ikke erstatning i forbindelse med bygningsfredning, men fredede bygninger er omfattet af en række direkte og indirekte støtteordninger. Registreringen af de fredede bygninger er Kulturstyrelsens ansvar, og den finder sted i henhold til lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Slots- og Kulturstyrelsen
 Adresse..... Hammerichsgade 14, DK-1611, 1611 København
 Telefonnummer..... 33954200
 Email..... post@slks.dk
 Web..... <http://slks.dk>

Flexboligtilladelse

Er der registreret flexboliger på ejendommen?..... Nej

En flexboligtilladelse udstedes af kommunen. En flexboligtilladelse giver ejeren af en helårsbolig mulighed for at benytte sin helårsbolig som ferie- og fritidsbolig, med ret til senere at vende tilbage til at benytte boligen til helårsbeboelse uden krav om landzonetilladelse. Flexboligtilladelsen følger huset og ikke kun dig som ejer.

Flexboligtilladelse

Fleksboliger er en mulighed for at tage eksisterende helårsboliger i brug som fritidsboliger og efterfølgende kunne genoptage anvendelse som helårsbolig. Siden 2013 har kommunerne kunne tildele en fleksboligtilladelse gennem fleksboligordningen, for at modvirke at flere huse står tomme og eksempelvis forfalder i landområdet, hvor befolkningstallet har været faldende. Som ejer eller som potentiel køber af en helårsbolig kan man derfor ansøge kommune om at benytte sin helårsbolig som ferie- og fritidsbolig, med ret til senere at vende tilbage at benytte boligen til helårsbeboelse uden krav om landzonetilladelse. Det er kun helårsboliger, der kan få flexboligstatus. Flexboligtilladelsen følger huset og ikke kun dig som ejer.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen



EJENDOMS DATA RAPPORT

Refshedevej 12, 6740
Esbjerg

Rapport købt 01/02 2024
Rapport færdig 01/02 2024

Økonomi

Ejendoms- og grundværdi

Hvad er ejendommens værdi ifølge den offentlige vurdering?... Ejendommen er endnu ikke vurderet efter den seneste Ejendomsvurderingslov

Ved vurderingen af en ejendom fastsættes den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende kategori, under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika. Vurderingen kan afvige fra en faktisk konstateret handelspris for ejendommen. Vurderingen foretages på grundlag af de priser i fri handel, der er konstateret for sammenlignelige ejendomme (reference ejendomme) og for den pågældende ejendom selv på vurderingstidspunktet. Vurderingen foretages også på baggrund af øvrige markedsindikatorer af væsentlig betydning for vurderingen. Ejendoms- og grundværdien danner grundlaget for de statslige og kommunale ejendomsskatter.

Bemærk: I Ejendomsdatarapporten vises kun de endelige vurderinger, være derfor opmærksom på, at dette kan afvige fra boligbeskatningsgrundlaget, som kan være på grundlag af foreløbige vurderinger. Fejl eller mangler i BBR-oplysninger har en stor betydning for beregning af ejendomsvurdering. Det er boligejerens ansvar at opdatere oplysningerne via: <https://ret.bbr.dk/>. Ydermere, skal man være opmærksom på ejendomsvurdering og kompensation i dødsbo. Hvis der findes en ny ejendomsvurdering af afdødes ejendom, kan den bruges i dødsboet. Læs mere på <https://www.vurderingsportalen.dk/ejerbolig/ejendomsvurdering/emner-vejledninger-og-frister/ejendomsvurdering-og-kompensation-i-doedsbo>.



EJENDOMS DATA RAPPORT

Refshedevej 12, 6740
Esbjerg

Rapport købt 01/02 2024
Rapport færdig 01/02 2024

Planer

Zonestatus

Hvilken zonestatus er registreret for ejendommen?.....Byzone

Zonestatus kan være landzone, byzone eller sommerhusområde. Afhængig af zonestatus kan der være forskellige bestemmelser for anvendelse af ejendommen. I landzone skal der fx søges om landzonetilladelse ved større byggeri, mens der i byzone ofte er lokalplaner, der fastsætter regler om bebyggelse og anvendelse af arealer.

Zonestatus

Landet er opdelt i 3 zoner: by- og landzoner og sommerhusområder. Der gælder forskellige regler alt afhængig af hvilken zone, der er tale om. Hvilke arealer, der er by- eller landzone og sommerhusområder fremgår af planlovens § 34.

Oplysninger er indhentet d. 1. februar 2024

Er matrikelnr. dækket af byzone?.....Ja

Er matrikelnr. dækket af sommerhusområde?.....Nej

Er matrikelnr. dækket af landzone?.....Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 48ø St. Darum By, Darum

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Lokalplaner

Foreligger der lokalplaner eller lokalplanforslag for ejendommen?..... Ja

Grundejerne må ikke bygge nyt, ændre anvendelse osv. i strid med en lokalplan. Kommunalbestyrelsen kan – efter nabohearing – dispensere fra en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Bemærk: Anvendelses- og delområdespecifikke oplysninger for lokalplaner kan læses i plandokumentet for lokalplanen.

Lokalplaner, vedtagne

Lokalplaner indeholder detaljerede og bindende bestemmelser for, hvordan et bestemt, afgrænset område må benyttes eller et projekt konkret skal udføres

Oplysninger er indhentet d. 1. februar 2024

Plan - Lokalplan for bevaring af bygnings- og landsbykvaliteter i St. Darum

Planens navn..... Lokalplan for bevaring af bygnings- og landsbykvaliteter i St. Darum

Plannummer..... 04.80.07

Planstatus..... Vedtaget

Dato for offentliggørelse af planforslag..... 30-03-2006

Dato for vedtagelse af plan..... 24-08-2006

Dato for ikrafttrædelse af plan..... 17-10-2006

Dato for start af offentliggørelsesperioden..... 25-04-2006

Dato for slut på offentliggørelsesperioden..... 20-06-2006

Generel anvendelse..... Blandet bolig og erhverv

Er det sandt, at zonen ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Ja

Er det sandt, at bebyggelsesomfang ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Nej

Er det sandt, at udstykning ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Ja

Er det sandt, at områdeanvendelsen ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Nej

Maksimal bebyggelsesprocent..... 25 %

Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/20_1014066_1588760485900.pdf

Har planen en kompleksitet der ikke entydigt kan beskrive anvendelse, omfang og udstykning?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 48ø St. Darum By, Darum

Plan - St Darum By, Institutionsområder, Tillæg nr 2 til LP 04.80.07

Planens navn..... St Darum By, Institutionsområder, Tillæg nr 2 til LP 04.80.07

Plannummer..... 25-010-0004

Planstatus..... Vedtaget

Dato for offentliggørelse af planforslag..... 07-10-2009

Dato for vedtagelse af plan..... 17-01-2011

Dato for ikrafttrædelse af plan..... 01-02-2011

Dato for start af offentliggørelsesperioden..... 20-10-2009

Dato for slut på offentliggørelsesperioden..... 15-12-2009

Generel anvendelse..... Område til offentlige formål

Er det sandt, at zonen ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Ja

Er det sandt, at bebyggelsesomfang ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Ja

Er det sandt, at udstykning ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Ja

Er det sandt, at områdeanvendelsen ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Nej

Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/20_1313383_APPROVED_1296134404826.pdf

Har planen en kompleksitet der ikke entydigt kan beskrive anvendelse, omfang og udstykning?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 48ø St. Darum By, Darum

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Lokalplaner, forslag

Se forklaring under "Lokalplaner, vedtagne"

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Landzonetilladelser

Er der givet en landzonetilladelse til ejendommen?..... Nej

En landzonetilladelse udstedes af kommunen. Den kræves som udgangspunkt for, at man i landzone må opføre nyt byggeri eller foretage udstykning eller ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer.

Landzonetilladelse

I landzonen kræver det som udgangspunkt en landzonetilladelse at: •opføre nyt byggeri. •foretage udstykning eller ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer. Kommunalbestyrelsen er myndighed på området, men før kommunalbestyrelsen giver en landzonetilladelse, skal naboerne have lejlighed til at udtale sig. Man kan klage over afgørelsen vedr. tilladelsen til Planklagenævnet. Bemærkning: enkelte matr.nr. kan have et overlap på 0%. Dette kan skyldes, at matrikelnummerets grænser er ændret og/eller justeret. Er du i tvivl om overlapet skal du kontakte kommunen.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplaner

Foreligger der kommuneplaner eller kommuneplanforslag for ejendommen?..... Ja

Kommuneplanen omfatter en periode på 12 år og fastlægger de overordnede mål og retningslinjer for den enkelte kommunes udvikling. Den udgør rammen for udarbejdelse af lokalplaner og er grundlag for behandling af en række sager, herunder den konkrete administration i det åbne land og ansøgninger om byggetilladelse.

Bemærk: Anvendelsesspecifikke oplysninger for kommuneplanrammer kan læses i plandokumentet for kommuneplanrammen.

Kommuneplaner, vedtagne

Kommunerne skal efter planloven opretholde og vedligeholde kommuneplanen. Kommuneplanen omfatter en periode på 12 år og fastlægger de overordnede mål og retningslinjer for den enkelte kommunes udvikling, både i byerne og i det åbne land. Kommunalbestyrelsen skal løbende revidere kommuneplanen. Kommuneplanen udgør rammen for udarbejdelse af lokalplaner og er grundlag for behandling af en række sager, herunder den konkrete administration i det åbne land og ansøgninger om byggetilladelse. Kommuneplaner har delvis retsvirkning. idet de fastsætter rammebestemmelserne for delområderne og som hovedregel angiver: arealets overordnede anvendelse bebyggelsesprocent bebyggelsens største højde og andre særlige hensyn -fx bygningsbevaringshensyn

Oplysninger er indhentet d. 1. februar 2024

Plan - Kommuneplan 2022-2034

Planens navn..... Kommuneplan 2022-2034
 Kommune..... Esbjerg
 Planstatus..... Vedtaget
 Dato for vedtagelse af plan..... 20-06-2022
 Dato for ikrafttrædelse af plan..... 29-06-2022
 Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/11_10253756_1656483187340.pdf
 Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
 Matr. nr. 48ø St. Darum By, Darum

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplaner, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplanramme, vedtaget

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 1. februar 2024

Plan - Område vest for Campingpladsen

Planens navn..... Område vest for Campingpladsen
 Plannummer..... 25-020-071
 Kommuneplanid på den kommuneplan, rammen vedrører..... 10253756
 Navn på plandistrikt..... Darum Landområde
 Planstatus..... Vedtaget
 Dato for vedtagelse af plan..... 20-06-2022
 Dato for ikrafttrædelse af plan..... 29-06-2022
 Generel anvendelse..... Landområde
 Fremtidig planzone..... Landzone
 Er det sandt, at bebyggelsesomfang ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Ja
 Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/11_10253756_1656483187340.pdf
 Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
 Matr. nr. 48ø St. Darum By, Darum

Plan - St. Darum By Vest

Planens navn..... St. Darum By Vest
 Plannummer..... 25-010-010
 Kommuneplanid på den kommuneplan, rammen vedrører..... 10253756
 Navn på plandistrikt..... St. Darum By
 Planstatus..... Vedtaget
 Dato for vedtagelse af plan..... 20-06-2022
 Dato for ikrafttrædelse af plan..... 29-06-2022
 Generel anvendelse..... Boligområde
 Fremtidig planzone..... Byzone
 Er det sandt, at bebyggelsesomfang ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Nej
 Maksimal bebyggelsesprocent..... 30 %
 Maksimalt antal etager..... 1.5
 Mindst tilladte miljøklasse..... 2
 Maksimalt tilladte miljøklasse..... 2
 Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/11_10253756_1656483187340.pdf
 Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
 Matr. nr. 48ø St. Darum By, Darum

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplanramme, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplanstrategi, vedtaget

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 1. februar 2024

Plan - Kommuneplanstrategi 2007 for Esbjerg Kom

Planens navn..... Kommuneplanstrategi 2007 for Esbjerg Kom
 Kommune..... Esbjerg
 Planstatus..... Vedtaget
 Omfang af revision..... Fuld revision
 Dato for vedtagelse af plan..... 17-12-2007
 Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/70_1073829_DRAFT_1203418190784.pdf
 Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
 Matr. nr. 48ø St. Darum By, Darum

Plan - Forslag til Kommuneplanstrategi

Planens navn..... Forslag til Kommuneplanstrategi
 Kommune..... Esbjerg
 Planstatus..... Vedtaget
 Omfang af revision..... Fuld revision
 Dato for vedtagelse af plan..... 19-12-2011
 Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/70_1425340_DRAFT_1316770763835.pdf
 Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
 Matr. nr. 48ø St. Darum By, Darum

Plan - Kommuneplanstrategi 2018-30

Planens navn..... Kommuneplanstrategi 2018-30
 Kommune..... Esbjerg
 Planstatus..... Vedtaget
 Omfang af revision..... Fuld revision
 Dato for vedtagelse af plan..... 14-12-2015
 Dato for ikrafttrædelse af plan..... 17-12-2015
 Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/70_3004431_1450252686217.pdf
 Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
 Matr. nr. 48ø St. Darum By, Darum

Plan - PLANSTRATEGI 2022-34

Planens navn..... PLANSTRATEGI 2022-34
 Kommune..... Esbjerg
 Planstatus..... Vedtaget
 Omfang af revision..... Fuld revision
 Dato for vedtagelse af plan..... 18-11-2019
 Dato for ikrafttrædelse af plan..... 02-12-2019
 Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/70_9653875_1575271803197.pdf
 Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
 Matr. nr. 48ø St. Darum By, Darum

Plan - Kommuneplanstrategi Tema Udviklingsområder

Planens navn..... Kommuneplanstrategi Tema Udviklingsområder
 Kommune..... Esbjerg
 Planstatus..... Vedtaget
 Omfang af revision..... Delvis revision af områder eller planemner
 Dato for vedtagelse af plan..... 18-11-2019
 Dato for ikrafttrædelse af plan..... 26-11-2019

Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/70_9673160_1575632794101.pdf

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 48ø St. Darum By, Darum

Plan - KommunePlanstrategi 2026-38

Planens navn..... KommunePlanstrategi 2026-38
Plannummer..... 2026-2038
Kommune..... Esbjerg
Planstatus..... Vedtaget
Omfang af revision..... Fuld revision
Dato for vedtagelse af plan..... 06-11-2023
Dato for ikrafttrædelse af plan..... 14-11-2023
Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/70_11255498_1699879470027.pdf
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 48ø St. Darum By, Darum

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplanstrategi, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 1. februar 2024

Plan - Kommuneplanstrategi Kommuneplan 2010-22

Planens navn..... Kommuneplanstrategi Kommuneplan 2010-22
Kommune..... Esbjerg
Planstatus..... Forslag
Dato for offentliggørelse af planforslag..... 14-03-2007
Dato for start på offentliggørelsesperioden..... 14-03-2007
Dato for slut på offentliggørelsesperioden..... 06-06-2007
Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/70_1030162_PROPOSAL_1173355950711.pdf
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 48ø St. Darum By, Darum

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplantillæg, vedtaget

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplantillæg, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplantillæg, vvm, vedtaget

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplantillæg, vvm, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Spildevandsplaner

Er ejendommen beliggende indenfor en spildevandsplan?..... Ja

Kommunernes spildevandsplaner udarbejdes for at give en samlet oversigt over den eksisterende og planlagte spildevandshåndtering i de enkelte kommuner.

Bemærk: Kloaktyper omtalt i planer er ikke nødvendigvis den samme som de aktuelle afløbsforhold på ejendommen.

Kloakopland, vedtaget

Kloakoplande indeholder oplysninger om hvilken kloakeringsstatus ejendommene i et område har iht. kommunens planer og hvilken kloakeringsstatus de evt. planlægges at få i fremtiden. Vær opmærksom på at kloaktyper omtalt i planer ikke nødvendigvis er den samme som de aktuelle afløbsforhold på ejendommen.

Oplysninger er indhentet d. 1. februar 2024

Kloakopland - K34_4

Er matrikelnummeret beliggende indenfor et kloakopland?..... Ja

Navn på område med kloakopland..... K34_4

Eksisterende kloaktype for området..... Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Er der planlagt ændringer af kloakeringen i forhold til den eksisterende kloakering i det område, hvor ejendommen er beliggende?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 48ø St. Darum By, Darum

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kloakopland, forslag

Se forklaring under "Kloakopland, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 1. februar 2024

Er matrikelnummeret beliggende indenfor et kloakopland?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 48ø St. Darum By, Darum

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Udtræden af spildevandsforsyning, vedtaget

Som udgangspunkt er der tilslutningspligt til offentlig spildevandsforsyning. Denne oplysning svarer på, om kommunen evt. er indstillet på at ophæve tilslutningsretten og -pligten til spildevandsforsyning helt eller delvist.

Oplysninger er indhentet d. 1. februar 2024

Er matrikelnummeret beliggende indenfor et område, hvor kommunalbestyrelsen er indstillet på at ophæve tilslutningsretten og -pligten til spildevandsforsyning helt eller delvist?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 48ø St. Darum By, Darum

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Udtræden af spildevandsforsyning, forslag

Se forklaring under "Udtræden af spildevandsforsyning, vedtagne".

Oplysninger er indhentet d. 1. februar 2024

Er matrikelnummeret beliggende indenfor et område, hvor kommunalbestyrelsen har stillet forslag om at kunne ophæve tilslutningsretten og -pligten til spildevandsforsyning helt eller delvist?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 48ø St. Darum By, Darum

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Renseklasse

Renseklasse viser, hvilken rensesklasse, der gælder i det område ejendommen ligger i og derved, hvilke renseskrav ejendommens spildevandsanlæg skal opfylde. Renseklassekravet er kun relevant for ejendomme, som ikke er tilsluttet det kommunale kloaknet.

Oplysninger er indhentet d. 1. februar 2024

Er matrikelnummeret beliggende indenfor et område, hvor der er udpeget rensesklasse?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 48ø St. Darum By, Darum

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Varmeplaner

Foreligger der varmeplaner for ejendommen?..... Nej

I kommunens varmeplan fastlægges områder, der forventes at blive fjernvarmeforsynet (kollektiv varmeforsyning), herunder en forventet tidshorisont herfor, samt områder, der fremover forventes individuelt forsynet med vedvarende energi (ingen kollektiv varmeforsyning).

Varmeplaner

I varmeplanerne udpeger kommunerne i samarbejde med relevante lokale parter, de områder, hvor det vurderes hensigtsmæssigt at etablere fjernvarme, herunder en forventet tidshorisont herfor, samt områder, hvor potentialerne for fjernvarme – eller andre alternativer - skal afklares yderligere. Dermed adresserer planerne udviklingsmulighederne for fælles lokale og individuelle varmeløsninger i områder, der ikke står over for en fjernvarmeudbygning. De godkendte varmeplaner skal som minimum omfatte de områder i kommunen, der har status som gasforsynede, herunder også ejendomme i gasforsynede områder, som har et oliefyr. Planen vil skulle realiseres ved konkrete projektforslag, som udmønter den samlede varmeplan.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Varmeforsyning

Er der mulighed for kollektiv varmforsyning eller er der forsyningsforbud?..... Ja

Oplysningen angiver, hvilken forsyningsform, der er til rådighed for området. Det kan fx være naturgas eller fjernvarme. Desuden oplyses om eventuel tilslutningspligt/forblivelsespligt til en forsyningsform samt om eventuelle forbud mod visse opvarmningstyper (typisk el).

Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. Forsyningsområde, Område med forsyningsforbud samt Område med tilslutningspligt. Aktuell varmforsyning kan ses af BBR meddelelsen.

Forsyningsområde, vedtaget

Et forsyningsområde er et område, som af kommunalbestyrelsen er godkendt til kollektiv varmforsyning, dvs. fjernvarme eller individuel naturgasforsyning (også kaldt: forsyningsform). Oplysningen angiver, hvilken forsyningsform, der er til rådighed for området. Hvis området ikke er udlagt til kollektiv varmforsyning, har bygninger i området typisk individuelle opvarmningsformer, såsom oliefyr eller varmepumpe.

Oplysninger er indhentet d. 1. februar 2024

Er matrikelnummeret beliggende i et forsyningsområde?..... Ja

Navn på forsyningsområde..... Store Darum

Forsyningsform..... Individuel naturgasforsyning

Forsyningselskab..... Ørsted Salg & Service A/S

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 48ø St. Darum By, Darum

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Område med forsyningsforbud, vedtaget

Hvis det skønnes nødvendigt for gennemførelse af varmeplanlægningen, kan kommunen bestemme, at nærmere angivne opvarmningssystemer ikke må etableres i eksisterende eller ny bebyggelse inden for et afgrænset geografisk område. Sådanne forsyningsforbud foretages typisk i områder, der er eller vil blive udlagt til kollektiv varmforsyning. Kommunalbestyrelsen kan give dispensation fra forsyningsforbuddet. Evt. dispensationer fremgår ikke af denne registrering.

Oplysninger er indhentet d. 1. februar 2024

Er matriklen beliggende i et område med forsyningsforbud?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 48ø St. Darum By, Darum

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Område med tilslutningspligt, vedtaget

Kommunalbestyrelsen kunne før 1. januar 2019 enten via et tilslutningsprojekt, som er reguleret i varmforsyningsloven, eller en lokalplan, som er reguleret i planloven, pålægge tilslutnings- eller forblivelsespligt til den kollektive varmforsyning i området.

Oplysninger er indhentet d. 1. februar 2024

Er matriklen beliggende i et område med tilslutningspligt eller forblivelsespligt?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 48ø St. Darum By, Darum

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Vejforsyning

Hvad er vejstatus for vejene i området omkring ejendommen?..... Se bilag

Der leveres kort for området omkring ejendommen. Kortet viser med farvemarkering de veje, som vejmyndigheden har registreret som værende hhv. offentlige, privat fællesveje eller private/almene veje. Status for veje uden farvemarkering er ikke oplyst. Kontakt kommunen for oplysninger om disse.

Vejforsyning

Der leveres kort for området omkring ejendommen. Kortet viser med farvemarkering de veje, som vejmyndigheden har registreret som værende hhv. offentlige, privat fællesveje eller private/almene veje. Desuden vises en farvemarkering for offentlige veje der overvejes nedklassificeret. Status for veje uden farvemarkering er ikke oplyst. Kontakt kommunen for oplysninger om disse.

Oplysninger er indhentet d. 1. februar 2024

Kort over vejforsyning..... Se bilag

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 48ø St. Darum By, Darum

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Vejdirektoratet

Adresse..... Carsten Niebuhrs Gade 43, 5. sal, 1577 København V

Telefonnummer..... 72443333

Web..... <https://www.vejdirektoratet.dk/>

Vejdirektoratets projekter

Er ejendommen beliggende nær Vejdirektoratets projekter?..... Nej

Der leveres kort for området omkring ejendommen. Kortet viser med farvemarkering om ejendommen er beliggende indenfor et vejforsyningsprojekt, som vejmyndigheden enten undersøger, planlægger eller er ved at anlægge. Eksisterer der ingen vejforsyningsprojekter nær ejendommen vil der ikke udarbejdes et bilag.

Vejdirektoratets projekter

Der leveres kort for området omkring ejendommen. Kortet viser med farvemarkering om ejendommen er beliggende indenfor et af Vejdirektoratets projekter, som vejmyndigheden enten undersøger, planlægger eller er ved at anlægge. På kortet vil det fremgå hvilken anlægsfase som projektet befinder sig i. På kortet fremvises Vejdirektoratets projekter som en 150 meter buffer omkring projektets midterlinje. Det er vigtigt at gøre opmærksom på, at bufferen IKKE angiver projektets geometri eller udbredelse - det er alene en buffer, der kan bruges til at fremsøge info om, om en ejendom ligger i nærheden af et projekt.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Vejdirektoratet
 Adresse..... Carsten Niebuhrs Gade 43, 5. sal, 1577 København V
 Telefonnummer..... 72443333
 Web..... <https://www.vejdirektoratet.dk/>

Hovedstadsområdets transportkorridorer

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor hovedstadsområdets transportkorridorer?..... Nej

Transportkorridorerne i hovedstadsområdet er arealer, der er reserveret til fremtidige motorveje og baner m.m. De er en del af den overordnede fysiske planlægning og har hjemmel i planloven. Det betyder, at de respektive grundejere ikke får erstatning for de begrænsninger, de får pålagt i denne sammenhæng. Hovedstadsområdet omfatter i denne forbindelse kommunerne i Region Hovedstaden, bortset fra Bornholms Regionskommune, samt Greve, Køge, Lejre, Roskilde, Solrød og Stevns kommuner.

Hovedstadsområdets transportkorridorer

Transportkorridorerne i hovedstadsområdet er arealreservationer, der skal sikre, at fremtidige motorveje og baner m.m. kan placeres i mindst mulig konflikt med bymæssig bebyggelse. Transportkorridorerne betjener hele fingerbystrukturen trafikalt og energimæssigt, da de ligger strategisk nord-syd og øst-vest midt gennem hovedstadsområdet. Hovedstadsområdet omfatter i denne forbindelse kommunerne i Region Hovedstaden, bortset fra Bornholms Regionskommune, samt Greve, Køge, Lejre, Roskilde, Solrød og Stevns kommuner. Arealreservationerne er først og fremmest tænkt som reservationer til fremtidige strækingsanlæg, som ikke er kendt eller besluttet detaljeret endnu. Arealreservationerne rummer imidlertid også eksisterende motorvejsstrækninger, hvor de fungerer som en støjdæmpende afstandszon til støjsom bebyggelse, samt naturgas- og højspændingsledninger med sikkerhedszone omkring. Transportkorridorerne er en del af den overordnede fysiske planlægning og har hjemmel i planloven. Det betyder, at de respektive grundejere ikke får erstatning for de begrænsninger, de får pålagt i denne sammenhæng. Kommunerne er forpligtet til at lade transportkorridorerne indgå som en landsplanmæssig interesse i kommune- og lokalplanlægning samt landzoneadministration.

Oplysninger er indhentet d. 1. februar 2024

Er matrikelnummeret helt eller delvist beliggende indenfor hovedstadsområdets transportkorridorer?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
 Matr. nr. 48ø St. Darum By, Darum

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Erhvervsstyrelsen
 Adresse..... Langelinie Alle 17, 2100 København Ø
 Telefonnummer..... 35291000
 Email..... planloven@erst.dk
 Web..... <https://planinfo.dk/landsplanlaegning/fingerplanen>

Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor arealreservationen for Baltic Pipe?... Nej

Baltic Pipe er en ny gastransmissionsledning, der vil sikre forsyningssikkerheden for naturgas i Danmark. Desuden vil gastransmissionsledningen få forbindelse til gasfelter i Nordsøen og gastransmissionsnettet i Polen.

Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

Baltic Pipe er en ny gastransmissionsledning, der vil sikre forsyningssikkerheden for naturgas i Danmark. Desuden vil gastransmissionsledningen få forbindelse til gasfelter i Nordsøen og gastransmissionsnettet i Polen. Landsplandirektiv vil sikre plangrundlaget for landanlæggene for en ny gastransmissionsledning fra Jyllands vestkyst via Fyn til Faxe Bugt på Sjælland. Landsplandirektivet overtager den kommunale planlægning for øvrige anlæg, som er nødvendige for udnyttelsen af gasledningen. Det drejer sig om en kompressorstation ved Everdrup i Næstved Kommune og udvidelsen af den eksisterende modtagestation ved Nybro i Varde Kommune.

Oplysninger er indhentet d. 1. februar 2024

Er matrikelnummeret helt eller delvist beliggende indenfor arealreservationen til Baltic Pipe?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 48ø St. Darum By, Darum

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Plan- og Landdistriktsstyrelsen
Adresse..... Carsten Niebuhrs Gade 43, 1577 København V
Telefonnummer..... 33307010
Email..... plst@plst.dk
Web..... <https://plst.dk>

Landsplandirektiv "Udviklingsområder"

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor et udviklingsområde?..... Nej

Inden for et udviklingsområde i kystnærhedszonen har en kommune mulighed for at inddrage nye arealer i byzone og planlægge for anlæg i landzone, uden en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering efter reglen i planlovens § 5 a, stk. 1. nr. 1. I et udviklingsområde er landzonereglerne mere lempelige end i den øvrige kystnærhedszone.

Landsplandirektiv "Udviklingsområder 2019"

Den moderniserede planlov giver kommunalbestyrelsen mulighed for at udpege udviklingsområder inden for kystnærhedszonen uden særlige landskabs-, natur- eller miljøinteresser. I udviklingsområderne får kommunerne større adgang til at planlægge for udvikling af byer og landsbyer samt give tilladelse til anlæg svarende til de generelle regler i landzone. Udpegningsen af udviklingsområder i kystnærhedszonen er en ny mulighed for kommunalbestyrelserne til at fremme vækst og udvikling i de kystnære områder samtidig med at rammen for at sikre udvikling af sammenhængende naturområder styrkes. Udviklingsområder er områder inden for kystnærhedszonen uden særlige landskabs-, natur- eller miljøinteresser. Udviklingsområder vil som udgangspunkt ikke ligge helt ude ved kysten, men lidt inde i landet. Dog kan udviklingsområder åbne mulighed for udvikling af områder tæt ved kysten, hvor der ikke er særlige landskabs-, natur- og miljøinteresser, fx omkring byer og på små og mellemstore øer.

Oplysninger er indhentet d. 1. februar 2024

Er matrikelnummeret helt eller delvist beliggende indenfor et udviklingsområde?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 48ø St. Darum By, Darum

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Landsplandirektiv "Udviklingsområder 2021"

Inden for et udviklingsområde i kystnærhedszonen har en kommune mulighed for at inddrage nye arealer i byzone og planlægge for anlæg i landzone, uden en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering efter reglen i planlovens § 5 a, stk. 1. nr. 1. I et udviklingsområde er landzonereglerne mere lempelige end i den øvrige kystnærhedszone.

Oplysninger er indhentet d. 1. februar 2024

Er matrikelnummeret helt eller delvist beliggende indenfor et udviklingsområde?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 48ø St. Darum By, Darum

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen



EJENDOMS DATA RAPPORT

Refshedevej 12, 6740
Esbjerg

Rapport købt 01/02 2024
Rapport færdig 01/02 2024

Spildevand og drikkevand

Aktuelle afløbsforhold

Er der aktuelle afløbsforhold registreret for ejendommen?.....Ja

Her oplyses hvordan spildevand og regnvand bortledes fra ejendommen.

Aktuelle afløbsforhold

For alle bebyggede ejendomme skal det oplyses, hvordan spildevand og regnvand bortledes. Der skelnes overordnet mellem om ejendommen er beliggende i eller udenfor et kloakeret område. Bebyggede ejendomme, der er beliggende i et kloakeret område kan inddeles efter om ejendommen ligger i et område, hvor regnvand (overfladevandet fra tage og befæstede arealer) og spildevand (køkken, toilet og bad mv.) ledes til to separate rørsystemer eller om alt bortledes i ét og samme rørsystem. Bebyggede ejendomme, der er beliggende udenfor et kloakeret område eller er udtrådt af kloakfællesskab, kan inddeles efter den måde spildevandet behandles. Du kan læse mere om registrering af afløbsforhold i BBR på <https://ki.bbr.dk/bbr-vejledning>.

Oplysninger er indhentet d. 1. februar 2024

Matr. nr.: 48ø, St. Darum By, Darum

Afløbsforhold..... Afløb til offentligt kloaksystem

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5050149

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Er der registreret tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen?..... Nej

-

Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Hvis kommunen har givet tilladelser vedr. spildevandsforhold for ejendommen, vil de fremgå her.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Er der registreret påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen?..... Ja

-

Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Hvis kommunen har givet påbud vedr. spildevandsforhold for ejendommen, vil de fremgå her.

Oplysninger er indhentet d. 1. februar 2024

Matr.nr.: 48ø, St. Darum By, Darum

Er der påbud om forbedret rensning?..... Skal tilsluttes separatkloakering

Frist for forbedret rensning..... 01-02-2021

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

BFE-nummer 5050149

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Medlemskab af spildevandsforsyning

Er der registreret medlemskab af spildevandsforsyningsselskab på ejendommen?..... Nej

-

Medlemskab af spildevandsforsyning

Hvis kommunen har registreret medlemskab af spildevandsforsyning på ejendommen, vil det fremgå her

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Aktuel vandforsyning

Er der aktuel vandforsyning registreret for ejendommen?..... Ja

Her oplyses hvilken form for vandforsyning ejendommen er tilkoblet, fx alment eller privat alment vandforsyningsanlæg.

Aktuel vandforsyning

Oplysningen viser hvilken form for vandforsyning en ejendom er tilkoblet, fx alment eller privat alment vandforsyningsanlæg, brønd, vandindvindingsanlæg (egen boring), ikke alment vandforsyningsanlæg eller blandet vandforsyning.

Oplysninger er indhentet d. 1. februar 2024

Matr. nr.: 48ø, St. Darum By, Darum

Vandforsyning..... Privat vandforsyningsanlæg

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

BFE-nummer 5050149

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Påbud/dispensationer/anbefalinger vedr. vandindvindingsanlæg/-boringer på ejendommen

Findes der på ejendommen vandindvindingsanlæg/-boringer, hvortil der er udstedt påbud eller givet koge anbefaling?..... Nej

Kommunalbestyrelsen indberetter oplysninger af betydning for ejendomshandler med henblik på offentliggørelse og videregivelse af visse oplysninger på vandforsyningslovens område til den fælles offentlige database for geologi, grund- og drikkevand, Jupiter.

Påbud/dispensationer/anbefalinger vedr. vandindvindingsanlæg/-boringer

Kommunalbestyrelsen indberetter oplysninger af betydning for ejendomshandler med henblik på offentliggørelse og videregivelse af visse oplysninger på vandforsyningslovens område til den fælles offentlige database for geologi, grund- og drikkevand, Jupiter: Påbud meddelt efter lovens § 62, stk. 1 om at det ikke-almene vandforsyningsanlæg skal ophøre midlertidigt eller for bestandigt eller om andre foranstaltninger, herunder at forbrugerne skal træffe sikkerhedsforanstaltninger. Kommunen har desuden mulighed for at indberette koge anbefalinger. Påbud meddelt efter lovens § 62, stk. 1 om dispensation til at fravige de i bilag 1 fastsatte kvalitetskrav for vandkvaliteten for ikke-almene anlæg. Påbud efter lovens § 36 om at sløjfe en vandforsyningsbrønd eller en ikke-almene vandforsyningsboring.

Oplysninger er indhentet d. 1. februar 2024

Findes der vandindvindingsanlæg/-boringer på matrikelnummeret, hvortil der er udstedt påbud/dispensationer eller givet koge anbefaling?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 480 St. Darum By, Darum

Kontakt oplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Er ejendommen beliggende i et område med drikkevandsinteresser?..... Ja

Oplysningen viser, om ejendommen er beliggende indenfor et drikkevandsområde. Afhængig af drikkevandsområdets kategorisering kan der være begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Oplysningen viser drikkevandsområder i kategorierne "Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD)" og "Områder med Drikkevandsinteresser (OD)". OSD-områderne er oprindeligt udpeget ud fra følgende 4 kriterier: 1. Det fremtidige drikkevandsbehov skal kunne dækkes af områderne. 2. Kvaliteten af grundvandet skal være den bedst mulige. 3. Den naturlige beskyttelse skal være den bedst mulige. 4. Den eksisterende indvindingsstruktur skal kunne bevares, samt byområder med et stort antal forureningskilder skal kunne udelades. Områder med drikkevandsinteresser (OD) er områder, hvor der findes grundvand af god kvalitet, der kan udnyttes til drikkevandsformål men som overvejende har lokal betydning for mindre vandværker og erhverv. Der har tidligere været en afgrænsning af Områder med Begrænsede Drikkevandsinteresser (OBD), men disse udpeges ikke længere.

Oplysninger er indhentet d. 1. februar 2024

Er matrikelnummeret beliggende i et område med drikkevandsinteresser?..... Ja

Type af område..... Områder med drikkevandsinteresser (1 stk.)

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 480 St. Darum By, Darum

Kontakt oplysninger

Administrativ myndighed..... kommunen

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Er ejendommen beliggende i et følsomt indvindingsområde?..... Nej

Oplysningen er etableret for at beskytte drikkevandet nitrat- og sprøjtemiddelfølsomme indvindingsområder. Hvis ejendommen er beliggende indenfor et følsomt indvindingsområde, kan der være begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen.

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Følsomme indvindingsområder udpeges inden for Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og i indvindingsoplandet til almene vandforsyninger uden for OSD. Der udpeges to typer af følsomme indvindingsområder; Nitratfølsomme indvindingsområder (NFI) og Sprøjtemiddelfølsomme indvindingsområder (SFI).

Oplysninger er indhentet d. 1. februar 2024

Er matriklen beliggende i et følsomt indvindingsområde?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 48ø St. Darum By, Darum

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen



EJENDOMS DATA RAPPORT

Refshedevej 12, 6740
Esbjerg

Rapport købt 01/02 2024

Rapport færdig 01/02 2024

Jordforurening

Jordforureningsattest

Findes der jordforureningsattest for ejendommen?..... Ja, se bilag

Danmarks Miljøportals jordforureningsattest viser oplysninger om jordforurening for matriklen. Attesterne dannes ud fra regionernes og kommunernes oplysninger om jordforurening.

Jordforureningsattest

Danmarks Miljøportals jordforureningsattest viser oplysninger om jordforurening for matriklen. Attesterne dannes ud fra regionernes og kommunernes data om forureningskortlagte ejendomme og arealer omfattet af områdeklassificering.

Oplysninger er indhentet d. 1. februar 2024

Jordforureningsattest..... Se bilag

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 48ø St. Darum By, Darum

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen og regionen

Kortlagt jordforurening

Er der kortlagt jordforurening for ejendommen?.....Ja

Kortlagt jordforurening kan være betegnet som kortlagt på hhv. vidensniveau 1 (V1) og/eller vidensniveau 2 (V2) i henhold til lov om forurenede jord. Oplysningen fremgår også af jordforureningsattesten.

Kortlagt jordforurening - V1

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

Oplysninger er indhentet d. 1. februar 2024

Er der kortlagt jordforurening af typen V1 for matrikelnummeret?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 48ø St. Darum By, Darum

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Regionen (For Bornholm: Bornholms Regionskommune)

Kortlagt jordforurening - V2

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

Oplysninger er indhentet d. 1. februar 2024

Er der kortlagt jordforurening af typen V2 for matrikelnummeret?..... Ja
 Området administreres af..... Region Syddanmark
 Kortlægningsnummer..... 557-03005
 Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
 Matr. nr. 48ø St. Darum By, Darum

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Regionen (For Bornholm: Bornholms Regionskommune)

Områdeklassificering

Er ejendommen beliggende i et område klassificeret som er lettere forurenet?..... Nej

Områdeklassificeringen inddeles i tre klasser; "Analysefrit område (Kategori 1)", "Analysefrit område (Kategori 2)" og "Område med krav om analyser". Byzoneområder klassificeres som udgangspunkt som lettere forurenet. Områdeklassificeringen er dog ikke nødvendigvis altid sammenfaldende med byzonen. Hvis ejendommen er omfattet af områdeklassificering, kan der være anmeldepligt ved større jordflytning.

Områdeklassificering

Her oplyses det, om ejendommen ligger i et område, hvor jorden antages at være lettere forurenet. Hvis ejendommen er omfattet af lettere forurening, kan der være anmeldepligt ved større jordflytning.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Påbud iht. jordforureningsloven

Er der på ejendommen registreret påbud iht. jordforureningsloven i arealinformationssystemet (DAI)?..... Nej

Her kan du se, om kommunen har udstedt påbud på ejendommen efter reglerne i lov om forurenet jord. Der oplyses om påbud efter §§ 9(2), 10, 44(2), 48, 72a, jf. § 7, nr. 1 i bekendtgørelse om indberetning af jordforureningsdata.

Påbud iht. jordforureningsloven

Her kan du se, om kommunen har udstedt påbud på ejendommen efter reglerne i lov om forurenet jord. Der oplyses om påbud efter §§ 9(2), 10, 44(2), 48, 72a, jf. § 7, stk. 1 i bekendtgørelse om indberetning af jordforureningsdata.

Oplysninger er indhentet d. 1. februar 2024

Er der på matrikelnummeret registreret påbud iht. jordforureningsloven i arealinformationssystemet (DAI)?.... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
 Matr. nr. 48ø St. Darum By, Darum

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen



EJENDOMS DATA RAPPORT

Refshedevej 12, 6740
Esbjerg

Rapport købt 01/02 2024
Rapport færdig 01/02 2024

Natur, skov og landbrug

Fredskov

Er ejendommen pålagt fredskovspligt?..... Nej

Når en skov er fredskovspligtig, betyder det, at den, der ejer skovarealet, til enhver tid har pligt til at anvende det til skovbrugsformål. Med fredskovspligten følger desuden en række regler, der tilsammen sikrer den langsigtede skovdyrkning.

Fredskov

Når en skov er fredskovspligtig, betyder det, at den, der ejer skovarealet, til enhver tid har pligt til at drive arealet efter skovlovens regler om bæredygtig drift. Med fredskovspligten følger desuden en række regler, der tilsammen sikrer den langsigtede skovdyrkning.

Oplysninger er indhentet d. 1. februar 2024

Er matrikelnummeret pålagt fredskovspligt?..... Nej

Matrikelnummer..... 48ø

Ejerlav..... St. Darum By, Darum

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5050149

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Miljøstyrelsen

Adresse..... Tolderlundsvej 5, 5000 Odense C

Telefonnummer..... 72544000

Email..... mst@mst.dk

Web..... <https://mst.dk/>

Majoratsskov

Er der noteret majoratsskov på ejendommen?..... Nej

Majoratsskov er i følge skovloven arealer, der skal holdes under én ejer. Skovmyndigheden (miljøstyrelsens lokale enhed) kan give tilladelse til at ophæve majoratsskov noteringen på hele eller dele af skoven.

Majoratsskov

Majoratsskov er i følge skovloven arealer, der skal holdes under én ejer. Miljø- og fødevareministeren kan give tilladelse til at ophæve noteringen som majoratsskov på hele eller dele af skoven.

Oplysninger er indhentet d. 1. februar 2024

48ø, St. Darum By, Darum

Er der noteret majoratsskov for matrikelnummeret?..... Nej

Matrikelnummer..... 48ø

Ejerlav..... St. Darum By, Darum

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5050149

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Miljøstyrelsen
 Adresse..... Tolderlundsvej 5, 5000 Odense C
 Telefonnummer..... 72544000
 Email..... mst@mst.dk
 Web..... <https://mst.dk/>

Beskyttet natur

Er der beskyttede naturtyper eller beskyttede vandløb på ejendommen?..... Nej

Beskyttet natur kan være beskyttede naturtyper eller vandløb jf. naturbeskyttelsesloven § 3. Hvis ejendommen er beliggende indenfor et område med beskyttet natur, kan der være begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen.

Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. "Beskyttede naturtyper" og "Beskyttede vandløb".

Beskyttede naturtyper

Vejledende registrering af naturtyper, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Disse er: Søer og vandhuller med et areal på mindst 100 m² Moser, enge, strandenge, strandsumpe, heder og overdrev med et areal på mindst 2500 m² "Mosaikker" af ovennævnte naturtyper med et areal på mindst 2500 m² Visse udpegede vandløb & alle moser i f. m. beskyttede vandhuller, søer eller vandløb. Beskyttelsen gælder uanset om der er en eller flere ejere. Tilstandsændring af beskyttet natur kræver tilladelse (dispensation). Et beskyttet areal kan i årenes løb ændre sig så meget, at det ikke længere er beskyttet. Omvendt kan et areal som i dag ikke er beskyttet, ændre sig, så det bliver det. Det er de faktiske forhold på arealet (størrelse, botanik, omlægningshyppighed m. m.) der afgør, om det er beskyttet eller ej. Registreringen er derfor vejledende. Hvorvidt et areal er beskyttet eller ej, vil i tvilstilfælde blive afgjort ved en besigtigelse og vurdering af arealet.

Oplysninger er indhentet d. 1. februar 2024

Er der beskyttede naturtyper på matriklen?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
 Matr. nr. 48ø St. Darum By, Darum

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Beskyttede vandløb

Oplysningen indeholder registreringer af de vandløb, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Et vandløb er kun beskyttet, hvis det er udpeget som beskyttet. Tilstandsændring af beskyttet natur kræver kommunens dispensation.

Oplysninger er indhentet d. 1. februar 2024

Er der beskyttede vandløb på matriklen?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
 Matr. nr. 48ø St. Darum By, Darum

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Internationale naturbeskyttelsesområder

Er der arealer, der er udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde på ejendommen?..... Nej

Internationale beskyttelsesområder er opdelt i hhv. Ramsarområder, Fuglebeskyttelsesområder og Habitatområder. Hvis ejendommen er beliggende indenfor et område med internationale beskyttelsesområder, kan der være begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen.

Internationale naturbeskyttelsesområder består af hhv. Fuglebeskyttelsesområder, Habitatområder samt Ramsarområder.

Fuglebeskyttelsesområder

Levestederne for mange fuglearter forringes eller er direkte truede. Fuglebeskyttelsesområder er med til at opretholde og sikre levestederne. I Danmark er områderne især vigtige for mange vandfugle. Hvis ejendommen er beliggende indenfor et fuglebeskyttelsesområde, kan der være begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen.

Oplysninger er indhentet d. 1. februar 2024

Er der fuglebeskyttelsesområde på matriklen?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 48ø St. Darum By, Darum

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Miljøministeriet
Adresse..... Frederiksholms Kanal 26, 1220 København K
Telefonnummer..... 38142142
Email..... mim@mim.dk
Web..... <https://mim.dk/>

Habitatområder

Danmark har 261 habitatområder. Hvert område er udpeget dels for at beskytte dels for at genoprette en gunstig bevaringsstatus for bestemte naturtyper og arter af dyr og planter.

Oplysninger er indhentet d. 1. februar 2024

Er der habitatområde på matriklen?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 48ø St. Darum By, Darum

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Miljøministeriet
Adresse..... Frederiksholms Kanal 26, 1220 København K
Telefonnummer..... 38142142
Email..... mim@mim.dk
Web..... <https://mim.dk/>

Ramsarområder

Danmark har 27 ramsarområder, der er vådområder med særlig betydning for fugle. Hvis ejendommen er beliggende indenfor et ramsarområde, kan der være begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen.

Oplysninger er indhentet d. 1. februar 2024

Er matriklen beliggende i et ramsarområde?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 48ø St. Darum By, Darum

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Miljøministeriet
Adresse..... Frederiksholms Kanal 26, 1220 København K
Telefonnummer..... 38142142
Email..... mim@min.dk
Web..... <https://mim.dk/>

Landbrugspligt

Er ejendommen pålagt landbrugspligt?..... Nej

Der er som udgangspunkt landbrugspligt på alle ejendomme, der er over 2 ha (20.000 m²). Når en ejendom er noteret med landbrugspligt, er den omfattet af landbrugslovens regler. Det betyder, at der gælder særlige regler for disse ejendomme f.eks. ved køb og salg. Der er ikke noget krav om, at en ejendom med landbrugspligt skal anvendes til landbrug eller lignende.

Landbrugspligt

Der er som udgangspunkt landbrugspligt på alle ejendomme, der er over 2 ha (20.000 m²). Når en ejendom er noteret med landbrugspligt, er den omfattet af landbrugslovens regler. Det betyder, at der gælder særlige regler for disse ejendomme f.eks. ved køb og salg.

Oplysninger er indhentet d. 1. februar 2024

Er det noteret, at bestemt fast ejendom er pålagt landbrugspligt?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5050149

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Landbrugsstyrelsen
Adresse..... Nyropsgade 30, 1780 København V
Telefonnummer..... 33958000
Email..... landbrugsloven@lbst.dk
Web..... <https://lbst.dk/>



EJENDOMS DATA RAPPORT

Refshedevej 12, 6740
Esbjerg

Rapport købt 01/02 2024

Rapport færdig 01/02 2024

Om ejendomsdatarapporten

Generelt om ejendomsdatarapporten

En ejendomsdatarapport bestilles efter fremsøgning af en given ejendom. Derefter henter systemet bag ejendomsdatarapporten oplysninger i offentlige registre om den pågældende ejendom. Enkelte oplysninger hentes hos kommunen. Med en oplysning menes et svar på et spørgsmål og evt. et bilag. De hentede oplysninger præsenteres i ejendomsdatarapporten og en række bilag. Der kan læses nærmere om oplysningerne i ejendomsdatarapporten i appendiks på boligejer.dk. Endelig præsenteres et overblik over svarene i ejendomsrapporten. Alle ejendomsdatarapportens elementer kan hentes som dokument i en fil (pdf) til elektronisk visning eller udskrift.

Du får besked pr e-mail/SMS, når rapporten er komplet. Det kan tage op til ti dage at få svar vedrørende enkelte oplysninger. I perioden fra rapporten er bestilt, til du modtager besked om, at rapporten er færdig, vil det fremgå af et hentet dokument, at ejendomsdatarapporten er "Underudarbejdelse". Når alle svar er modtaget, vil ejendomsdatarapporten få status som "Færdig" og du kan hente en ny komplet rapport.

Enkelte oplysninger i en ejendomsdatarapport må kun udleveres til ejendommens ejer eller en person, der har fået samtykke fra ejeren. Der kan derfor være oplysninger, som ikke fremgår af ejendomsdatarapporten.

[Link til Appendix](#)

Om resuméet

Dette dokument indeholder et resumé af svarene i ejendomsdatarapporten. De uddybende, detaljerede svar findes i rapporten. Nedenfor kan du se en liste over de bilag, der kan hentes. Bagerst i resuméet er der en kort beskrivelse af de enkelte oplysninger. Yderligere uddybende oplysninger og kontaktoplysninger til relevante myndigheder findes i Appendix.

- Vejforsyningkort_48ø_St._Darum_By__Darum
- Jordforureningsattest_48ø_St. Darum By, Darum_ba5aa139-e26f-49f0-8087-5944f4a2ef32
- BBR_meddelelse_5050149
- Tilstandsrapport_5050149_2511659
- Tilstandsrapport_5050149_2686381
- Elinstallationsrapport_5050149_2507529
- Elinstallationsrapport_5050149_2685396
- Energimaerkning_5050149_311599460

Ordforklaring - ejendomsoplysninger

Ejendoms- og grundværdi

Ved vurderingen af en ejendom fastsættes den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende kategori, under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika. Vurderingen kan afvige fra en faktisk konstateret handelspris for ejendommen. Vurderingen foretages på grundlag af de priser i fri handel, der er konstateret for sammenlignelige ejendomme (reference ejendomme) og for den pågældende ejendom selv på vurderingstidspunktet. Vurderingen foretages også på baggrund af øvrige markedsindikatorer af væsentlig betydning for vurderingen. Ejendoms- og grundværdien danner grundlaget for de statslige og kommunale ejendomsskatter.

Aktuelle afløbsforhold

Her oplyses hvordan spildevand og regnvand bortledes fra ejendommen.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Oplysningen viser, om ejendommen er beliggende indenfor et drikkevandsområde. Afhængig af drikkevandsområdets kategorisering kan der være begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen.

Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

-

Aktuel vandforsyning

Her oplyses hvilken form for vandforsyning ejendommen er tilkoblet, fx alment eller privat alment vandforsyningsanlæg.

Påbud/dispensationer/anbefalinger vedr. vandindvindingsanlæg/-boringer på ejendommen

Kommunalbestyrelsen indberetter oplysninger af betydning for ejendomshandler med henblik på offentliggørelse og videregivelse af visse oplysninger på vandforsyningslovens område til den fælles offentlige database for geologi, grund- og drikkevand, Jupiter.

Medlemskab af spildevandsforsyning

-

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Oplysningen er etableret for at beskytte drikkevandet nitrat- og sprøjtemiddelfølsomme indvindingsområder. Hvis ejendommen er beliggende indenfor et følsomt indvindingsområde, kan der være begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen.

Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

-

Hovedstadsområdets transportkorridorer

Transportkorridorerne i hovedstadsområdet er arealer, der er reserveret til fremtidige motorveje og baner m.m. De er en del af den overordnede fysiske planlægning og har hjemmel i planloven. Det betyder, at de respektive grundejere ikke får erstatning for de begrænsninger, de får pålagt i denne sammenhæng. Hovedstadsområdet omfatter i denne forbindelse kommunerne i Region Hovedstaden, bortset fra Bornholms Regionskommune, samt Greve, Køge, Lejre, Roskilde, Solrød og Stevn kommuner.

Zonestatus

Zonestatus kan være landzone, byzone eller sommerhusområde. Afhængig af zonestatus kan der være forskellige bestemmelser for anvendelse af ejendommen. I landzone skal der fx søges om landzonetilladelse ved større byggeri, mens der i byzone ofte er lokalplaner, der fastsætter regler om bebyggelse og anvendelse af arealer.

Varmeforsyning

Oplysningen angiver, hvilken forsyningsform, der er til rådighed for området. Det kan fx være naturgas eller fjernvarme. Desuden oplyses om eventuel tilslutningspligt/forblivelsespligt til en forsyningsform samt om eventuelle forbud mod visse opvarmningstyper (typisk el).

Spildevandsplaner

Kommunernes spildevandsplaner udarbejdes for at give en samlet oversigt over den eksisterende og planlagte spildevandshåndtering i de enkelte kommuner.

Landzonetilladelser

En landzonetilladelse udstedes af kommunen. Den kræves som udgangspunkt for, at man i landzone må opføre nyt byggeri eller foretage udstykning eller ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer.

Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

Baltic Pipe er en ny gastransmissionsledning, der vil sikre forsynings sikkerheden for naturgas i Danmark. Desuden vil gastransmissionsledningen få forbindelse til gasfelter i Nordsøen og gastransmissionsnettet i Polen.

Lokalplaner

Grundejerne må ikke bygge nyt, ændre anvendelse osv. i strid med en lokalplan. Kommunalbestyrelsen kan – efter nabohøring – dispensere fra en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Vejdirektoratets projekter

Der leveres kort for området omkring ejendommen. Kortet viser med farvemarkering om ejendommen er beliggende indenfor et vejforsyningsprojekt, som vejmyndigheden enten undersøger, planlægger eller er ved at anlægge. Eksisterer der ingen vejforsyningsprojekter nær ejendommen vil der ikke udarbejdes et bilag.

Varmeplaner

I kommunens varmeplan fastlægges områder, der forventes at blive fjernvarmeforsynet (kollektiv varmforsyning), herunder en forventet tidshorisont herfor, samt områder, der fremover forventes individuelt forsynet med vedvarende energi (ingen kollektiv varmforsyning).

Landsplandirektiv "Udviklingsområder"

Inden for et udviklingsområde i kystnærhedszonen har en kommune mulighed for at inddrage nye arealer i byzone og planlægge for anlæg i landzone, uden en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering efter reglen i planlovens § 5 a, stk. 1. nr. 1. I et udviklingsområde er landzonereglerne mere lempelige end i den øvrige kystnærhedszone.

Kommuneplaner

Kommuneplanen omfatter en periode på 12 år og fastlægger de overordnede mål og retningslinjer for den enkelte kommunes udvikling. Den udgør rammen for udarbejdelse af lokalplaner og er grundlag for behandling af en række sager, herunder den konkrete administration i det åbne land og ansøgninger om byggetilladelse.

Vejforsyning

Der leveres kort for området omkring ejendommen. Kortet viser med farvemarkering de veje, som vejmyndigheden har registreret som værende hhv. offentlige, privat fællesveje eller private/almene veje. Status for veje uden farvemarkering er ikke oplyst. Kontakt kommunen for oplysninger om disse.

Jordforureningsattest

Danmarks Miljøportals jordforureningsattest viser oplysninger om jordforurening for matriklen. Attesterne dannes ud fra regionernes og kommunernes oplysninger om jordforurening.

Områdeklassificering

Områdeklassificeringen inddeles i tre klasser; "Analysefrit område (Kategori 1)", "Analysefrit område (Kategori 2)" og "Område med krav om analyser". Byzoneområder klassificeres som udgangspunkt som lettere forurenede. Områdeklassificeringen er dog ikke nødvendigvis altid sammenfaldende med byzonen. Hvis ejendommen er omfattet af områdeklassificering, kan der være anmeldeligt ved større jordflytning.

Kortlagt jordforurening

Kortlagt jordforurening kan være betegnet som kortlagt på hhv. vidensniveau 1 (V1) og/eller vidensniveau 2 (V2) i henhold til lov om forurenede jord. Oplysningen fremgår også af jordforureningsattesten.

Påbud iht. jordforureningsloven

Her kan du se, om kommunen har udstedt påbud på ejendommen efter reglerne i lov om forurenede jord. Der oplyses om påbud efter §§ 9(2), 10, 44(2), 48, 72a, jf. § 7, nr. 1 i bekendtgørelse om indberetning af jordforureningsdata.

Fredede bygninger

Der er ca. 7.000 fredede bygninger i Danmark. Det er bygninger, som skønnes at have national interesse. Alle fredede bygninger er fredet både udvendigt og indvendigt, og der skal søges om tilladelse til alle ændringer, som går ud over almindelig vedligeholdelse.

Byggeskadeforsikring

Siden 1. april 2008 har professionelle bygherrer været forpligtet til at tegne en byggeskadeforsikring i forbindelse med nybyggeri af private helårsboliger. Forsikringspligten gælder fra 1. juli 2012 i nogle tilfælde også, når der etableres nye boligenheder i eksisterende byggeri. Hvis ejendommen er omfattet af byggeskadeforsikring, vil der være en eftersynsrapport for hhv. 1-års og 5-års eftersyn.

BBR-meddelelsen

BBR-meddelelsen viser de oplysninger, kommunen har registreret om en ejendom i Bygnings- og Boligregistret (BBR). Oplysningerne på BBR-meddelelsen er et udtryk for de faktiske forhold på ejendommen, også selvom de ikke nødvendigvis er lovlige. Ansvar for oplysningernes rigtighed på BBR-meddelelsen ligger hos ejeren af ejendommen.

Flexboligtilladelse

En flexboligtilladelse udstedes af kommunen. En flexboligtilladelse giver ejeren af en helårsbolig mulighed for at benytte sin helårsbolig som ferie- og fritidsbolig, med ret til senere at vende tilbage til at benytte boligen til helårsbeboelse uden krav om landzonetilladelse. Flexboligtilladelsen følger huset og ikke kun dig som ejer.

Tilstandsrapport

En tilstandsrapport er resultatet af en bygningsgennemgang foretaget af en beskikket bygningsagkyndig. Tilstandsrapporten er en samlet skriftlig vurdering af en boligs synlige skader og tegn på skader.

Olietanke

Kommunen registrerer oplysninger om olietanke i Bygnings- og boligregisteret (BBR). Oplysningerne stammer typisk fra den af ejer eller bruger indsendte tankattest. Det bemærkes at olietankens registrering i BBR ikke i sig selv er en garanti for at tanken er lovlig. Der vises ikke oplysninger om tanke, der er fjernet fra ejendommen.

Elinstallationsrapport

En elinstallationsrapport er resultatet af en autoriseret elinstallatørvirksomheds gennemgang af bygningens elinstallationer under huseftersynsordningen. Rapporten giver en professionel og objektiv gennemgang af elinstallationernes tilstand.

Byggesag

En byggesag vedrører nybyggeri, til/ombygning, ændret anvendelse eller nedrivning (hel eller delvis). Kommunen registrerer oplysninger om byggesagen i Bygnings- og Boligregistret (BBR), fx om byggeriets omfang, anmeldelse/ansøgning, tilladelser, påbegyndelse og fuldførelse. Visse byggesagstyper registreres ikke i BBR.

Energimærkning

Et energimærke er en vurdering af en bygnings energimæssige tilstand. En bolig, der sælges, skal have et gyldigt energimærke udarbejdet af en energikonsulent.

Majoratsskov

Majoratsskov er i følge skovloven arealer, der skal holdes under én ejer. Skovmyndigheden (miljøstyrelsens lokale enhed) kan give tilladelse til at ophæve majoratsskov noteringen på hele eller dele af skoven.

Fredskov

Når en skov er fredskovspligtig, betyder det, at den, der ejer skovarealet, til enhver tid har pligt til at anvende det til skovbrugsformål. Med fredskovspligten følger desuden en række regler, der tilsammen sikrer den langsigtede skovdyrkning.

Beskyttet natur

Beskyttet natur kan være beskyttede naturtyper eller vandløb jf. naturbeskyttelsesloven § 3. Hvis ejendommen er beliggende indenfor et område med beskyttet natur, kan der være begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen.

Internationale naturbeskyttelsesområder

Internationale beskyttelsesområder er opdelt i hhv. Ramsarområder, Fuglebeskyttelsesområder og Habitatområder. Hvis ejendommen er beliggende indenfor et område med internationale beskyttelsesområder, kan der være begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen.

Landbrugspligt

Der er som udgangspunkt landbrugspligt på alle ejendomme, der er over 2 ha (20.000 m²). Når en ejendom er noteret med landbrugspligt, er den omfattet af landbrugslovens regler. Det betyder, at der gælder særlige regler for disse ejendomme f.eks. ved køb og salg. Der er ikke noget krav om, at en ejendom med landbrugspligt skal anvendes til landbrug eller lignende.



ESBJERG KOMMUNE
Teknik & Miljø
Byggeri, Ejendomsskat
Torvegade 74
6700 Esbjerg

TELEFONTID
mandag-onsdag 10.00-15.00
torsdag 10.00-17.00
fredag 10.00-12.00
Telefon 7616 1616

Modtager

Boet efter: Erik Verner Nielsen
v/ Advokatfirmaet Thuesen Bødker &
Kongensgade 58

6700 Esbjerg

Udskrevet den:

Moms-nr.:

22/02-2024

29189803

Debitornummer:

056 24 308963 00 06

Kommunenr.:

561

Ejendomsnr.:

308963

Ejendommens beliggenhed:

Refshedevej 12

Bfe. nummer:

0005050149

Matrikelbetegnelse:

ST. DARUM BY, DARUM 48ø

Bebygget areal:

240

BBR-status pr.

01/01-2023

Øvrige Bfe. numre:

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**

GENBRUGSBIDRAG A, ANTAL 1 stk	1870,00	374,00
RESTAFFALD, 240 LTR., ANTAL 1 stk	1235,00	247,00
ROTTEBEKÆMPELSE	73,01	

MERVÆRDIAFGIFT/MOMS, er beregnet med 25%:

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

I ALT

3178,01

621,00

Rate	Forfaldsdato	Sidste rettidige indb.dag	Ratebeløb	Fakturadato	Moms beløb
01	01/01-2024	10/01-2024	1589,01	01/01-2024	310,50
02	01/07-2024	10/07-2024	1589,00	01/07-2024	310,50

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

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

Ved for sen indbetaling påløber renter og evt. gebyr.

05/04/2024

www.tvangsauktioner.dk & www.itvang.dk

58 of 184

Sandra Klockmann Bæk

Fra: Lone Sørensen <lons@gfforsikring.dk>
Sendt: 21. februar 2024 12:54
Til: Sandra Klockmann Bæk
Emne: SV: Sagsnr. 276850 - policenr. 38102117 - ejendommen Refshedevej 12, St. Darum, 6740 Bramming

Tak for din mail.

Skyldige brandpræmie for perioden 01.02.2024 – 03.04.2024: 502 kr.

Beløbet kan overføres til kontonr. 5051 – 1189842, påført policenr. 38102117.

God dag.

Venlig hilsen

Lone Sørensen
Forsikringsfaglig konsulent

Faglig Support
GF Forsikring

Direkte: 72 24 43 42
Email: lons@gfforsikring.dk



Jernbanevej 65 • 5210 Odense NV
Tlf. 70 13 80 80 • gfforsikring.dk

Jeg gør opmærksom på, at denne e-mail er beregnet til den angivne person og kan indeholde fortrolig information, eventuelt i et passwordbeskyttet bilag. Hvis du ved en fejltagelse modtager e-mailen, beder jeg dig venligst informere afsender om fejlen ved at bruge svar-funktionen. Samtidig beder jeg dig slette e-mailen i dit system uden at videresende eller kopiere den. E-mailen og eventuelle vedhæftede bilag er mig bekendt fri for virus og andre fejl. Du skal nøje vurdere, om du har fuld tillid til afsender og i øvrigt forventer at modtage denne e-mail og et eventuelt password beskyttet bilag. Du skal inden brug sørge for virustest.

Fra: Sandra Klockmann Bæk <skb@tblaw.dk>
Sendt: 19. februar 2024 09:15
Til: Lone Sørensen <lons@gfforsikring.dk>
Emne: SV: Sagsnr. 276850 - policenr. 38102117 - ejendommen Refshedevej 12, St. Darum, 6740 Bramming

Hej Lone

Jeg skal hermed påminde om jeres opgørelse over evt. skyldige restancer på ejendommen pr. datoen for tvangsauktionen den 3. april 2024.

Lad mig snarest høre fra dig.

Med venlig hilsen



TILSTANDSRAPPORT

Refshedevej 12 - 6740 Bramming

GYLDIGHEDSPERIODE: 25.07.2023 - 25.01.2024

LØBENUMMER: H-23-02713-0071

EJENDOMSINFORMATION

Ejendomstype:

Enfamilieshus

Ejendomsstatus:

Dødsbo

Byggeår:

1927

Kommune- og ejendomsnr.:

561-308963

Matrikel/ejerlav:

480, St. Darum By, Darum



DENNE RAPPORT ER UDARBEJDET AF:

Bygningssagkyndig:

Søren Anker Andersen

Firma:

Anker - Byg & Rådgivning v/Søren Anker Andersen

Adresse:

Petershøjvej 4, 7100 Vejle

Telefon:

20353686

E-mail:

saa@anker-byg.dk

DET SKAL DU VIDE OM TILSTANDSRAPPORTEN



Tilstandsrapporten beskriver synlige skader eller tegn på skader på ejendommen. De skader, der er beskrevet i skadesoversigten, er baseret på den bygningssagkyndiges professionelle skøn og faglige vurdering.



Den bygningssagkyndige vurderer ejendommen ud fra, hvad der kan forventes af en bygning af samme alder og type. Derfor fremgår forhold, der er almindelige for bygningens alder og type ikke som skader i tilstandsrapporten.



Tilstandsrapporten indeholder kun skader, den bygningssagkyndige kan se eller kan kontrollere med enkle hjælpemidler.



Der er ikke nødvendigvis sammenhæng mellem den vurdering, som den bygningssagkyndige giver en skade og prisen på at udbedre skaden. Nogle skader kan udvikle sig over tid og dermed blive væsentligt dyrere at udbedre.

HVAD KIGGER DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE EFTER?

Den bygningssagkyndige kigger på skader, som reducerer bygningens funktion og værdi nævneværdigt. Det kan eksempelvis være svampeskader, konstruktionsfejl eller sætningsskader.

Her er en liste med eksempler på forhold, som den bygningssagkyndige IKKE kigger på:

El- og VVS-installationernes funktion • sædvanligt slid og normal vedligeholdelsesstand • bagatelagtige forhold, som ikke påvirker bygningens brug eller værdi væsentligt • bygningens placering på grunden • bygningens planløsning • bygningens indretning • løsøre, eksempelvis hårde hvidevarer • udendørs svømmebassiner og pumpeanlæg • markiser og baldakiner • installationer uden for bygningerne • bygningens æstetik og arkitektur • bygningens lovlighed (bortset fra åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen).

NÅR DU KØBER ET BRUGT HUS

Når du køber et brugt hus, er det vigtigt at være opmærksom på, at det ikke kan sammenlignes med et nybygget hus. Tidligere byggemetoder var anderledes end i dag, og vind og vejr samt daglig brug har med tiden slidt på huset. Mange huse er renoveret og ombygget – nogle ad flere omgange. Der kan også være opført tilbygninger.

I tilstandsrapportens skadesoversigt får du et overblik over, hvilke synlige skader bygningerne har. De tidstypiske byggetekniske forhold, man må forvente af et hus af den pågældende type og alder, er som udgangspunkt **ikke** registreret i skadesoversigten. Derfor fremgår eksempelvis manglende maling på vinduer og døre, fugtige kældre i ældre huse og andre skønhedsfejl og kosmetiske skader typisk ikke, da det helt naturligt følger med et brugt hus.

HUSTYPEBESKRIVELSE

Hustypebeskrivelsen giver dig **generel** information om kendetegn og byggeteknik ved huse af den pågældende type. Du skal være opmærksom på, at der er tale om standardiserede beskrivelser, der ikke er udarbejdet af den bygningssagkyndige.

Informationen om hustypen er generel, og den bygningssagkyndige kan derfor ikke gøres ansvarlig for indholdet i hustypebeskrivelsen. Den har heller ikke indflydelse på ejerskifteforsikringen.



KENDETEGN OG BYGGETEKNIK

Murermesterhuse – fra ca. 1900 – 1960

Murermesterhuse kendetegnes ikke ved en speciel byggemetode, men mere som et arkitektonisk udtryk. Muremesterhuse er fra en periode, hvor enkelthed og høj kvalitet præger de danske boliger. Ydre- og indervægge er bygget af tegl, og skillevæggene kan være lette vægge med puds eller tegl med puds.

Husene er ofte opført med kælder, hvor gulve og vægge er støbt i beton af varierende kvalitet. Etageadskillelser til krybekældre, kældre og mellem etagerne, er normalt udført af træbjælker med et indskud; et lag af tørret ler eller sand, som lyddæmper og brandsikrer. Oprindeligt har kælderen ikke været beregnet til beboelse, men i stedet som fyrrum, garage, vaskeri eller lignende.

Facaderne fremstår normalt med blank murværk; men kan også være pudsede, hvor ydervægge og indervægge tidligt i perioden er bygget sammen ved hjælp af mursten på tværs (faste bindere) samt sammenmuringer ved vinduer og døre. Fra ca. 1920 skiftes de faste bindere ud med trådbindere, hvorved omfanget af kuldebroerne bliver reduceret. De hule mure er typisk blevet efterisoleret. Pudsede og malede facader kan forekomme. Originalt er der sprossede vinduer af træ.

Taget er udført med et ret høj taghældning ca. 45°, hvor belægningerne oftest er tegltagsten. Omkring 1920 begynder betontagsten at blive et alternativ til den traditionelle tegl. Mange af disse huse er oprindeligt opført uden indretning af 1. sal. Kviste er en typisk detalje i tagrummet og er udført i en kombination af træ zink og tegl. Loftsrummet er oprindeligt uisolaret, men kan i større eller mindre omfang være efterisoleret og udnyttet til beboelse. Indvendigt er overfladerne på vægge og lofter normalt udført som pudsede, hvor gulve typisk er af massiv træ.

Fra 1920'erne og til 1970'erne blev der i byerne og mange steder på landet etableret offentlige kloakker i vejene, og de fleste nedsivningstanke sløjfes. De mere afsidesliggende ejendomme på landet vil dog stadig have egen renses tank og nedsivningsanlæg. Typisk sker tømningen af disse tanke via en kommunal tømningsordning. Afløbsinstallationer fra ca. 1920 oftest udført af betonrør eller glaserede lerrør. Er disse ikke udskiftet eller renoveret, har rørene normalt kun ringe restlevetid.

Rotter lever bl.a. i kloakker og udgør et problem mange steder i Danmark. Rotter er skadedyr, som kan ødelægge rør, installationer og isolering og som desuden kan overføre smitsomme sygdomme. Derfor har husejere pligt til at anmelde tegn på rotter til kommunen.

Kommunerne har ansvaret for de offentlige kloakker, mens de private kloak- og stikledninger er de enkelte

husejeres ansvar. Hvis der er mistanke om rotter i private kloak- og stikledninger, kan kloakkens tilstand afklares ved en kloakinspektion.

En kloakinspektion er ikke en del af huseftersynsordningen, og de beskikkede bygningssagkyndige, som udfører et huseftersyn, har ikke kompetence til at udføre en kloakinspektion. Hvis en huskøber ønsker en kloakinspektion, kan køberen bestille inspektionen hos en autoriseret kloakmestervirksomhed.

OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER

OM OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER

Hustypebeskrivelsen indeholder en række konkrete opmærksomhedspunkter, der relaterer sig til beliggenheden og materialerne i huset i denne tilstandsrapport.

Opmærksomhedspunkterne tager højde for eventuelle ændringer som følge af til- eller ombygninger.

Du skal være opmærksom på, at det er **standardiserede beskrivelser**, der er dannet ud fra materialeoversigten sidst i tilstandsrapporten.

Den bygningsagkyndige kan derfor ikke gøres ansvarlig for indholdet, og opmærksomhedspunkterne har heller ikke indflydelse på ejerskifteforsikringen.



Asbest

Asbest er velegnet som byggemateriale på grund af de høje styrke- og isoleringsegenskaber og fordi asbest er modstandsdygtig over for varme. Desværre er asbestfibre også sundhedsskadelige, og derfor har det siden 1986 ikke været lovligt at bygge med asbestholdige materialer i Danmark. Asbest er normalt ikke farlig eller sundhedsskadelig, hvis blot materialerne får lov til at blive siddende der, hvor de oprindeligt er indbygget. For denne hustype er der typisk anvendt asbest i isoleringsmaterialer omkring rørinstallationer samt i vinylgulve og aftrækskanaler af eternit. Hvis du ønsker at renovere din bolig, skal du være særligt opmærksom, at asbestholdige materialer skal håndteres efter gældende arbejdsmiljøregler. Det gælder eksempelvis, hvis du ændrer på oprindelige vvs-installationer eller skifter gulvbelægningen ud.

Du kan finde yderligere information om asbest på Asbest-huset.dk. Se, hvad du skal være særligt opmærksom på og hvordan du skal forholde dig, hvis du har mistanke om, at der er asbest i dit hus.



Betonfundament

Betonsokler har ofte nogle områder, hvor pudsen skaller af eller der er nogle mindre revner. De fleste revner opstår oftest straks efter huset er bygget og er normalt nogle svindrevner i betonen. Kommer der eksempelvis forandringer i grundvandsniveauet, kan dette påvirke fundamentet. Revnerne kan også opstå i forbindelse unormale vejforhold, som lange meget tørre eller fugtige perioder. Sokler uden revner er sjældne.



Let konstruktion med gips/fibergips

Indervægge(bagmure) og skillevægge opført af lette konstruktioner, hvor det bærende skelet er af træ eller stål beklædt med gips eller andre plader, får ofte nogle små revner. Revnerne kommer normalt i samlingerne mellem pladerne eller i overgangen mellem væg og loft.



Tegl

Oprindeligt var murede facader udført massive. Senere blev de udført som delvist hule mure. Fra ca. 1920'erne bliver facader udført som hule mure med ståltrådsbindere. Fra 1960'erne er alle huse udført med isolerede facader. Helt frem til 1970'erne er der kuldebroer i væggene – steder hvor for- og bagmure er bygget sammen. Disse kuldebroer kan medføre mørkfarvninger. Dette kan også ske, hvis møbler står tæt til kolde vægge. Uisolerede vægge er naturligt kolde, hvilket også kan opfattes som trækgener. Fugtsikring mellem fundament og facader kommer først omkring 1900, hvilket gør, at fugt trænger op i muren i de ældre huse, fra før den tid.



Teglstensfundament

Fundamenter af mursten var normalt frem til cirka år 1900. Fundamenter af mursten har normalt en del mindre revner, da denne type fundament vil følge eventuelle små forandringer i jorden. Det kan være frost, lange tørre eller fugtige perioder, små ændringer i grundvandsniveauet. Sokler uden revner er sjældne. Selv om der er anvendt hårdtbrændte mursten suger disse fugt, og der kan derfor trænge fugt op i facaderne og eventuelt ud i gulvene.



Tegltagsten med undertag

Tagbelægninger med mos og alger er ikke unormale. Tegltage tager normalt ikke skade af dette, men ved store mængder af mos er der risiko for at tagvandet ikke kan løbe hurtigt nok af, hvorved der via samlinger kan trække vand ind i på undertaget. Undertaget kan ikke holde til vedvarende fugt, og skader skal derfor udbedres snarest muligt. Ved en eventuel afrensning af mos, skal man sikre sig, at taget kan holde til det.



Trægulve

Trægulve, der ligger på træbjælker, er påvirket af temperaturskiftet hen over året. Om vinteren, hvor luften er tør, vil træet trække sig sammen, og det vil igen udvide sig om sommeren, når luften er fugtig. Afhængigt af bjælkeafstanden vil gulvet fjedre og sandsynligvis knirke. Er mængden af isolering i gulvkonstruktionen begrænset, kan gulvene opleves som fodkolde.



Radon

Radon er en radioaktiv gas, som findes i den danske undergrund. Du kan ikke se, lugte eller smage gasarten, men den er sundhedsskadelig, og radon kan fremkalde kræft. Radon kan trække op i boligen fra undergrunden, hvis ikke der er lavet en "radonspærre". Huse bygget efter 1998 er udført med radonspærre for at minimere risikoen for forhøjet radonniveau indendørs.

Radonniveauet i undergrunden varierer, alt efter hvor i landet du befinder dig.

Esbjerg kommune er i klasse 0 med et radonniveau i 0,0% - 0,3%. Du kan se et kort over radonniveau på www.radonguiden.dk. Her kan du også finde mere information om, hvordan du kan sikre dit hus mod radon og hvordan du får foretaget en præcis måling af radonniveauet.

TAGETS RESTLEVETID

Oplysningerne om tagets restlevetid er baseret på et tabelopslag. Det er altså ikke en konkret vurdering af tilstanden på beboelsesbygningens tag

Levetidstabellerne fra Statens Byggeforskningsinstitut lægger til grund for den illustrerede restlevetid, og tager højde for tagets alder og materialer.

Du skal være opmærksom på, at et tags reelle levetid kan variere meget, alt efter vind, vejr og vedligeholdelse.

Hvis der er konstateret en skade på det konkrete tag, vil det fremgå af skadesoversigten.

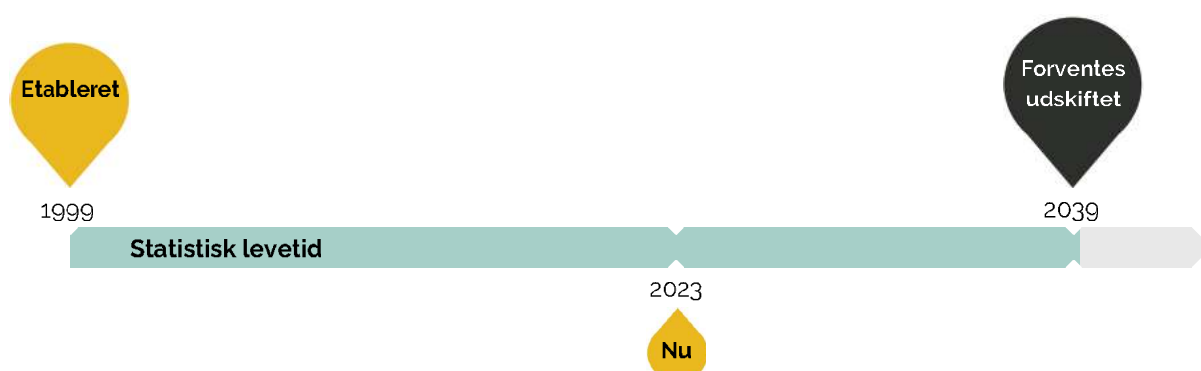
De væsentligste bygningsdele i tagkonstruktionen, som sikrer bygningen mod klimaet, er tagbelægningen samt eventuelt undertag og inddækninger.



Tagbelægning - Falstagsten



Undertag - Banevare/tekstil



BYGNINGER I TILSTANDSRAPPORTEN

Litra	Anvendelse	Opført	Bebygget areal m2		Etager udover kælder	Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
			Total	Kælder			Bolig	Erhverv
A	Beboelse	1927	90	20	2	60	150	-
B	Garage / værksted	1927	150	-	1	-	-	-
C	Carport	-	22	-	1	-	-	-
D	Carport / udhus	-	36	-	1	-	-	-
E	Drivhus	-	10	-	1	-	-	-
F	Overdækket terrasse	-	25	-	1	-	-	-

BEMÆRKNINGER

Nedenfor kan du læse om bygninger og bygningsdele, som af forskellige årsager ikke er besigtiget.

Du skal være opmærksom på, at der er forskel på, hvordan du er dækket i ejerskifteforsikringen i forhold til disse undtagelser. Du kan læse mere i forsikringsbetingelserne.

BYGNINGER, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE HAR UNDTAGET

Alle bygninger er som udgangspunkt en del af eftersynet. Men den bygningssagkyndige kan undtage konkrete bygninger på grund af ringe byggeteknisk eller brugsmæssig værdi.

Der er ingen bygninger der er undtaget fra dette eftersyn

BYGNINGSDELE, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE IKKE KUNNE BESIGTIGE

Hvis der er bygningsdele eller rum, der normalt er tilgængelige, men som den bygningssagkyndige i denne gennemgang ikke har kunnet besigtige, er de ikke omfattet af eftersynet.

Beboelse

Indvendigt: Under tæpper på 1.sal kunne gulve ikke besigtiges. Der var en del opmagasinering i flere værelser, hvilket medførte begrænset besigtigelse.

Krybekælder: Krybekælder kunne ikke besigtiges, da adgangsåbning var tillukket / tilstoppet

Indvendigt: Under tæpper og vinylbelægninger i alle rum kunne ikke besigtiges.

Indvendigt: Grundet effekter og opmagasinering var fuld besigtigelse ikke mulig.

Garage / værksted

Ydervægge: Tæt oplag langs facade mod vest og begroning på hjørne mod sydvest og derfor er konstruktioner ikke besigtiget

Indvendigt: På besigtigelsesdagen kunne stige til tagrum ikke umiddelbart løsnest, hvorfor her ikke er besigtiget. Grundet effekter og opmagasinering er indvendig besigtigelse kun delvist muligt. Smøregrav kunne ikke umiddelbart besigtiges.

Carport

Indvendigt: Grundet effekter kunne gulvet kun delvist besigtiges

Carport / udhus

Ydervægge: Mod naboskel og beplantning var facaden kun begrænset synlig.

Indvendigt: Grundet opmagasinering og effekter kunne gulv kun delvist besigtiges.

Overdækket terrasse

Indvendigt: Under tæppe kunne gulv ikke besigtiges

BYGNINGSDELE, DER VAR GJORT UTILGÆNGELIGE UNDER BYGNINGSEFTERSYNET

Hvis bygningsdele eller rum er gjort utilgængelige under eftersynet, kan den bygningssagkyndige ikke besigtige dem. Af denne årsag er de ikke omfattet af eftersynet og er normalvis ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Ingen rum eller bygningsdele, var gjort utilgængelige

BEMÆRKNINGER VEDRØRENDE TERMORUDER

Der kan forekomme punkterede termoruder, som ikke kunne konstateres visuelt på besigtigelsestidspunktet. Synligt punkterede ruder vil fremgå af skadesoversigten.

Beboelse

Garage / værksted

Overdækket terrasse

AFVIGELSER FRA BYGNINGS- OG BOLIGREGISTRET (BBR)

Afvigelserne er den bygningssagkyndiges markering af de åbenlyse afvigelser i forhold til BBR. Oplysningerne er ikke baseret på en faktisk opmåling. Ejer har pligt til at sikre, at oplysningerne i BBR er korrekte.

Carport: Fremgår ikke af BBR

Carport / udhus: Fremgår ikke af BBR

Drivhus: Fremgår ikke af BBR

Overdækket terrasse: Fremgår ikke af BBR

FØLGENDE MATERIALE FORELÅ:

BBR-ejermeddelelse 12.07.2023

Tidligere tilstandsrapport: lb.nr.: H-22-02929-0055

Andre bygningsoplysninger:

Internt sagsnr. 099-23

Ingen tilgængeligt tegningsmateriale ved besigtigelse

Ved retningsangivelser er hoveddøren orienteret mod nord

Vejret: Overskyet og tørvej

ØVRIGE OPLYSNINGER:

Ca. 14 m2 af bygning B indeholder bryggers, toilet og bad og benyttes som en del af beboelsen. Det fremgår dog ikke af BBR som beboelse.

Arealerne der er angivet på bygningerne C,D,E og F er alene vejledende og skal tjene til identificering af bygningerne

SKADESOVERSIGT

I dette afsnit finder du en oversigt over de skader, der er fundet ved gennemgangen.

Den bygningssagkyndige kan knytte en bemærkning til skaden. En bemærkning er den bygningssagkyndiges skøn og vurdering af skadesårsag og konstruktioner.

Vær opmærksom på, at ejerskifteforsikringen ikke dækker de registrerede skader.



SÅDAN FUNGERER VURDERINGSSYSTEMET

Hver konstateret skade under gennemgangen får en vurdering, der viser, hvor alvorlig skaden er. Skadens alvor vurderes ud fra, hvor store konsekvenser den kan have for bygningsdelen, og hvor akut det er at få den udbedret.

I tilstandsrapporten kan du læse om følgende typer af skader:



Kritiske skader

Skader ved bygningsdelen, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på **kort sigt**. Dette svigt kan medføre eller kan allerede have medført skader på andre bygningsdele.



Alvorlige skader

Skader ved bygningsdelen, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på **længere sigt**. Dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele.



Mindre alvorlige skader

Skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.



Mulige skader

Forhold ved bygningsdelen, som bør undersøges for at afklare, om det er en skade. Det kan være en kritisk eller en alvorlig skade. Derfor bør du afklare den mulige skades omfang og konsekvenser. Hvis du vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere, bærer du selv risikoen.

Kort sigt er, når den bygningssagkyndige ud fra sin indsigt og erfaring skønner, at skaden udvikler sig negativt indenfor en periode på op til cirka 2 år. Det kan være meget individuelt, hvordan en skade udvikler sig. Det kan være væsentligt hurtigere end 2 år. Det er også muligt, at den negative udvikling allerede er begyndt.

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE

BEBOELSE - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Zinktaget på karnap fremstår med synlige utætheder i samlinger og med nedslidning i overfladen.	Vandindtrængning kan medføre vandskade på de underliggende bygningsdele.	-
2		Der mangler tæt inddækning ved zinktaget.	Der er risiko for at vand kan trække ind og give fugtskader på bagvedliggende konstruktioner	-
3		Tagnedløb mod vest er ikke ført til brønd.	Facaden er eller kan blive opfugtet på grund af vand fra taget.	-

BEBOELSE - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
4		Der er flere revner i gesimsen.	-	-
5		Murværket har flere alvorlige revnedannelser bl.a. over overdækket terrasse, på facade mod øst og på gavl mod syd..	Revnerne ødelægger facadens tæthed og vil kunne give følgeskader på de bagvedliggende konstruktioner.	-
6		Sålbænkene har generelt overfladiske revner.	Revner er små, og det skønnes, at der ikke er nogen nævneværdig risiko for fugtindtrængen.	-

BEBOELSE - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
7		Fuger omkring vinduer er generelt nedbrudte og defekte..	Der er risiko for fugtindtrængning og skade på andre bygningsdele.	-
8		Rude i vindue ved fordør er revnet.	-	-

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
9		Gavlvinduer på 1.sal opfylder ikke kravet til redningsåbninger og tagvindue i værelse mod vej overholder ikke kravet til redningsåbninger.	Der er tale om en redningsåbning, og der er derfor risiko for personskade i tilfælde af brand.	Uanset husets alder vil det altid fremgå af tilstandsrapporten, om husets redningsåbninger er tilstrækkelige.
10		Døren mellem garagen og boligen er ikke en branddør.	Manglende brandsikring kan medføre, at en brand spreder sig til andre bygninger.	Døren fra garage / værksted til bryggers er ikke branddør. I BBR er bryggers ikke registreret som bolig, men benyttes i praksis som sådan. Derfor er forholdet i denne situation vurderet som at bryggers er bolig.
11		Der er flere punkterede og revnede ruder på 1.sal..	En punkteret termorude bliver med tiden uklar og isoleringsevnen reduceres	-

BEBOELSE - FUNDAMENT/SOKKEL

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
12		Den frie sokkelhøjde er stedvist for lav.	Facaden kan blive opfugtet, når regnvand sprøjter op på soklen og facaden.	Den frie sokkelhøjde bør være 10-15 cm.
13		Flere klinker på trappen har begrænset vedhæftning.	Den løse belægning kan medføre skader på den underliggende beton.	-
14		Sokkelpuds mangler vedhæftning enkelte steder.	-	-
15		Nedbrud i gulvbrædder ved forkant af øverste trin foran hoveddøren.	Der må forventes yderligere skadesudvikling	-

SKADER INDE I BEBOELSE

BEBOELSE - 1. sal - Indvendigt

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
16		Stedvist giver gulvene sig på 1. sal og tæppebelægningen fremstår slidt.	-	-

BEBOELSE - 1. sal - Tagrum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
17		Der er løst hængende undertag ved skorsten.	Vandindtrængning i tagrummet kan medføre vandskade på de underliggende bygningsdele.	-
18		Ventilationen mellem isolering og undertag ved tagfoden er mindre end anvisninger.	Den manglende ventilation ved tagfoden kan medføre, at den naturlige fugtige luft i loftsrummet ikke bliver ledt bort.	Der er ingen skader at se ved besigtigelsen.
19		Loftlem er ikke isoleret og slutter ikke tæt.	Lemmen udgør en kuldebro, men der skønnes ikke at være risiko for følgeskade.	Der er ikke konstateret unormal misfarvning eller skimmel omkring lemmen som følge af forholdet.

BEBOELSE - Stueplan - Køkken

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
20		Enkelte vægfliser har begrænset vedhæftning.	-	-

BEBOELSE - Stueplan - Krybekælder

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
21		Der er ikke den nødvendige naturlige ventilation i krybekælderen.	Manglende ventilation af krybekælderen kan medføre, at trækonstruktionerne nedbryder på længere sigt.	-

BEBOELSE - Stueplan - Indvendigt

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
22		Gulve i hovedhus giver sig og er stedvist ujævne.	-	-

BEBOELSE – Kælder – Indvendigt

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
23		Vindue i viktualierum er defekt.	-	-
24		Der er større områder med fugtudtrækninger, misfarvninger og løs puds.	-	-

SKADER UDEN PÅ GARAGE / VÆRKSTED

GARAGE / VÆRKSTED - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
25		Der er flere steder begyndende tæring i metalpladerne.	Der skønnes ikke at være nærliggende risiko for vandindtrængning.	-
26		Inddækning ind mod tilstødende bygning er ikke udført som tæt konstruktion.	Der er risiko for fugtindtrængning og skade på underliggende bygningsdele	-

GARAGE / VÆRKSTED - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
27		Murværk bl.a. mod nord har flere revnedannelser og porøse sten.	Revnerne ødelægger facadens tæthed og vil kunne give følgeskader på de bagvedliggende konstruktioner.	-
28		Mod nord er der uafdækket hul til ventilator.	Der er risiko for indtrængning af fugt og skadedyr.	-
29		Facadebeklædningen (plader) er stedvist nedbrudt / under nedbrydning.	Der er risiko for fugt- og følgeskader på de bagvedliggende konstruktioner.	-

GARAGE / VÆRKSTED - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
30		Vinduerne er under nedbrydning.	Nedbrydningen vurderes at fortsætte	-
31		Træporten har stedvist begyndende nedbrydning / blødhed..	-	-

GARAGE / VÆRKSTED - FUNDAMENT/SOKKEL

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
-----	-----------	-------	--------	------------

32		Den frie sokkelhøjde er for lav.	Facaden kan blive opfugtet, når regnvand sprøjter op på soklen og facaden.	Den frie sokkelhøjde bør være 10-15 cm.
----	---	----------------------------------	--	---

SKADER INDE I GARAGE / VÆRKSTED

GARAGE / VÆRKSTED - Stueplan - Bryggers

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
33		Der er enkelte klinker med begrænset vedhæftning og en revnet klinke på gulvet.	-	-
34		Samlingen mellem afløbsskålen og risten er lavet med beton.	Da betonen ikke er vandtæt, er der risiko for fugtindtrængning i de omkringliggende konstruktioner.	Tætningen i afløbet er ikke lavet håndværksmæssigt korrekt.

GARAGE / VÆRKSTED - Stueplan - Badeværelse a

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
35		Enkelte vægfliser har begrænset vedhæftning.	Der er risiko for, at der kan trænge vand ind og skade de bagvedliggende konstruktioner.	-
36		Enkelte gulvklinter i bruseniche har ikke fuld vedhæftning.	Der er risiko for, at der kan trænge vand ned og skade de underliggende konstruktioner.	-
37		Enkelte vægfliser har begrænset vedhæftning.	Skaderne er ikke i brusenichen, og der er derfor kun en lille risiko for, at der trænger fugt ned i de bagvedliggende konstruktioner.	-

GARAGE / VÆRKSTED - Stueplan - Toilet

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
38		Enkelte gulvklinter har begrænset vedhæftning.	Skaderne er ikke i brusenichen, og der er derfor kun en lille risiko for, at der trænger fugt ned i de underliggende konstruktioner.	-

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
39		Enkelte vægfliser har begrænset vedhæftning.	Skaderne er ikke i brusenichen, og der er derfor kun en lille risiko for, at der trænger fugt ned i de bagvedliggende konstruktioner.	-

GARAGE / VÆRKSTED - Stueplan - Indvendigt

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
40		Der er flere revner i betongulvet.	Skaden vil kunne udvikle sig, uden der dog er risiko for gulvets konstruktion.	-

SKADER UDEN PÅ CARPORT

CARPORT - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
41		Der er begyndende tæring i metalpladerne.	Der skønnes ikke at være nærliggende risiko for vandindtrængning.	-
42		Sternkanter og -beklædning er flere steder under nedbrydning.	Skaden vil forsat udvikle sig	-

CARPORT - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
43		De bærende søjler er rustne og under nedbrydning.	Der er risiko for at søjlerne vil nedbrydes helt miste sin bæreevne	-

SKADER INDE I CARPORT

CARPORT - Stueplan - Indvendigt

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
44		Der er revner i betongulvet.	Skaden vil kunne udvikle sig, uden der dog er risiko for gulvets konstruktion.	-

SKADER UDEN PÅ CARPORT / UDHUS

CARPORT / UDHUS - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
45		Bærende jerndragere er med rustdannelse.	Skaden vil kunne udvikle sig over tid og medføre at bæreevnen svigter	-

CARPORT / UDHUS - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
46		Træbeklædningen er flere steder under nedbrydning.	Der er risiko for fugt- og følgeskader på de bagvedliggende konstruktioner.	-

CARPORT / UDHUS - FUNDAMENT/SOKKEL

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
47		Facadebeklædningen er for tæt på terræn.	Beklædningen opfugtes og vil hurtigere kunne nedbrydes	-

SKADER INDE I CARPORT / UDHUS

CARPORT / UDHUS - Stueplan - Indvendigt

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
48		Der er revner i betongulvet.	Skaden vil kunne udvikle sig, uden der dog er risiko for gulvets konstruktion.	-

SKADER UDEN PÅ DRIVHUS

DRIVHUS - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
49		Der er defekte / manglende ruder i taget.	-	-

DRIVHUS - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
50		Der er defekte / manglende ruder i facader.	-	-

DRIVHUS - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
51		Døren er manglende / defekt.	-	-

SKADER UDEN PÅ OVERDÆKKET TERRASSE

OVERDÆKKET TERRASSE - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
52		Pladerne er nedslidte og der er stedvist defekt / hul.	Vandindtrængning kan medføre vandskade på de underliggende bygningsdele.	-
53		Der mangler tæt inddækning ind mod tilstødende bygninger.	Der er risiko for at vand kan trække ind og give fugtskader på bagvedliggende konstruktioner	-
54		Tagnedløb er ikke ført til brønd.	Facaden er eller kan blive opfugtet på grund af vand fra taget.	-

OVERDÆKKET TERRASSE - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
55		Der er nedbrydning i facadepartier.	Skaden vil fortsat udvikle sig	-

OVERDÆKKET TERRASSE - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
56		Vinduerne er under nedbrydning.	Nedbrydningen vurderes at fortsætte	-
57		Døren er under nedbrydning.	Der er risiko for, at træet nedbryder helt	-

OVERDÆKKET TERRASSE - FUNDAMENT/SOKKEL

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
58		Soklen har større revner.	Det vurderes, at skaden ikke udvikler sig væsentligt.	Hvis revnerne reparerer, vil de sandsynligvis opstå igen.

SÆLGEROPLYSNINGER

Sælgeren af en ejendom skal give oplysninger om alle bygninger på grunden ud fra sit kendskab til ejendommen. Du skal i den forbindelse være opmærksom på, at sælger ikke i alle tilfælde har et dækkende kendskab til forholdene ved ejendommen. Det kan f.eks. være tilfældet, hvor forholdene ligger før sælgers overtagelse af ejendommen eller adskillige år tilbage. Oplysningerne er grundlag for den bygningssagkyndiges gennemgang af ejendommen, når der skal udarbejdes en tilstandsrapport.

Du skal være opmærksom på, at sælgers besvarelse ikke har garantivirkning.

OPLYSNINGER OM BESTILLING AF TILSTANDSRAPPORTEN		SVAR
1.1	Hvordan fandt du den bygningssagkyndige?	
	Vælg	Min ejendomsmægler bad et forsikringsselskab om at finde en efter aftale med mig
1.2	Har du en ejendomsmægler til at hjælpe med salget af din ejendom?	Ja
	Firma navn	Ejendrøm
	Lokal afdeling og adresse	Storegade 12, Bramming

Dato

Underskrift - ejer/sælger

Sæt X

☐ Sælger var til stede

SÆLGER:

Boet efter: Erik Verner Nielsen

Refshedevej 12

St Darum

6740 Bramming

Sælger har ikke besvaret spørgsmål om ejendommen

Dødsbo

OM HUSEFTERSYNSORDNINGEN

Huseftersynsordningen omfatter en gennemgang af bygningernes tilstand og elinstallationer. Det resulterer i en tilstandsrapport og en elinstallationsrapport, som er en forudsætning for at tegne en ejerskifteforsikring. Når sælger gør brug af huseftersynsordningen, er sælger fritaget for det normale 10-årige sælgeransvar. Det vil sige, at der skal udarbejdes en elinstallationsrapport og en tilstandsrapport, og sælger skal give køber et tilbud om ejerskifteforsikring samt tilbyde at betale halvdelen af den tilbudte ejerskifteforsikring.

Bemærk: Har du som køber modtaget rapporterne inden deres udløbsdatoer, skal der ikke udarbejdes nye rapporter, selvom købet gennemføres efter gyldighedsperiodens udløb.



BYGNINGSEFTERSYN

Hvordan er bygningseftersynet udført?

Bygningerne vurderes ud fra det, den bygningssagkyndige umiddelbart kan se. Eksempelvis løftes væg-til-væg-tæpper ikke, og isolering i skunke eller tagrum fjernes ikke for at kigge på de bagvedliggende konstruktioner.

Derfor kan der være skjulte skader, som den bygningssagkyndige ikke kan se, og som derfor ikke fremgår af tilstandsrapporten.

Hvad omfatter bygningseftersynet ikke?

Forhold, der er typiske for boligens type og alder, samt almindeligt slid er ikke en del af bygningseftersynet og fremgår ikke af tilstandsrapporten. Disse forhold er ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Derudover undersøger den bygningssagkyndige ikke bagatelagtige forhold og løsøre. Det er eksempelvis hårde hvidevarer, almindeligt slid, udendørs svømmebassiner, markiser og baldakiner med mere.

OM EJERSKIFTEFORSIKRINGEN

Hvordan tegnes en ejerskifteforsikring?

Når du køber et hus, kan du købe en ejerskifteforsikring, hvis der er udarbejdet en tilstandsrapport og en elinstallationsrapport. Rapporterne er altså grundlaget for ejerskifteforsikringen

Det er køber, der afgør, om der skal købes en forsikring. Sælger skal fremskaffe et tilbud på en ejerskifteforsikring og tilbyde at betale halvdelen af det fremlagte tilbud. Du kan, som køber, indhente tilbud fra andre forsikringsselskaber, men uanset om du vælger et dyrere eller billigere tilbud, skal sælger betale halvdelen af præmien af sit fremlagte forsikringstilbud.

Hvad sker der, hvis der ikke tegnes en ejerskifteforsikring?

Hvis du som køber ikke tegner en ejerskifteforsikring, skal du normalt selv betale alle udgifter til udbedring af husets skader, hvad enten de er nævnt i en rapport eller ej. Sælger kan i visse tilfælde stadig have et ansvar - se afsnittet om "sælgeransvar"

Hvad dækker ejerskifteforsikringen?

Skader og fysiske forhold

Ejerskifteforsikringen dækker udbedringen af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skader. Såvel skader som de fysiske forhold skal afvige nævneværdigt fra tilsvarende ejendomme af samme alder og type, for at forsikringen dækker. Størrelsen på erstatningen afhænger af bygningsdelens alder og forsikringsbetingelserne. Det er dog en forudsætning, at skaden var tilstede inden du som køber overtog ejendommen, og at du ikke kendte til skaden på overtagelsestidspunktet.

VVS-installationer

Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af VVS-installationer i og under de forsikrede bygninger ud til ydersiden af bygningens fundament, samt lovgivningsmæssig afklaring af ulovlige forhold ved sådanne installationer.

Elinstallationer

Udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i og på de forsikrede bygninger, samt lovgivningsmæssig afklaring af ulovlige forhold ved sådanne installationer.

Der kan være forskel på, hvad forsikringen dækker - men det fremgår af tilbuddet og betingelserne fra forsikringsselskabet. Det er derfor en god ide at læse disse betingelser. Lovgivningen fastsætter dog nogle minimumskrav for dækningens omfang, herunder en forsikringsperiode på minimum 5 år. Du kan læse mere om ejerskifteforsikring på www.forsikringsoplysningen.dk

Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke?

Skader og fysiske forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, er ikke dækket, medmindre disse forhold er klart forkert beskrevet i rapporten. Det fremgår af forsikringsbetingelserne, hvornår et forhold anses for klart forkert beskrevet. Hvis det fremgår af en af rapporterne, at der er forhold, som er gjort utilgængelige, vil de ikke være omfattet af forsikringen. Herudover kan der være andre undtagelser for dækningen, som fremgår af forsikringsbetingelserne og bekendtgørelsen om ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Eventuelle forbehold for forsikringens dækning vil fremgå af forsikringspolisen.

Når man køber et brugt hus, må man forvente, at huset er præget af alder og brug. Derfor vil ejerskifteforsikringen ikke dække forhold, der alene består i slid og manglende vedligeholdelse, forhold der er normale for husets type og alder, eller forhold, som køber havde kendskab til ved handlens indgåelse.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke købers individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen, eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten.

Rapportens gyldighedsperiode

Tilstandsrapporten er gyldig i 6 måneder, og herefter skal der laves en ny.

Elinstallationsrapporten har en gyldighedsperiode på 12 måneder, og herefter skal der laves en ny.

Sælgeransvar

Sælger kan blive fritaget for det normale 10-årige sælgeransvar, hvis sælger præsenterer en gyldig tilstandsrapport og elinstallationsrapport for køber sammen med et tilbud om en ejerskifteforsikring, inden køber underskriver købsaftalen.

Sælger skal sikre sig, at køber er klar over, at det 10-årige sælgeransvar er bortfaldet.

Sælger kan fortsat komme til at hæfte for:

- Forhold uden for bygningen (eksempelvis. forurenede jord)
- Ulovligheder (eksempelvis bygninger eller bygningsdele, der er opført i strid med gældende regler)
- Hvis sælger bevidst eller groft uagtsomt har givet ukorrekte oplysninger i forbindelse med huseftersynet (eksempelvis ved at fortie skjulte skader, som sælger har kendskab til)

TILLÆG OG REVISIONER

Hvad er en revision?

En revision betyder, at den bygningssagkyndige har ændret en eller flere oplysninger i tilstandsrapporten efter at den første gang er inddateret. Det er kun muligt at foretage en revision af rapporten inden for tilstandsrapportens gyldighedsperiode, som er 6 måneder.

Hvis der er foretaget en revision af rapporten fremgår det af rapportens side 2, hvad der er ændret. Revisionen ændrer ikke på rapportens gyldighedsperiode.

Hvad er et tillæg?

Tilstandsrapporten kan være suppleret af et tillæg. Tillægget kan indeholde oplysninger om forhold, som ikke skal fremgå af tilstandsrapporten, men det kan også indeholde oplysninger, som uddyber tilstandsrapportens oplysninger. Tillægget er ikke en del af tilstandsrapporten og er ikke omfattet af huseftersynsordningen.

KLAGER

Hvor kan jeg klage over tilstandsrapporten?

Den bygningssagkyndige bør finde alle synlige skader og forhold, som kan give skader. Du kan naturligvis klage, hvis den sagkyndige har overset synlige skader eller lavet andre fejl, så tilstandsrapporten giver et forkert indtryk af huset.

Du kan klage til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, som behandler klager fra både købere og sælgere over tilstandsrapporter, der er udarbejdet af beskikkede bygningssagkyndige.

Du skal forelægge din klage for den bygningssagkyndige, inden du klager til nævnet www.husklage.dk.

VIL DU VIDE MERE?

Vil du vide mere om huseftersynsordningen generelt og om bygningseftersynet, kan du finde flere informationer og detaljer på www.boligejer.dk sammen med de digitale rapporter.

DENNE RAPPORT ER UDARBEJDET AF:

Firma: Anker - Byg & Rådgivning v/Søren Anker Andersen
Beskikket bygningssagkyndig: Søren Anker Andersen

Adresse: Petershøjvej 4, 7100 Vejle
Telefon: 20353686
E-mail: saa@anker-byg.dk

Den beskikkede bygningssagkyndige har en samarbejdsaftale med: Ingen samarbejde

Besigtigelsesdato: 17.07.2023

OPLYSNINGER TIL EJERSKIFTEFORSIKRING

Oplysningerne i dette afsnit omhandler bygningskonstruktioner. Oplysningerne er henvendt til ejerskifteforsikringen, men vedlægges tilstandsrapporten som bilag.

Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

BEBOELSE	
Tag	Sadeltag, ensidigt fald, tagkonstruktion af hanebåndspær eller manzardspær tagkonstruktion af bjælkespær, taghældning mellem 1° og 15°, taghældning over 35°, tagbelægning af tegltagsten, tagbelægning af metalplader, undertag af plast (tekstil), skorstenselementer
Ydervægge	Hulmur, facader af tegl/kalksandsten
Vinduer, døre og porte	Træ, metal.
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke, teglstén.
Kældre/krybekældre	-
Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	Vådrum kun i bygning b, vådrum kun i bygning b
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion med strøer, etageadskillelse af bjælkekonstruktion, gulvbelægning af banevare på undergulv, gulvbelægning af massive trægulve.
Bagmure og indervægge	Murværk, let væg med gips eller lignende.
Løfter	Profilbrædder.
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	Gas/centralvarme, el-varme, gulvarme, vand.

GARAGE / VÆRKSTED

Tag	Sadeltag, ensidigt fald, tagkonstruktion af gitterspær eller saksespær, tagkonstruktion af bjælkespær, taghældning mellem 1° og 15°, taghældning mellem 15° og 35°, tagbelægning af metalplader, stålskorsten.
Ydervægge	Hulmur, massiv murværk, trækonstruktion, facader af tegl/kalksandsten, facader af pladebeklædning.
Vinduer, døre og porte	Træ, metal.
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke.
Kældre/krybekældre	-
Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	Gulvfliser på uorganisk konstruktion, vægfliser på uorganisk konstruktion
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton, beton, gulvbelægning af fliser.
Bagmure og indervægge	Murværk, let væg med gips eller lignende.
Lofter	-
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	Gas/centralvarme.

CARPORT

Tag	Ensidigt fald, tagkonstruktion af bjælkespær, taghældning mellem 1° og 15°, tagbelægning af metalplader.
Ydervægge	Jernsøjler, jernsøjler.
Vinduer, døre og porte	-
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke.
Kældre/krybekældre	-
Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton.
Bagmure og indervægge	-
Lofter	-
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-

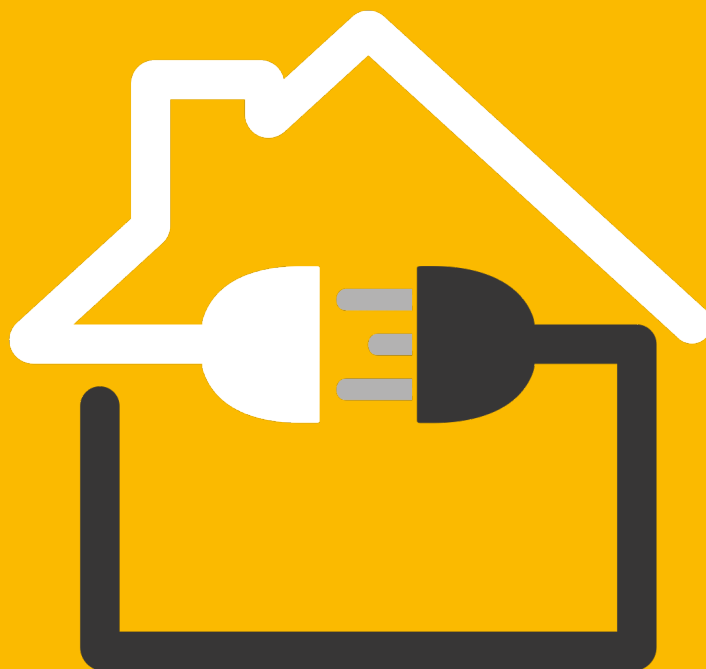
CARPORT / UDHUS

Tag	Ensidigt fald, tagkonstruktion af bjælkespær, taghældning mellem 1° og 15°, tagbelægning af metalplader.
Ydervægge	Trækonstruktion, facader af træbeklædning.
Vinduer, døre og porte	Træ
Fundament/sokler	Stolper i jord, punktfundamenter.
Kældre/krybekældre	-
Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	-
Bagmure og indervægge	-
Løfter	-
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-

DRIVHUS

Tag	Sadeltag, alurammer, taghældning mellem 15° og 35°, glas
Ydervægge	Glas
Vinduer, døre og porte	-
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke.
Kældre/krybekældre	-
Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	-
Bagmure og indervægge	-
Løfter	-
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-

OVERDÆKKET TERRASSE	
Tag	Ensidigt fald, tagkonstruktion af bjælkespær, taghældning mellem 1° og 15°, tagbelægning af plastplader.
Ydervægge	Trækonstruktion, facader af træbeklædning
Vinduer, døre og porte	Træ
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke, punktfundamenter.
Kældre/krybekældre	-
Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	-
Bagmure og indervægge	-
Lofter	-
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-



ELINSTALLATIONS- RAPPORT

Refshedevej 12 - 6740 Bramming

GYLDIGHEDSPERIODE: 21.07.2023 - 21.07.2024

LØBENUMMER: E-1230839

EJENDOMSINFORMATION

Byggeår:

1927

Kommune- og ejendomsnr.:

561-308963

Matrikel/ejerlav:

48ø, St. Darum By, Darum



DENNE RAPPORT ER UDARBEJDET AF:

Firma:

LARS TJØRNELUND ApS

Gennemgangen er foretaget af:

Lars Tjørnelund

Adresse:

Tvekildevej 1, 5856 Ryslinge

Telefon: 23235601

E-mail: janne@ryslinge-el.dk

CVR-nummer: 35469907

DET SKAL DU VIDE OM ELINSTALLATIONSRAPPORTEN



Elinstallationsrapporten beskriver ulovlige forhold og funktionsfejl ved elinstallationen. En installation er ulovlig, hvis den ikke lever op til de standarder og lovkrav, der var gældende, da installationen blev udført. Ulovlige forhold fremgår af fejloversigten på side 6. Funktionsfejl i den lovlige del af elinstallationen, fremgår ikke af fejloversigten. "Elinstallatørvirksomhedens oplysning om funktionsdygtighed" på side 4.



Den autoriserede elinstallatørvirksomhed foretager en visuel gennemgang og udfører **stikprøver** på baggrund af erfaring og en professionel faglig vurdering. Fagpersonen undersøger installationer, som vækker opmærksomhed, eller hvor der erfaringsmæssigt ofte vil være fejl.

Stikprøver udvælges systematisk, og alle typer installationer undersøges. Da det er stikprøver, kan der være ulovlige og farlige installationer i boligen, som ikke er fundet og derfor ikke er beskrevet i rapporten.



Som boligejer er det dit ansvar at få udbedret ulovlige elinstallationer. De fleste fejl i installationerne skal udbedres af en autoriseret elinstallatørvirksomhed. Du kan se, hvilke fejl, du selv må udbedre, på Sikkerhedsstyrelsens hjemmeside www.sik.dk.



De ulovlige fejl i installationen vurderes ud fra, hvor farlig den ulovlige fejl er. Der er ikke nødvendigvis sammenhæng mellem, hvor farlig en fejl er, og hvor dyrt det er at udbedre fejlen. Der kan være fejl, som hurtigt og billigt kan udbedres, men som kan indebære en alvorlig risiko for elektrisk stød eller brand, hvis der ikke gøres noget. Rapporten forholder sig ikke til, hvad det koster at udbedre et ulovligt forhold.

SÅDAN FUNGERER VURDERINGSSYSTEMET

Hver konstateret fejl under gennemgangen får en vurdering. Alle fejl i elinstallationerne er ulovlige. Nogle er udelukkende ulovlige, mens andre både er ulovlige og indebærer risiko for brand og/eller stød. Alle fejl i oversigten kan have betydning for funktionsdygtigheden.

I elinstallationsrapporten kan du læse om følgende typer fejl:



Risiko for stød

Ulovlige elinstallationer, der indebærer risiko for elektrisk stød.



Risiko for brand

Ulovlige elinstallationer, der indebærer risiko for brand.



Ulovlige elinstallationer

Elinstallationer, der ikke lever op til de standarder og lovkrav, der gælder, da installationen blev udført.



Undersøges nærmere

Forhold ved elinstallationerne, der bør undersøges nærmere for at afklare, om der er en fejl. Det kan være en fejl med risiko for brand eller stød, og derfor bør du undersøge forholdet nærmere. Hvis du vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere, bærer du selv risikoen.

OPLYSNINGER OM FUNKTIONSDYGTIGHED

SÆLGERS OPLYSNINGER

Forud for gennemgangen har den autoriserede elinstallatørvirksomhed bedt sælger om at oplyse om installationernes funktionsdygtighed. Sælger svarer ud fra sit kendskab til installationen. Der kan derfor være tale om manglende funktionsdygtighed i både lovlige og ulovlige installationer.

På næste side kan du læse elinstallatørvirksomhedens oplysninger om funktionsfejl i den **lovlige** del af installationen. I fejloversigten på side 6 kan du læse om fejl i installationen, som er **ulovlige** og samtidig kan have betydning for funktionsdygtigheden.

SÆLGERS OPLYSNINGER OM FUNKTIONSDYGTIGHED:

Der er ingen oplysninger fra sælger



SÆLGER:

Boet efter: Erik Verner Nielsen

Refshedevej 12

St Darum

6740 Bramming

Sælger har ikke besvaret spørgsmål om ejendommen

Dødsbo

OPLYSNINGER OM FUNKTIONSDYGTIGHED

ELINSTALLATØRVIRKSOMHEDENS OPLYSNINGER

ELINSTALLATØRVIRKSOMHEDENS OPLYSNING OM FUNKTIONSDYGTIGHED:

Viste gennemgangen, at der var lovlige dele af elinstallationerne, der ikke fungerede?

nej

Stemmer sælgers oplysning om funktionsdygtighed overens med gennemgangen?

ja

BLEV ALLE RUM GENNEMGÅET?

Ja



FEJLOVERSIGT

I dette afsnit finder du en oversigt over de fejl, der er fundet i elinstallationerne.

Fejloversigten er dannet ud fra elinstallatørvirksomhedens gennemgang af installationer og installationsdele.

De fejl i elinstallationerne, der indgår i fejloversigten, er ulovlige forhold. Nogle er udelukkende ulovlige, mens andre derudover udgør en risiko for brand eller stød.

Alle fejl i oversigten kan have betydning for, om installationen fungerer korrekt. Men en funktionsfejl nævnes kun, hvis den samtidig udgør en ulovlig del af installationen.

Du kan finde oplysninger om eventuelle funktionsfejl i den lovlige del af installationen i afsnittet "Oplysninger om funktionsfejl" på side 3.

Vær opmærksom på, at ejerskifteforsikringen ikke dækker de anførte fejl.



FEJL INDE I BEBOELSE

BEBOELSE - 1. SAL - TAVLEN

Nr.	Vurdering	Fejl
1		Kapslingen af eltavlen er defekt. "Der mangler glas i et sikringshoved"
2		Sikringshoved i eltavlen mangler eller er defekt.
3		Der er installeret en forkert type RCD (HFI- eller HPFI-afbryder) i eltavlen. - Den installerede RCD har for høj udløsestrøm.
4		Eltavlen mangler mærkning om max. sikringsstørrelse.
5		Eltavlen mangler mærkning om tilhørsforhold.

BEBOELSE - 1. SAL - GANG

Nr.	Vurdering	Fejl
6		Dåser bag stikkontakter og afbrydere er ikke installeret efter fabrikantens anvisninger. - Den medfølgende aflastning mangler i dåsen.

BEBOEELSE - 1. SAL - VÆRELSE TIL VENSTRE

Nr.	Vurdering	Fejl
7		Kabler eller rør er ikke ført korrekt ind i dåse bag stikkontakt eller afbryder.

BEBOEELSE - 1. SAL - VÆRELSE OVER FOR TRAPPEN

Nr.	Vurdering	Fejl
8		Dåser bag stikkontakter og afbrydere er ikke installeret efter fabrikantens anvisninger. - Underlag er helt eller delvis indbygget i væg.
9		Der er for store åbninger ved dåse bag/over lampeudtag.
10		Dåser bag/over lampeudtag er ikke installeret efter fabrikantens anvisninger. - Monteringshul er skævt i forhold til dåsen.
11		Der er én dåse, roset eller lampeudtag, der mangler låg.

BEBOEELSE - STUEPLAN - DEPOT

Nr.	Vurdering	Fejl
12		Fastmonteret lampe mangler glas/skærm.

BEBOEELSE - STUEPLAN - KØKKEN

Nr.	Vurdering	Fejl
13		Dåser er ikke installeret efter fabrikantens anvisninger. - Den medfølgende aflastning mangler i dåsen.

BEBOEELSE - STUEPLAN - GANG

Nr.	Vurdering	Fejl
14		Der er for store åbninger ved dåse bag/over lampeudtag.

BEBOEELSE - STUEPLAN - BADEVÆRELSE - LAVVOLTINSTALLATION

Nr.	Vurdering	Fejl
-----	-----------	------

15		Det bør undersøges nærmere, om strømforsyninger er fastgjort, da: "Ikke lokaliseret"
16		Samlinger er ikke aflastet for træk og vridning.
17		Der er tegn på brandtilløb på ledningsmateriel.

BEBØELSE - STUEPLAN - STUE

Nr.	Vurdering	Fejl
18		Der er for store åbninger ved dåse bag/over lampeudtag. "Der er for stor afstand mellem dåse og loft"

BEBØELSE - STUEPLAN - TOILET

Nr.	Vurdering	Fejl
19		Kabler eller rør er ikke ført korrekt ind i dåse bag/over lampeudtag.

BEBØELSE - STUEPLAN - UDESTUE

Nr.	Vurdering	Fejl
20		Der er for store åbninger ved dåse bag stikkontakt eller afbryder. "Der er ubenyttede huller i underlag"
21		Der er én dåse, roset eller lampeudtag, der mangler låg.

BEBØELSE - STUEPLAN - UDEN PÅ BYGNINGEN

Nr.	Vurdering	Fejl
22		Enkelte kabler mangler fastgørelse.
23		Grøn/gul leder er anvendt som andet end beskyttelsesleder. "Ved sensor"
24		Kabel mangler mekanisk beskyttelse ved opføring fra jord.

BEBØELSE - KÆLDER - FORRUM/GRAV

Nr.	Vurdering	Fejl
-----	-----------	------

25		Andet materiel er ikke beskyttet mod mekanisk overlast (slag, træk, vrid o.lign.). "Flere armaturer er defekte i kapsling"
----	---	---

BEBOELSE - KÆLDER - RUM MED VANDVARMER

Nr.	Vurdering	Fejl
26		Enkelte kabler mangler fastgørelse.
27		Flere ledningssamlinger er ikke anbragt i dåser.

FEJL INDE I UDHUS

UDHUS - STUEPLAN - LILLE OPBEVARINGSRUM VED GARAGE

Nr.	Vurdering	Fejl
28		Der er for store åbninger ved dåse bag/over lampeudtag. "Udtag mangler på dåse"
29		Kabler eller rør er ikke ført korrekt ind i dåse bag/over lampeudtag.

UDHUS - STUEPLAN - GARAGE

Nr.	Vurdering	Fejl
30		Der er for store åbninger ved dåse bag/over lampeudtag. "Der mangler udtag på dåse"
31		En ledningssamling er ikke anbragt i dåse.

UDHUS - STUEPLAN - VÆRKSTED BAG GARAGE

Nr.	Vurdering	Fejl
32		Der er for store åbninger ved dåse bag/over lampeudtag. "Der mangler udtag på dåse"

OVERSIGT OVER GENNEMGANGEN

Den autoriserede elinstallatørvirksomhed foretager en visuel gennemgang af bygningernes elinstallationer og udfører stikprøver på baggrund af sin erfaring og en professionel, faglig vurdering.

Nedenfor kan du se, hvor elinstallatørvirksomheden ingen bemærkninger har haft ved den visuelle gennemgang. Her kan du også se, hvilke installationer elinstallatørvirksomheden har valgt at adskille og undersøge nærmere.

Hvis der er fundet fejl i elinstallationen, fremgår de af fejloversigten fra side 6 og frem.

Hvis der er fundet lovlige elinstallationer, som ikke fungerer, fremgår de af rubrikken "Elinstallatørvirksomhedens oplysninger om funktionsdygtighed" på side 4.

BEMÆRK

Hvis der er fundet en fejl i elinstallationerne, fremgår det af fejloversigten.

BEBOELSE - INDE

RUM	ELINSTALLATØRVIRKSOMHEDEN HAR INGEN BEMÆRKNINGER TIL FØLGENDE	DETTE HAR VÆRET ADSKILT
Beboelse - 1. sal - Tavlen	- Er tavlen let tilgængelig for betjening? - Er der det krævede antal lysgrupper? - Er der anvendt sikringer svarende til elinstallationen?	-
Beboelse - 1. sal - Gang	- Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt? - Er al materiel fastgjort? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser?	- Afbryder ved trappen
Beboelse - 1. sal - Værelse til venstre	- Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt? - Er al materiel fastgjort? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser?	- Afbryder ved døren
Beboelse - 1. sal - Værelse til venstre - elvarme	- Er brugsgenstandene intakte og ubeskadigede?	-
Beboelse - 1. sal - Værelse til højre	- Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt? - Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt? - Er al materiel fastgjort? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser?	- Afbryder og stikkontakt ved døren
Beboelse - 1. sal - Værelse til højre - elvarme	- Er brugsgenstandene intakte og ubeskadigede?	-
Beboelse - 1. sal - Værelse over for trappen	- Er al materiel fastgjort? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser?	- Lampeudtag midt i loftet

Version: 10.0

10/16

RUM	ELINSTALLATØRVIRKSOMHEDEN HAR INGEN BEMÆRKNINGER TIL FØLGENDE	DETTE HAR VÆRET ADSKILT
Beboelse - 1. sal - Værelse th. For trappe	- Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt? - Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt? - Er al materiel fastgjort? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser?	- Lampeudtag til venstre for døren
Beboelse - 1. sal - Loftrum	-	- Ingen installationer konstateret
Beboelse - Stueplan - Bryggers	- Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt? - Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt? - Er alt materiel fastgjort? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser?	- Afbryder ved døren mod køkken
Beboelse - Stueplan - Depot	- Er der det fornødne antal tilslutningssteder? - Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt? - Er alt materiel fastgjort? - Er samlinger anbragt i dåser? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation?	- Afbryder ,
Beboelse - Stueplan - Entre	- Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt? - Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt? - Er al materiel fastgjort? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser?	- Stikkontakt mod gang
Beboelse - Stueplan - Køkken	- Er der det krævede antal 220/250 V stikkontakter? - Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt? - Er alt materiel fastgjort? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser?	- Stikkontakt til venstre for vasken
Beboelse - Stueplan - Gang	- Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt? - Er al materiel fastgjort? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser?	- Afbryder ved døren mod køkken - Lampeudtag midt i loftet

RUM	ELINSTALLATØRVIRKSOMHEDEN HAR INGEN BEMÆRKNINGER TIL FØLGENDE	DETTE HAR VÆRET ADSKILT
Beboelse - Stueplan - Badeværelse	- Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt? - Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt? - Er installationen og brugsgenstande korrekt placeret i forhold til beskyttelsen mod vand? - Er alt materiel fastgjort? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser?	- Stikkontakt ved vasken - Indbygningsslampe midt i loftet
Beboelse - Stueplan - Badeværelse - lavvoltinstallation	- Er der anvendt korrekt ledningsmateriel og tværsnit? - Er belysningsarmaturer anvendt og placeret korrekt, jf. fabrikantanvisning?	-
Beboelse - Stueplan - Stue	- Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt? - Er al materiel fastgjort? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser?	- Lampeudtag mod have
Beboelse - Stueplan - Værelse ved gang	- Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt? - Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt? - Er al materiel fastgjort? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser?	- Afbryder og stikkontakt ved døren
Beboelse - Stueplan - Toilet	- Er der det fornødne antal tilslutningssteder? - Er alt materiel fastgjort? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser?	- Lampe tv. For vask ,
Beboelse - Stueplan - Udestue	- Er der det fornødne antal tilslutningssteder? - Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt? - Er alt materiel fastgjort? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser?	- Afbryder og stikkontakt ,
Beboelse - Stueplan - Uden på bygningen	- Har det elektriske materiel den korrekte kapslingsklasse? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er samlinger anbragt i dåser?	- Dåse ved sensor
Beboelse - Kælder - Forrum/grav	- Er der det fornødne antal tilslutningssteder? - Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt? - Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt? - Er alt materiel fastgjort? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er samlinger anbragt i dåser?	- Lampeudtag ,

RUM	ELINSTALLATØRVIRKSOMHEDEN HAR INGEN BEMÆRKNINGER TIL FØLGENDE	DETTE HAR VÆRET ADSKILT
Beboelse - Kælder - Depot	- Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt? - Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt? - Er alt materiel fastgjort? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser?	- Afbryder og stikkontakt ved døren
Beboelse - Kælder - Rum med vandvarmer	- Er der det fornødne antal tilslutningssteder? - Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt? - Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast?	- Dase ,

UDHUS - INDE

RUM	ELINSTALLATØRVIRKSOMHEDEN HAR INGEN BEMÆRKNINGER TIL FØLGENDE	DETTE HAR VÆRET ADSKILT
Udhus - Stueplan - Lille opbevaringsrum ved garage	- Er der det fornødne antal tilslutningssteder? - Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt? - Er alt materiel fastgjort? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser?	- Lampeudtag midt i loftet
Udhus - Stueplan - Loftrum	-	- Ingen installationer konstateret ,
Udhus - Stueplan - Garage	- Er der det fornødne antal tilslutningssteder? - Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt? - Er alt materiel fastgjort? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast?	- Lampeudtag ,
Udhus - Stueplan - Værksted bag garage	- Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt? - Er alt materiel fastgjort? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser? - Er der det fornødne antal tilslutningssteder?	- Lampeudtag ,

OM HUSEFTERSYNSORDNIGEN

Huseftersynsordningen omfatter en gennemgang af bygningernes tilstand og elinstallationer. Det resulterer i en tilstandsrapport og en elinstallationsrapport, som er en forudsætning for at tegne en ejerskifteforsikring. Når sælger gør brug af huseftersynsordningen, er sælger fritaget for det normale 10-årige sælgeransvar. Det vil sige, at der skal udarbejdes en elinstallationsrapport og en tilstandsrapport, og sælger skal give køber et tilbud om ejerskifteforsikring samt tilbyde at betale halvdelen af den tilbudte ejerskifteforsikring.

Er huset ikke solgt inden rapporternes udløbsdato, skal bygningerne gennemgås på ny, og der skal laves nye rapporter.



ELEFTERSYNET

Hvordan er eleftersynet udført?

Eleftersynet bliver udført af en autoriseret elinstallatørvirksomhed. Elinstallationerne vurderes visuelt og ud fra stikprøver, hvor dele af elinstallationen undersøges for lovlighed og funktionsdygtighed. Fagpersonen undersøger kun de dele af installationen, som der er adgang til. Der kan derfor være ulovlige forhold eller funktionsfejl, som ikke bliver opdaget, og som ikke fremgår af elinstallationsrapporten. Gennemgangen af elinstallationerne tager udgangspunkt i, om elinstallationerne var lovlige på udførelsestidspunktet - altså om de er udført efter de regler, der var gældende, da elinstallationerne blev udført. Du skal derfor være opmærksom på, at elinstallationer i ældre huse ikke bliver bedømt efter de regler, der gælder for elinstallationer i huse, der opføres nu.

Hvad omfatter eleftersynet ikke?

Bagatelagte forhold, herunder sædvanligt slid og ælde, som er normale for en elinstallation med den pågældende alder, og som ikke påvirker elinstallationernes funktionsdygtighed nævneværdigt • dele af elinstallationen, der var utilgængelige • hårde hvidevarer • andre elektriske apparater.

OM HUSEFTERSYNSORDNIGEN

Hvordan tegnes en ejerskifteforsikring?

Når du køber et hus, kan du købe en ejerskifteforsikring, hvis der er udarbejdet en elinstallationsrapport og en tilstandsrapport. Rapporterne er altså grundlaget for ejerskifteforsikringen.

Det er køber, der afgør, om der skal købes en forsikring. Sælger skal fremskaffe et tilbud på en ejerskifteforsikring og tilbyde at betale halvdelen af det fremlagte tilbud.

Du kan, som køber, indhente tilbud fra andre forsikringsselskaber, men uanset om du vælger et dyrere eller billigere tilbud, skal sælger betale halvdelen af præmien i det oprindelige tilbud.

Hvad sker der, hvis der ikke tegnes en ejerskifteforsikring?

Hvis du som køber ikke tegner en ejerskifteforsikring, skal du normalt selv betale alle udgifter til udbedring af husets skader, hvad enten de er nævnt i en rapport eller ej.

Sælger kan i visse tilfælde stadig have et ansvar - se afsnittet om "sælgeransvar".

Hvad dækker ejerskifteforsikringen?

Skader og fysiske forhold

Ejerskifteforsikringen dækker udbedringen af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skader. Såvel skader som de fysiske forhold skal afvige nævneværdigt fra tilsvarende ejendomme af samme alder og type, for at forsikringen dækker. Størrelsen på erstatningen afhænger af bygningsdelens alder og forsikringsbetingelserne. Det er dog en forudsætning, at skaden var tilstede inden du som køber ovetog ejendommen, og at du ikke kendte til skaden på overtagelsestidspunktet.

VVS-installationer

Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af VVS-installationer i og under de forsikrede bygninger ud til ydersiden af bygningens fundament samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.

Elinstallationer

Udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i og på de forsikrede bygninger, samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.

Der kan være forskel på, hvad forsikringen dækker – men det fremgår af tilbuddet og betingelserne fra forsikringsselskabet. Det er derfor en god ide at læse disse betingelser. Lovgivningen fastsætter dog nogle minimumskrav for dækningens omfang, herunder en forsikringsperiode på minimum 5 år. Du kan læse mere om ejerskifteforsikring på www.forsikringsoplysningen.dk

Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke?

Skader og fysiske forhold, der er nævnt i elinstallationsrapporten eller tilstandsrapporten, er ikke dækket, medmindre disse forhold er klart forkert beskrevet i rapporten. Det fremgår af forsikringsbetingelserne, hvornår et forhold anses for klart forkert beskrevet. Hvis det fremgår af en af rapporterne, at der er forhold, som er gjort utilgængelige, vil de ikke være omfattet af forsikringen. Herudover kan der være andre undtagelser for dækningen, som fremgår af forsikringsbetingelserne og bekendtgørelsen om ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Eventuelle forbehold for forsikringens dækning vil fremgå af forsikringspolisen.

Når man køber et brugt hus, må man forvente, at huset er præget af alder og brug. Derfor vil ejerskifteforsikringen ikke dække forhold, der alene består i slid og manglende vedligeholdelse, forhold der er normale for husets type og alder, eller forhold, som køber havde kendskab til ved handlens indgåelse.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke købers individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen, eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten.

Rapportens gyldighedsperiode

Elinstallationsrapporten har en gyldighedsperiode på 12 måneder, og herefter skal der laves en ny.

Tilstandsrapporten er gyldig i 6 måneder, og herefter skal der laves en ny.

Sælgeransvar

Sælger kan blive fritaget for det normale 10-årige sælgeransvar, hvis sælger præsenterer en gyldig elinstallationsrapport og tilstandsrapport for køber sammen med et tilbud om en ejerskifteforsikring, inden køber underskriver købsaftalen.

Sælger skal sikre sig, at køber er klar over, at det 10-årige sælgeransvar er bortfaldet.

Sælger kan fortsat komme til at hæfte for:

- Forhold uden for bygningen (eksempelvis forurennet jord)
- Ulovligheder (eksempelvis bygninger eller bygningsdele, der er opført i strid med gældende regler)
- Hvis sælger bevidst eller groft uagtsomt har givet ukorrekte oplysninger i forbindelse med huseftersynet (eksempelvis ved at fortie skjulte skader, som sælger har kendskab til)

KLAGER

Hvor kan jeg klage over elinstallationsrapporten?

Du kan klage, hvis elinstallatørvirksomheden har begået fejl, så elinstallationsrapporten giver et forkert indtryk af elinstallationerne.

Du kan klage til Ankenævnet for Tekniske Installationer. Læs mere på www.el-vvs-anke.dk. Her kan du også finde et klageskema.

Du skal forelægge din klage for elinstallatørvirksomheden, som har udarbejdet elinstallationsrapporten, inden du klager til Ankenævnet.

VIL DU VIDE MERE?

Vil du vide mere om huseftersynsordningen generelt og om eleftersynet, kan du finde flere informationer og detaljer på www.boligejer.dk sammen med de digitale rapporter.

Besigtigelsesdato: 20.07.2023



Esbjerg Kommune

Afsender
Esbjerg Kommune
BBR, Torvegade 74, 6700 ESBJERG

BBR-Meddelelse

(Udskrift af oplysninger fra Bygnings- og Boligregistret)

Kommune nr.: 561
BBE-nr.: 5050149
BBR adresse: Refshedevej 12 (Vejkode: 0740), 6740 Bramming
Udskrift dato: 01-02-2024

Denne BBR-meddelelse er hentet via selvbetjening.

Fejl eller mangler i udskriften bedes meddelt til kommunen via e-mailadressen plan-bbr@esbjerg.dk eller telefonnr 7616 1616

Oplysninger om grunde

Adresse: Refshedevej 12 (vejkode: 0740), St Darum, 6740 Bramming

Ejerforhold: Privatpersoner eller interessentskab

Vand & afløb

Vandforsyning: Privat vandforsyningsanlæg

Afløbsforhold: Afløb til offentligt kloaksystem

Påbud om forbedret rensning: Skal tilsluttes separatkloakering

Frist for forbedret rensning: 01-02-2021

Grundareal

789 m2

Matrikelnr.

480

Ejerlav

ST. DARUM BY, DARUM

Ejendom

BFE-nr.: 5050149

Oplysninger om bygninger

Bygningsnr.: 1

Adresse: Refshedevej 12 (vejkode: 0740), St Darum, 6740 Bramming

Fritliggende enfamiliehus (Bygningens anvendelse 120)

Matrikelnr.: 480

Landsejerlavsnavn: ST. DARUM BY, DARUM

Beliggenhed (kvalitet): Sikker

Opførelsesår: 1927

Antal etager u. kælder & tagetage: 1

Antal helårsboliger med køkken: 1

Antal helårsboliger uden køkken: 0

Materialer

Ydervæggens materiale: Mursten

Tagdækningsmateriale: Tegl

Kilde til bygningens materialer: Oplyst af ejer eller dennes repræsentant

Areal i grundplan	m2	Samlet andet areal	m2	Bygningens arealanvendelse	m2
Bebygget areal	90	Samlet andet areal	0	Samlet boligareal	150
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)	90	Heraf indbygget carport	0	Heraf erhverv i kælder	0
Samlet kælderareal	20	Heraf indbygget udhus	0	Antal etager u. kælder & tagetage	1
Heraf udnyttet kælder	0	Heraf lukkede overdækninger	0		
Heraf dyb kælder	20	Heraf indbygget udestue el. lign.	0		
Samlet tagetageareal	60	Heraf udvendig efter isolering	0		
Heraf udnyttet tagetage	60	Heraf øvrige arealer	0		
		Heraf indbygget garage i kælder	0		

Kilde til bygningsarealer: Oplyst af ejer eller dennes repræsentant

Energioplysninger

Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed

Opvarmingsmiddel: Naturgas

Oplysninger om bolig-/erhvervsenheder

Adresse: Refshedevej 12 (vejkode: 0740), St Darum, 6740 Bramming

Fritliggende enfamiliehus (Anvendelseskode: 120)

Samlet areal:	150 m2	Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken
Enhedens erhvervsareal:	0 m2	
Enhedens boligareal:	150 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 ejer eller dennes repræsentant		
Antal værelser: 5		
Antal toiletter: 1		
Antal badeværelser: 1		
Køkkenforhold: Eget køkken med afløb		

Bygningsnr.: 2

Adresse: Refshedevej 12 (vejkode: 0740), St Darum, 6740 Bramming

Bygningens anvendelse: Udhus (Bygningens anvendelse 930)

Matrikelnr.: 48ø

Landsejerlavsnavn: ST. DARUM BY, DARUM

Beliggenhed (kvalitet): Sikker

Opførelsesår: 1927

Materialer

Ydervæggens materiale: Mursten

Tagdækningsmateriale: Fibercement herunder asbest

Kilde til bygningens materialer: Oplyst af ejer eller dennes repræsentant

Areal

Bebygget areal: 150 m2

Kilde til bygningsarealer: Oplyst af ejer eller dennes repræsentant

Energioplysninger

Varmeinstallation: Ingen varmeinstallation

Kortmateriale



Forkortelser	
B#	Bygningsnummer
T#	Teknisk anlæg nummer
NY	Nybyggeri
*	Bygning på fremmed grund

Punkter i kortet	
●	Punktet er sikkert placeret
●	Punktet er usikkert placeret

Linjer i kortet	
—	Ejendom
—	Jordstykke ¹
	Bygningsomrids, nøjagtigt ²
	Bygningsomrids, unøjagtigt ³

1. Jordstykke dækker over udstrækningen af det enkelte matrikelnummer.
2. Bygningsomridset er nøjagtigt, når dets placering er verificeret af GeoDanmark (se nedenfor).
3. Bygningsomridset er unøjagtigt, når dets placering ikke er verificeret af GeoDanmark (se nedenfor).

Du kan få et mere detaljeret geografisk overblik over ejendommen på <https://kort.bbr.dk>.

Kortmaterialet er automatisk genereret på baggrund af nyeste offentligt tilgængelige data om ejendommen fra Bygnings- og Boligregistret (BBR), Matrikelkortet, GeoDanmark, Danmarks Adresseregister (DAR).

I Bygnings- og Boligregistret (BBR) finder du oplysninger om alle bygninger og boliger i Danmark. Se mere på <https://bbr.dk> – her er det også muligt at flytte et rødt

bygningspunkt, der er usikkert placeret.

Matrikelkortet er et oversigtskort, der har til formål at vise beliggenheden af matrikulære arealer (matrikelnumre, vejlitra m.v.) i forhold til hinanden. Skellinjer i matrikelkortet falder ikke altid sammen med synlige grænser i landskabet, hvilket kan skyldes unøjagtigheder. Læs eventuelt mere herom på <https://gst.dk/matriklen/om-matriklen/matrikelkort-registret-og-arkiv/matrikelkort>.

GeoDanmark er et samarbejde mellem kommunerne og Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur (SDFI) om at kortlægge Danmark. GeoDanmark-data består bl.a. af luftfotos og bygningsomrids. Vær opmærksom på, at disse luftfotos kun optages en gang om året, og at bygningsomrids opdateres på baggrund heraf. Derfor kan der være forsinkelser i registreringen af ændringer, afhængigt af hvornår ændringen – fx en opførsel eller nedrivning af en bygning – er sket. Se mere på <https://www.geodanmark.dk>.

DAR er Danmarks autoritative register for adresser og vejnavne. Se mere på <https://www.danmarksadresser.dk>.

Din pligt som ejer

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

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

Du skal være særligt opmærksom på:

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

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

I BBR er din ejendom registreret på 4 niveauer:

Grund

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

Bygning

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

Enhed

En enhed i BBR er betegnelsen for en bolig i et parcelhus, en lejlighed eller f.eks. et erhvervslejemål. En enhed ligger altid inde i en bygning. Enfamiliehuse har typisk en boligenhed, etageboligbebyggelse har 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 bygge Lovgivningens 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 - Doppelthus - 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	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 spildevandsforsyningskloaksystem 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 - Biopejse 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



Ejerbolig / Vurdering / Foreløbige vurderinger ejendomssøgning / Refshedevej 12

Refshedevej 12

St Darum,
6740 Bramming

Foreløbig vurdering

Dette er den foreløbige vurdering, som boligs-katten for 2024 beregnes ud fra. Når den endelige vurdering er klar, bliver boligs-katterne genberegnet og efterreguleret.

Ejendomsværdien bruger vi til at beregne din ejendomsværdiskat, og grundværdien bruger vi til at beregne din grundskyld (ejendomsskat). Inden skatterne beregnes, trækker vi 20 % fra din vurdering.

Har du spørgsmål til din foreløbige vurdering, kan du læse [svarene på de oftest stillede spørgsmål](#). Du kan også ringe til os på 72 22 27 72.

Databasen er senest opdateret den 27. november 2023.

- ⓧ Hvad betyder din foreløbige vurdering for boligs-katten i 2024?
- ⓧ Hvordan beregnes den foreløbige vurdering af en ejerbolig?
- ⓧ Kan du klage over den foreløbige vurdering af din ejerbolig?

Ejendommens id-oplysninger

Ejendomsværdi

Grundværdi

1.340.000 kr. 345.000 kr.

ⓧ FAQ

Om Vurderingsportalen

Vurderingsportalen er din indgang til de offentlige ejendomsvurderinger

Om Vurderingsstyrelsen

Vurderingsstyrelsen vurderer Danmarks ca. 2,3 mio. ejendomme. Vi sikrer retvisende, ensartede og gennemskuelige eje

[Gå til vurderingsstyrelsen.dk](https://vurderingsstyrelsen.dk)

Information og sikkerhed

[Se offentliggjorte 2020-vurderinger](#)

[Din vurdering fra før 2020](#)

[Cookies](#)

[Privatlivspolitik](#)

[Sikkerhed](#)

[Tilgængelighedserklæring](#)

Kontakt Vurderingsstyrelsen

Telefonen er åben

Mandag

Kl. 9-17

Tirsdag til torsdag

Kl. 9-16

Fredag

Kl. 9-14

Telefonnummer: [+45 72 22 16 16](tel:+4572221616)

Følg os på

[Facebook](#)

[LinkedIn](#)

EN DEL AF SKATTEFORVALTNINGEN

Justitsministeriets genpartpapir. Til skøder, skadesløsbreve, kvitteringer til udslettelse og andre påtegninger m. m. (vedr. fast ejendom).

Mtr. nr., ejerlav, sogn: 48ø og 48æ,
(i København kvarter) St. Darum by og sogn.
eller (i de sønderjydske lands-
dele) bd. og bl. i ting-
bogen, art. nr., ejerlav,
sogn.

Akt: Skab **B** nr. **102**
(udfyldes af dommerkontoret)

Købers }
Kreditors } bopæl;

Gade og hus nr.;
(hvor sådant findes)

3657

Anmelderens navn og bopæl (kontor);
Strehle & Langberg,
Sagførere, Ribe.

Stempel: 2 kr. - øre.

Extrakt-afskrift

af

DEKLARATION

Undertegnede

Anton Therkildsen, ejer af ejendommen matr. nr. 48ø og 48æ,
Darum by og sogn.

forpligter os herved til at deltage i anlægs- og vedligeholdelses-
udgifterne vedrørende det kloakanlæg, som på Darum kommunes foran-
staltning vil være at anlægge over en strækning på ca. 300 meter
på Ll. Darumvej i Darum by, således at vi over et tidsrum af ti år
afdrager og forrenter den del af anlægssummen, som måtte blive på-
lignet vore ovennævnte ejendomme.

Iøvrigt forpligter vi os til at deltage i udgifterne
ved vedligeholdelsen og en eventuel udbygning af Darum bys iøvrigt
bestående kloakanlæg.

Nærværende deklaration vil være at tinglyse som hæf-
telse på vore fornævnte ejendomme med prioritet næst de allerede
i ejendommene indestående hæftelser.

Påtaleberettiget efter denne deklaration er Darum kom-
mune.

Darum, den 1.2.1958.

For Darum kommune

Aage Lundgaard

Hans Jørgensen

Svend Aage Schmidt

Thomas Nielsen

Anton M. Therkildsen

Ellen Helle

Marinus Nielsen

Hans Buhl

Karen Thomsen

Indfø i dagbogen for retskreds nr. 62
 Ribe Købstad med Ribe H. ret, d. 15 FEB. 1958
 Lyst Tingbog bl. 48^{ag} akt. n. y-449

Stor Darius

-do. 48 ^{ad}	D-358
-do. 48 ⁱ	B-102
-do. 48 ^x	E-106
-do. 48 ^k	D-467
-do. 65 ^k	D-338
-do. 65 ^g	B-240
-do. 65 ^g	B-247
-do. 65 ^d	E-103

Gregers Friis

15 FEB. 1958

Dommerkontoret i Ribe, den
 Genpartens Rigtighed bekræftes

Gregers Friis

Lokalplan nr. 04.80.07

Anmelder:
ESBJERG KOMMUNE
Plan
Torvegade 74, 6700 Esbjerg

For bevaring af bygnings- og landsbykvaliteter i St. Darum



September 2006

Bramming Kommune

Byrådet har udarbejdet lokalplanen for at fastlægge bestemmelser om den enkelte ejendoms anvendelse og bebyggelse med henblik på tinglysning på ejendommene.

Hvornår udarbejder Byrådet lokalplan?

- før der igangsættes større bygge- og anlægsarbejder,
- hvis et bestemt bymiljø ønskes skabt eller fastholdt,
- hvis et areal ønskes overført fra landzone til byzone,
- hvis en større bebyggelse ønskes nedrevet,
- hvis et område ønskes erhvervet til offentlige formål, eller
- hvis bygge- og anvendelsesmulighederne ønskes skærpet eller lempet væsentligt i forhold til gældende bestemmelser.

Lokalplanen skal overholde Kommuneplanens rammebestemmelser, men kan indskrænke de muligheder for anvendelse og bebyggelse, som Kommuneplanen angiver.

Lokalplanen er udarbejdet af arkitekt og byplanlægger MAA Stig Hammer Eriksen i samarbejde med Brønning Kommune, Plan & Udvikling.

Indholdsfortegnelse

Indhold

Redegørelse.....	1
Lokalplanområdet.....	1
Baggrund.....	1
Lokalplanområdets disposition.....	8
Forhold til Regionplanlægning.....	8
Forhold til Kommuneplanen.....	8
Bindinger.....	9
Forhold til gældende lokalplan.....	9
Miljøvurdering.....	9
Tilladelser fra andre myndigheder.....	9

Bestemmelser.....	9
1 Lokalplanens formål.....	9
2 Områdets afgrænsning.....	9
3 Zonebestemmelser.....	9
4 Områdets anvendelse.....	9
5 Udstykning.....	9
6 Veje, stier og parkering.....	9
7 Bebyggelsens omfang og placering.....	9
8 Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden.....	9
9 Ubebyggede arealer.....	9
10 Grundejerforening.....	9
11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse.....	9
12 Tilladelser i henhold til lokalplanen og andre myndigheder.....	9
13 Aflysninger i Tingbogen.....	9
14 Retsvirkninger.....	9
15 Vedtagelse.....	9

Bilag

Lokalplankort, kortbilag 1, 2 og 3	indsat bagerst
--	----------------

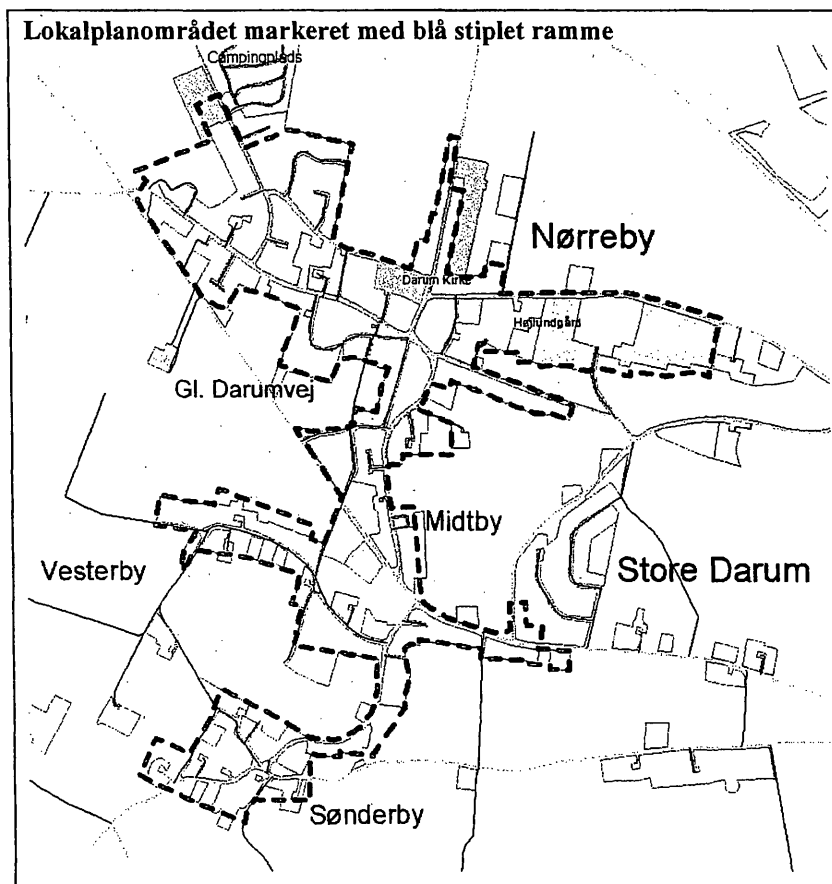
Redegørelse

Redegørelse

Lokalplan nr. 04.80.07 for bevaring af bygnings- og landsbykvaliteter i St. Darum



Lokalplanområdets placering



Lokalplanområdet

Lokalplanområdet består af området nord for Gl. Darumvej, Nørreby og delvis Midtby og områderne syd for Gl. Darumvej, Midtby, Vesterby og Sønderby.

Områderne er forskellige. Nørreby er den mest bymæssige del med en ret tæt bebyggelse. Midtby, Vesterby og Sønderby er mere åbne og landlige med delvis fritliggende gårde.

Baggrund

Den eksisterende lokalplan nr. 403 for St. Darum, fra 1980 indeholder ikke tidssvarende bestemmelser for bevaring. Derfor har Bramming Byråd ønsket at revidere planen.

Intentionerne med udarbejdelse af en ny lokalplan er:
at fastholde landsbyens bevaringsværdier, og
at sikre fremtidige ændringer på ejendommene sker med hensyntagen til husenes alder og arkitektur.

Efter der er foretaget en ny bevaringsvurdering af de gamle marskgårde og en byplanmæssig vurdering af landsbykvaliteterne i 2005, ønsker Bramming Byråd at komme med nye lokalplanbestemmelser for bevaring og vedligeholdelse, herunder mulighed for at give råd og vej-

Redegørelse

ledning om, hvilke byggematerialer der bør anvendes, når der renoveres og bygges om.

I forbindelse med den gennemførte bevaringsvurdering, blev der også opstillet en række anbefalinger for det videre lokalplanarbejde. Disse anbefalinger er indarbejdet i lokalplanen.

Det er endvidere lokalplanens formål, at områdernes fremtidige anvendelse sker i overensstemmelse med Kommuneplanen.

Bevaringsværdige helheder.

I daglig tale forlyder det, at St. Darum er Danmarks største landsby! Udstrækningen er stor fra Darum Nørreby til Sønderby og Vesterby, men reelt deles byen af Gl. Darumvej og opfattes som 2 bydele. Såfremt man fremover ønsker at opleve byen som en helhed og ikke delt, skal der være nogle samlende byarkitektoniske elementer, som binder byen sammen og forstærker samhørigheden på tværs af Gl. Darumvej.

Disse elementer kan være at tilstræbe en ensartet oprindelig karakter for samtlige marskgårde, som er omfattet af registranten fra 1980 og øvrige bevaringsværdige ejendomme udpeget i forbindelse med vurderingen af landsbykvaliteterne i 2005.



Gl. Sognevej med ty-pisk snoet vejforløb.

Lokalplanens sagsbehandling, der skal gælde for alle huse inden for lokalplanens afgrænsning, skal ske på et ensartet grundlag med hensyn til kvalitetskrav og med de variationer, som det enkelte hus giver anledning til. F. eks. om der er stråtag eller tegtag. Om huset er hvidkalket eller om huset er rødmalet. Det er vigtigt, at der fastholdes en konsekvent administrationspraksis ved alle sager, og alle ejendomme skal søge om tilladelse, når ydre forhold skal ændres eller renoveres. Se dog undtagelsen for parcelhusbebyggelserne ved Alsædtægten og Vestertoften på side 3.

Vejnettet med det snoede forløb i alle grandelaug er medvirkende til, at byen opfattes som en helhed.

Det er vigtigt, at man er bevidst om, at bevare det bugtede vejforløb og ved reparationer anvender en for alle områder ensartet asfaltbelægning.

Vejene bør fremstå med et groft overflademateriale i gråblå nuancer. Principielt bør der ikke etableres fortov langs de gamle veje i St. Darum. Vejenes asfalt skal løbe ud til græsrabatterne. Dette princip er i dag anvendt i Sønderby og Vesterby.

Vejene må dog ikke blive for "fine". Man må gerne have indtryk af, at det er de gamle veje, man færdes på.

Belysningsarmaturer som opsættes i St. Darum, skal være af samme type over alt.

Tekniske skabe for TV og telefon m.v. bør opsættes diskret, så det ikke er skabene, som præger helhedsindtrykket i vejbilledet.

De ca. 50 marskgårde som blev registreret og udpeget som bevaringsværdige i 1980, er for hovedpartens vedkommende gamle landbrug.

Redegørelse

Det har oprindeligt været fritliggende bedrifter med marker og færrer helt op til bygningerne.

Denne åbne karakter skal så vidt muligt fastholdes specielt i Sønderby og Vesterby, hvilket betyder, at der ikke bør indpasses nye bebyggelser i form af nye boliger eller driftsbygninger i de områder. Ligeledes bør der ikke placeres flere nye bygninger på sydsiden af Gl. Sognevej. Her skal den åbne karakter bibeholdes mellem ejendommene fra nr. 1 til nr. 11.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om bygninger, der ikke må ændres uden kommunalbestyrelsens godkendelse vedr. facade- og tagmaterialer, udformning af tagprofiler og bygningskroppe, gesimser, skorstene m.v.

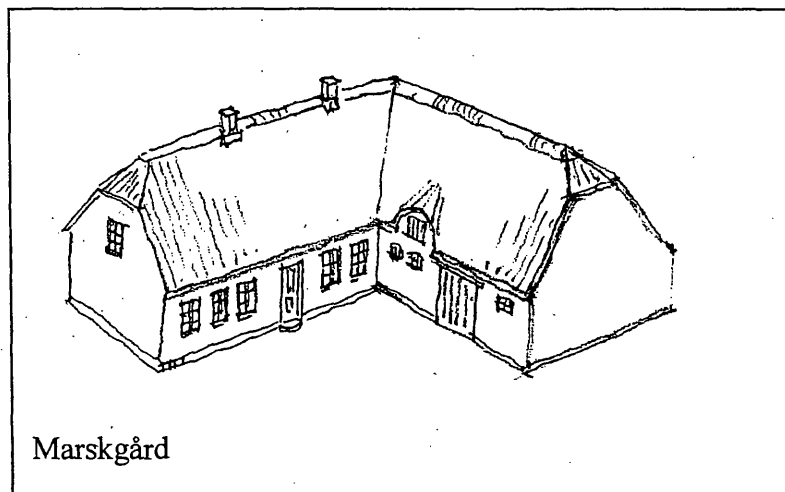
Man skal bemærke, at alle ændringer af ydre forhold skal godkendes. Det omfatter også byggearbejder, som efter Bygningsreglement for småhuse, afsnit 1.7.1. kan udføres uden tilladelse eller anmeldelse.

Bestemmelsen gælder for alle ejendomme inden for lokalplan nr. 04.80.07s område med følgende undtagelse:

Parcelhusbebyggelsen ved Alsædtægten, område A1 på lokalplankortet, og parcelhusbebyggelsen ved Vestertoften, som er del af område C1, er undtaget for bestemmelsen om, at der skal søges om tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

For disse ejendomme gælder Bygningsreglement for småhuse.

For parcelhusbebyggelse i lokalplanområdet i øvrigt, som ikke er udpeget som bevaringsværdig, gælder lokalplanens bestemmelser, med undtagelse af de forhold som er nævnt i afsnit 8.19, hvorefter, der ikke skal søges om tilladelse, når der f.eks. skal udskiftes vinduer og døre samt foretages renoveringer. F. eks. i form af malerarbejde o. lign.



Marskgård



Sviegade 12
"Bedre Byggeskik"

Marskgårdene er oprindeligt udformet som længe- eller vinkelbygninger med beboelse i den ene del og lo i den anden del. Husene har en varierende bredde og er opført med sadeltag belagt med strå. De bevaringsværdige huse opført i det 20. århundrede har anderledes bygningsformer. Dels præget af Bedre Byggeskik og dels historismens arkitekturidealer. Disse huse er mere kompakte og med højere gesimshøjde for at opnå større rumhøjde, hvilket blev moderne i begyndelsen af sidste århundrede.

Redegørelse

Det er målet, at de bevaringsværdige bygninger og dermed St. Darums karakter og kvaliteter bevares for eftertiden, med den variation det enkelte hus er bygget med.

I lokalplanens bestemmelser, afsnit 8, vedr. bebyggelsens udformning og ydre fremtræden, er der redegjort for, hvad der bør gøres i forbindelse med ændringer og renoveringer af bebyggelser i St. Darum. Bestemmelserne i afsnit 8.1 og til afsnit 8.9 gælder for alle bevaringsværdige huse i St. Darum. Huse, der er udpeget som bevaringsværdige i 2005 i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse og de marskgårde som blev udpeget i forbindelse med registreringen i 1980. Bestemmelserne i afsnit 8.10 til afsnit 8.18 er supplerende bestemmelser for de marskgårde, som blev udpeget i forbindelse med registreringen i 1980. Bestemmelserne i afsnit 8.19 til afsnit 8.25 gælder for parcelhuse og øvrige bebyggelser, som ikke er bevaringsværdige, desuden skiltning m.v.

Tage:

For at fastholde det arkitektoniske helhedsindtryk må det fortsat foretrækkes, at der bruges strå på de gamle marskgårde, men i de sidste hundrede år er røde tegltage blevet almindelige – også i St. Darum. Tegltage passer fint til de gamle marskgårde.

Strå og røde tegltage, som patinerer smukt, bør være de 2 materialer, der fremover skal anvendes på gårdenes stuehuse. På sidebygninger, der oprindeligt var stalde og lader, kan tagmaterialet være mere varieret. Her kan anvendes strå, tegl eller galvaniserede pandeplader. Der bør ikke anvendes andre former for profilerede metalplader.

På øvrige udbygninger som skure og udhuse kan der også anvendes tagpap evt. med lister.

Ved andre bevaringsværdige huse kan materialerne også være naturskiffer, blå gennemfarvet eternitskiffer eller zink afhængig af husenes arkitektur og alder.

Tagene på de gamle marskgårde, både på hovedhusene og sidebygningerne samt på øvrige bevaringsværdige huse, skal udformes som symmetriske sadeltage med en hældning svarende til hældningen på det oprindelige hus. På udhuse og skure kan der anvendes ensidig taghældning.

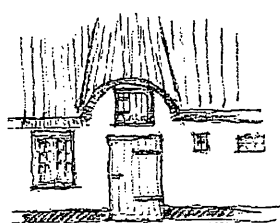
Ved landbrugsbygninger der er nødvendige for landbruget, kan der anvendes andre tagformer og materialer, hvilket beror på en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde. Målet er dog at alt byggeri skal indpasses i den gl. landsbystruktur.

Gesimser, skorstene, murværk m.v.:

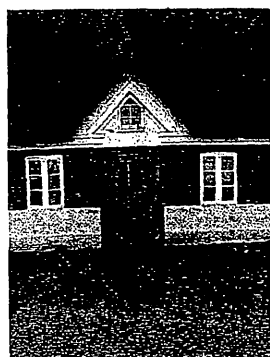
Eksisterende gesimser, skorstene og blankt murværk skal bevares og genskabes ved renoveringer. Intentionerne er at bevare detaljerigdommen og de varierede former og farver. Således har det stor betydning at husene fortsat bevarer skorstene i deres oprindelige form.

Vinduer:

De vinduer som oprindeligt blev brugt i marskgårdene var dobbelt-rammede vinduer med et varieret antal ruder. Senere kom danne-



Skitse med "arkengaf"



Vinduer. Vesterbyvej 11

Redegørelse

brogsvinduet. Begge typer findes i Darum. Der var kun ét lag glas og derfor havde vinduerne ikke den store isolerings værdi.

I 1970-erne og senere er mange vinduer udskiftet med vinduer med termoglas. Ikke alle modeller passer lige godt i de gamle huse, idet sprossebredder m.v. er forkerte.

Termoruderne er kommet for at blive, men det må sikres at dimensioner på karme, rammer og sprosser udføres som de oprindelige.

Farver:

Marskgårdenes farver er forskellige. Nogle er hvide, mens andre er mørkerøde.

Oprindeligt har de alle været kalkede, men senere har forskellige typer af maling været anvendt. For at undgå murskader er det vigtigt, at der anvendes en maling, som giver husene mulighed for at "ånde".

I marskgårdene var vinduer og døre malet med linoliemaling. Farverne var forskellige og ikke så ensartede hvide, som vi ser i dag. De var røde, brune, grønne samt andre farver.

Ved renoveringer i dag bruges ofte den hvide farve både på vinduer, døre og porte, hvilket ikke er helt korrekt. Døre og porte skal helst fremstå i en farve. F. eks. grøn, brun, blå eller rød.

Vinduer af træ skal helst males udvendigt med oliemaling og ikke fremstå i træbeskyttelse. Der bør anvendes en dækkende maling.

Mere information om bevaring.

For uddybende information vedr. renovering og istandsættelse af gamle bygninger henvises til Skov og Naturstyrelsens vejledninger, som kan findes på internettet, i registranten "Beveringsværdige huse i St. Darum" fra 1980, som indeholder oplysninger om alm. vedligeholdelse samt "Vejledning i bevaring og vedligeholdelse af ældre huse" udgivet af Bramming Bevaringsfond.

Ny bebyggelse.

For indpasning af ny bebyggelse fastlægges der i lokalplanens bestemmelser, at der ikke tillades opført nye villaer udelukkende i træ. Mindre facadepartier i træ accepteres.

Nye huses dimensioner, proportioner og udformning bør tilpasses landsbymiljøet. Facadens og tagets materialevalg bør harmonere med omgivelserne.

Dagligvarebutikker og udvalgsbutikker.

I henhold til Kommuneplan 2005 – 2016 er der mulighed for etablering af et samlet butiksareal til dagligvarebutikker på 500 m² og 200 m² til udvalgsbutikker.

Det er et ønske, at der i St. Darum, inden for C1 området, som udgør bebyggelserne nord for Gl. Darumvej, bortset fra i de offentlige områder og parcelhusbebyggelsen ved Alsædtægten, gives mulighed for etablering af en dagligvarebutik.

Der er endnu ikke peget på et konkret sted for butikkens eller butikernes placering.



Sviegade 45



Sviegade 26

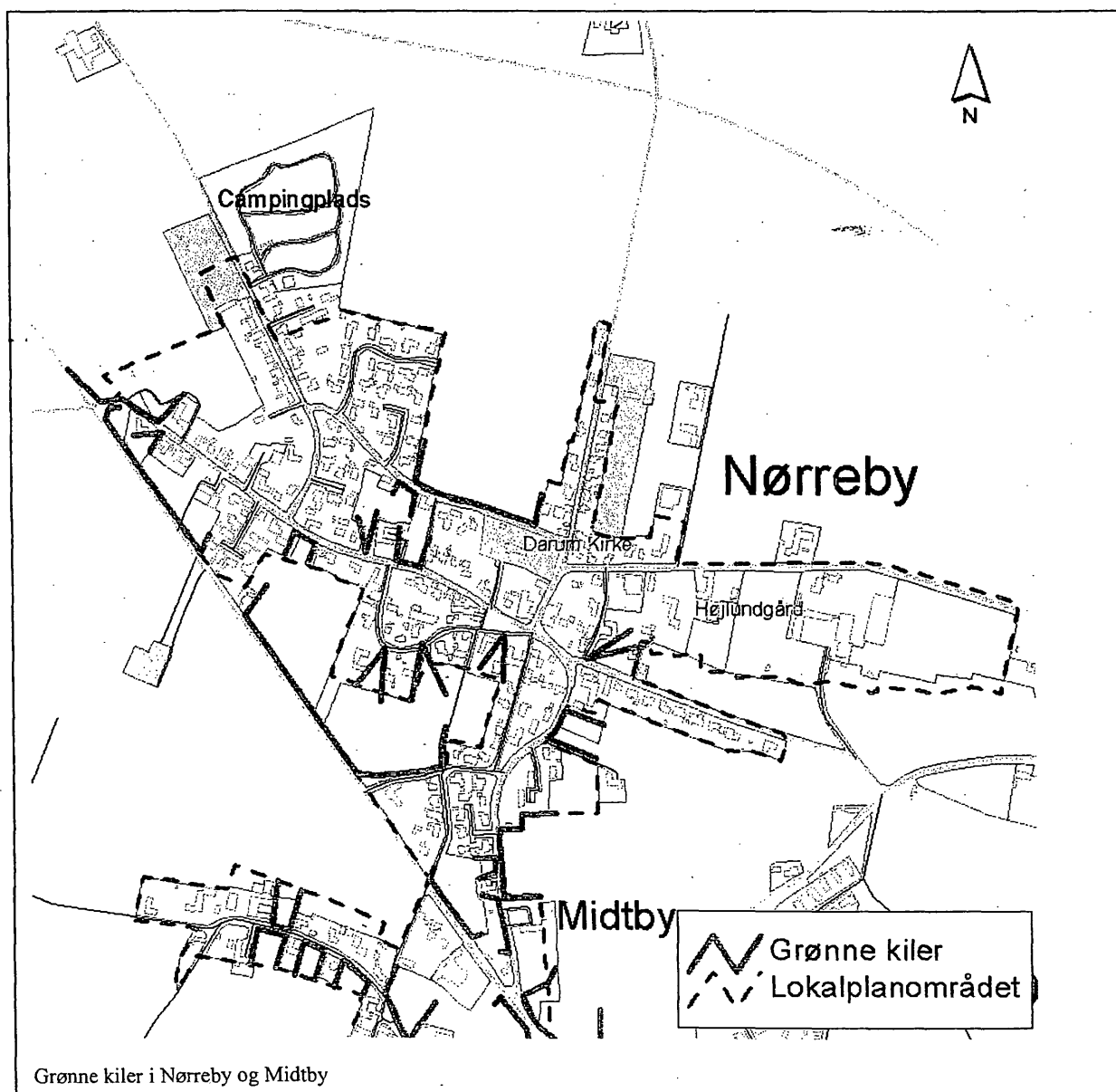
Redegørelse

Byens åbne karakter.

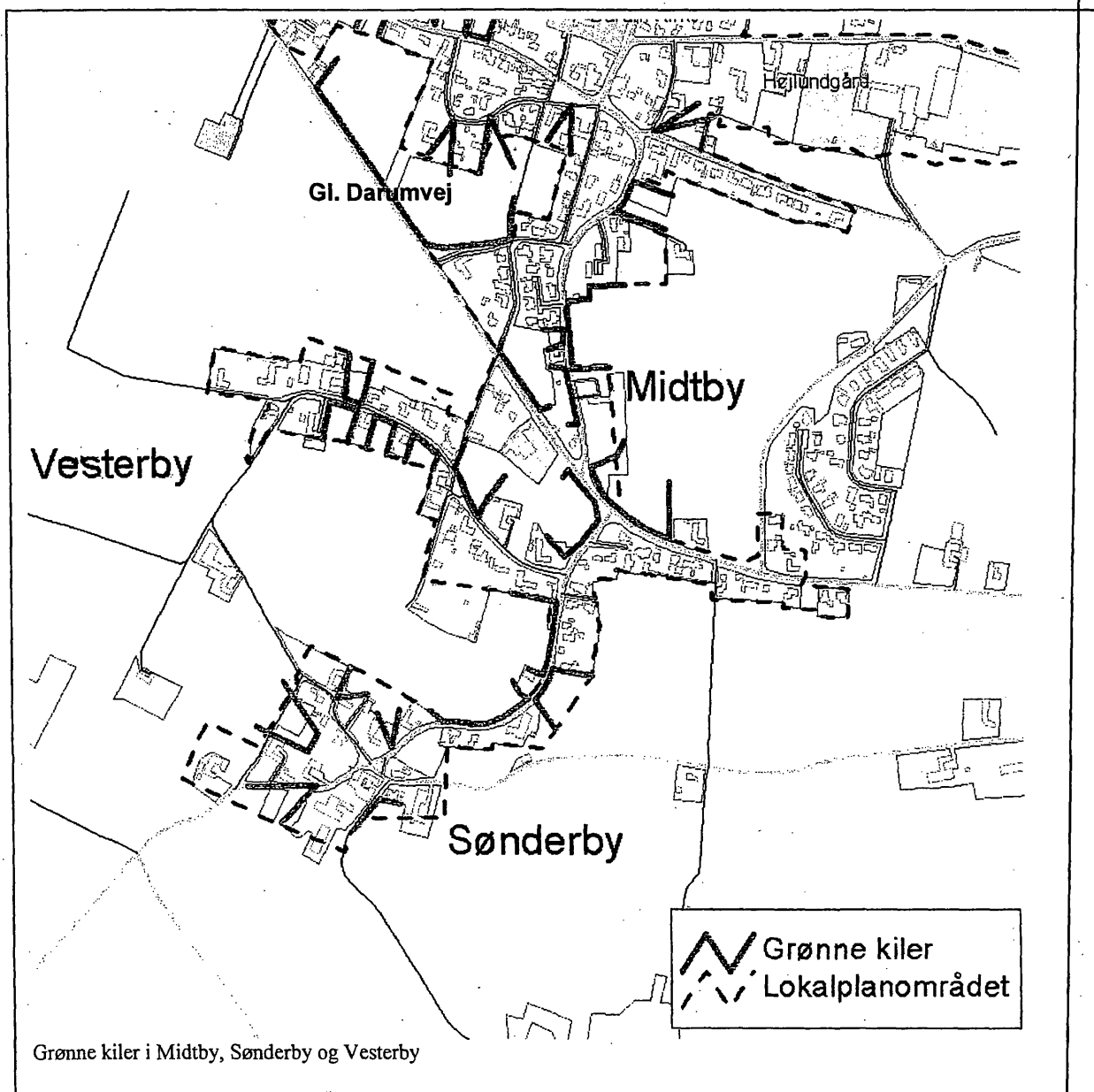
Darum er som nævnt en meget udstrakt landsby og præges endnu af det åbne landskab, som strækker sig helt op til de gl. gårde og til dels flere steder helt ind mellem gårdene.

Især i Midtby og Sønderby er der åbne marker helt op til den enkelte gård. Denne åbne karakter er med til at give nogle værdifulde kik ind til bygningerne. Disse kik skal fastholdes, og arealerne skal ikke bruges til bebyggelse. Derfor er der i lokalplanen medtaget bestemmelse om, at der ikke må ske udfyldninger af de åbne arealer mellem husene. Tilbygninger til de eksisterende huse og landbrugsbygninger er undtaget.

Kortene viser, hvor der er åbne "kik" ind til byen og fra byen ud på landskabet, som bør friholdes for bebyggelse.



Redegørelse



Bevaringsværdige beplantninger.

I forbindelse med registreringen i 1980 blev der også udpeget bevaringsværdige træer, som flere steder udgjorde samlede markante beplantninger.

Bl.a. langs Vesterbyvej, Sviegade, Gl. Sognevej og ved Thorsmarksvej.

Mange af de registrerede træer, som er af forskellig art, er der stadig. De markante træer bør bevares og plejes.

Vintereg er den træsort, som bør anvendes som det gennemgående træ langs vejene i St. Darum.

Private grundejere kan plante forskellige typer af løvfældende træer. Der bør ikke plantes nåletræer, taks, tujaer e.lign.

Redegørelse

Bygningsformer:

Ved evt. nyopførelse af bygninger specielt i Sønderby og Vesterby skal stedets oprindelige bygningsformer anvendes. D.v.s. længehuse med symmetriske saddeltage. I Nørreby vil det være en vurdering i hvert enkelt tilfælde, men udgangspunktet vil være længehuse med symmetriske tagformer.

Vedligeholdelse af eks. bygninger m.v.

Eksisterende bygninger, med f.eks. eternittage og store vinduer kan fortsat vedligeholdes. Lokalplanens bestemmelser tilsidesætter ikke eksisterende lovlige forhold som er etableret i overensstemmelse med lokalplan nr. 403.

Lokalplanområdets disposition

I forhold til lokalplan nr. 403 er lokalplanområdets ydre afgrænsning ikke ændret og følger kommuneplanens afgrænsninger. Lokalplanområdet deles op i delområder med hensyn til områdeanvendelser i overensstemmelse med Kommuneplanen.

Forhold til Regionplanlægning

Ribe Amts Regionplan 2012 har udpeget St. Darum som et af amtets bevaringsværdige kulturmiljøer, hvor vægten lægges på de bevaringsværdige marskgårde med "udskiftningens" markstrukturer.

Da lokalplanen fastlægger bevaringsbestemmelser for de gamle marskgårde og det bevaringsværdige miljø, herunder friholdelse af områderne mellem marskgårdene for bebyggelse, er planen i overensstemmelse med regionplanens intentioner om bevaring af St. Darums kulturkvaliteter.

Forhold til Kommuneplanen

Lokalplanforslag nr. 04.80.07 er udarbejdet i overensstemmelse med Kommuneplan 2005 – 2016.

Lokalplanforslaget i forhold til Kommuneplan 2005 – 2016:

I Kommuneplanen fremhæves, at St. Darum er beliggende i naturskønne omgivelser tæt på Vadehavet.

Kommuneplanen nævner, at "byen har en helt speciel karakter, da den består af en række - grandelaug – som er adskilt af grønninger. Dermed fremstår byen som en meget grøn by med mange bevaringsværdige bygninger".

Kommuneplanens rammebestemmelser for lokalplanens delområder fastlægger, at ændringer af eksisterende områder skal ske under hensyntagen til bevaringsværdige bygninger og bymiljøer, og at de bevaringsværdige bygninger m.v. ikke må fjernes eller ændres uhensigtsmæssigt.

Da Lokalplan nr. 04.80.07 netop har til hensigt at værne om byens eksisterende bevaringskvaliteter, er planen i overensstemmelse med Kommuneplanen og Planstrategi 2003.

Lokalplan nr. 04.80.07s afgrænsning følger Kommuneplanens afgrænsninger.

Zoneforhold

Lokalplanen ændrer ikke den eksisterende zonestatus. Sønderby og Vesterby syd for gl. Darumvej forbliver i landzone.

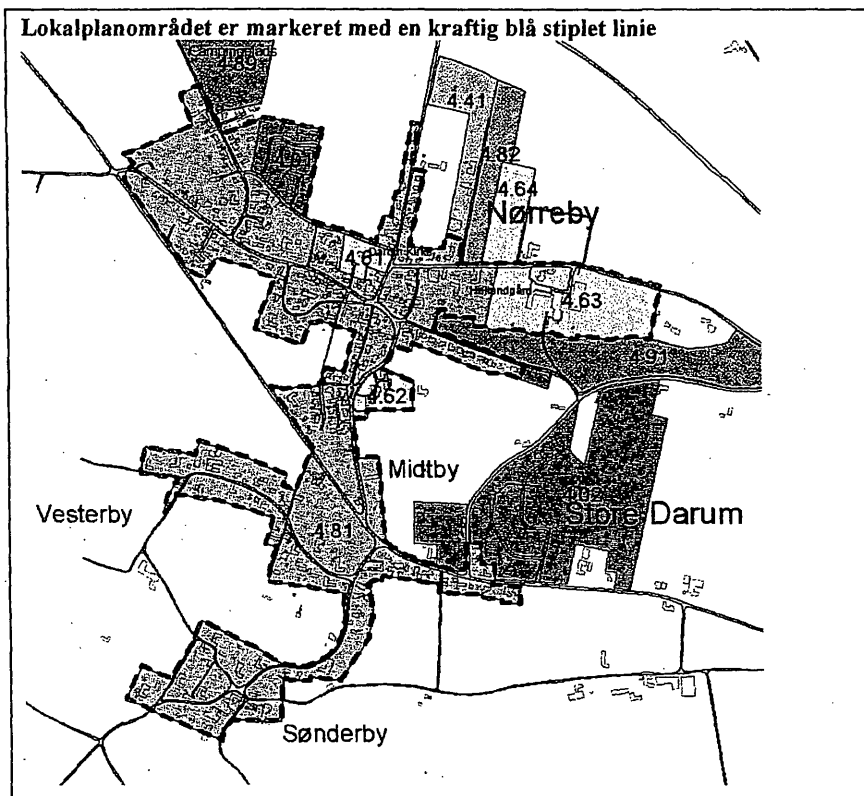
Redegørelse

Bebyggelse

Kommuneplanens maksimale højde på 8,5 meter med max 1,5 etage er gældende for alle områder med undtagelse af område 4.63, hvor der må bygges 2 etager. Dog må der ikke lægges hindringer i vejen for nødvendig landbrugsbebyggelse i større dimensioner. Nye bebyggelser i øvrigt og genopførelse af eksisterende bebyggelser skal ske i overensstemmelse med landsbyområdets byggestil.

Bindinger

Lokalplanen skal respektere følgende bindinger fra kommuneplanens rammer vist på kortudsnittet og dertil hørende beskrivelse.



Bevaringsværdigt miljø

I områderne 4.62 og 4.81 skal ændringer ske under hensyntagen til bevaringsværdige bygninger og bymiljøer. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5m og med max 1 etage med udnyttet tagetage.

For område 4.63 må bygningshøjden ikke overstige 8,5m med 2 etager.

For område 4.01 må bygningshøjden ikke overstige 8,5m med 1 etage med udnyttet tagetage.

Område 4.61 er sikret til Darum kirke og kirkegård

3 km kystnærhedszone

Lokalplanens område ligger i kystnærhedszonen, hvor der ikke uden særlig begrundelse må inddrages områder til byzone.

Da lokalplanen ikke giver mulighed for nyt bolig- eller erhvervsbyggeri bortset for nødvendigt landbrugsbyggeri, bliver områdernes miljø ikke ændret.

Evt. genopførelse af eksisterende bebyggelse skal ske i overensstemmelse med landsbyområdets byggestil og i proportioner som det eksisterende.

I Midtby, Vesterby og Sønderby må eksisterende bygninger anvendes til blandet bolig og erhverv såsom klasse 1 og 2 erhverv i henhold til

Redegørelse

Håndbog om Miljø og Planlægning - boliger og erhverv i byerne. Der må kun udøves virksomhed, som ikke eller kun i ubetydelig grad medfører gener i form af støj, luftforurening, trafik og lugt.

Da lokalplanen er bevarende for kulturmiljøet, er den visuelle påvirkning en fortsat forbedring af det eksisterende landsbymiljø.

Forhold til gældende lokalplan

Inden for lokalplanområdet gælder følgende lokalplaner:

Lokalplan nr. 04.83.04 som sikrer et område ved Gl. Darumvej til blandet bolig og erhverv. Specifikt anvendes området til autoværksted.

Lokalplan nr. 04.83.04 ændres ikke.

Den væsentligste forskel mellem den gældende lokalplan nr. 403 og lokalplan nr. 04.80.07 er at den nye lokalplan indeholder konkrete bevaringsbestemmelser, der sikrer, at St. Darums kvaliteter bevares, og at bygningsændringer fremover sker på en måde, der er i overensstemmelse med husenes arkitektur. Som det fremgår af afsnit 13 vil lokalplan nr. 403 blive afløst ved lokalplan nr. 04.80.07s endelige vedtagelse.

Miljøvurdering

Lokalplanen er screenet og skal ikke miljøvurderes efter lov om miljøvurdering af planer og programmer. Begrundelsen er, at lokalplanen ikke fastlægger rammer, der er omfattet af lovens bilag 3 og 4, og fordi lokalplanen ikke indvirker væsentligt på miljøet, herunder internationalt naturbeskyttelsesområde.

Tilladelser fra andre myndigheder

Lokalplanen medfører, at der ikke skal meddeles tilladelse efter § 35, stk. 1 i Planloven (zonetilladelse) til virkeliggørelse af lokalplanen.

Det fremgår af afsnit 12, hvilke tilladelser Bramming Byråd og andre myndigheder skal og kan give, når lokalplanen er endeligt vedtaget.

Feilbergvej 15, den gl. præstegård er fredet, og tilladelser til ombygninger m.v. skal også indhentes ved fredningsmyndighederne.

Bestemmelser

Anmelder:
ESBJERG KOMMUNE
Plan
Torvegade 74, 6700 Esbjerg

Til. 76161616

Bestemmelser

Lokalplan nr. 04.80.07 for bevaring af bygnings- og landsbykvaliteter i St. Darum.

I lokalplanen fastsættes følgende bestemmelser for det område, der er nævnt i afsnit 2.1.

1 Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål:

- at bevare St. Darums bygnings- og landsbykvaliteter,
- at bevare St. Darum som en samlet landsby,
- at bevare de åbne arealer og fænomener mellem marskgårdene fri for yderligere bebyggelse,
- at der ved ændringer af de bevaringsværdige bygninger anvendes bygningsmaterialer, der i sin karakter er i overensstemmelse med husets arkitektur og alder,
- at der på marskgårdenes hovedbygninger - stuehuse, bruges strå eller tegl som tagbelægning,
- at der på marskgårdenes sidebygninger, som er eller har været stalde og lader, bruges strå, tegl eller galvaniserede pandeplader som tagbelægning,
- at medvirke til en god tilpasning af ny bebyggelse til landsbyens struktur og bebyggelse,
- at sikre områdets eksisterende vejnet og stier bevaret,
- at sikre mulighed for at eksisterende bevaringsværdige beplantninger kan bibeholdes, og
- at sikre området opdelt og anvendt til boligformål, blandet bolig- og erhvervs formål og offentlige formål,

2 Områdets afgrænsning

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter hele matrikelnumre 118b, 126, 128, 12n, 131, 13a, 13v, 13x, 13y, 14æ, 14a, 14m, 15ø, 150g, 151, 15a, 15u, 15v, 15x, 15aa, 160, 163, 16v, 16y, 186a, 186c, 186d, 186e, 187, 19a, 19h, 1aæ, 1at, 1au, 1ay, 1az, 22ab, 22ae, 22af, 22ag, 22ah, 22ai, 22ak, 22al, 22aq, 22ar, 22b, 22t, 25a, 25ab, 25ac, 25v, 25y, 25aa, 26aa, 27a, 27af, 27ap, 27b, 27r, 29ab, 29ac, 29ad, 2a, 2d, 2e, 2f, 2g, 2h, 2k, 2l, 30ø, 30a, 30ac, 30ad, 30ae, 30af, 30by, 30d, 30t, 30aa, 31ag, 31ai, 31ak, 31an, 31ao, 31ap, 31f, 31r, 32f, 32z, 33a, 34b, 35i, 36a, 38a, 39q, 39s, 40ø, 40ab, 40ag, 40p, 40aa, 42p, 42q, 43a, 45l, 47a, 48ø, 48æ, 48ad, 48ae, 48af, 48ag, 48ai, 48al, 48am, 48an, 48ao, 48ap, 48aq, 48ar, 48as, 48at, 48b, 48e, 48i, 48k, 48p, 48q, 49æ, 49ac, 49ad, 49ae, 49ah, 49ai, 49am, 49d, 49x, 49z, 51æ, 51aø, 51aæ, 51ac, 51ae, 51af, 51ag, 51ah, 51ai, 51ak, 51al, 51am, 51an, 51ao, 51ap, 51aq, 51ar, 51as, 51at, 51au, 51av, 51ax, 51ay, 51az, 51b, 51ba, 53aq, 53ar, 53as, 53ax, 53e,

Bestemmelser

53o, 53p, 54a, 54ab, 54ac, 54ad, 54ae, 54af, 54ag, 54ah, 54ai, 54ak, 54al, 54am, 54ao, 54l, 54aa, 55ad, 55al, 55am, 55an, 55ao, 55ap, 55aq, 55ar, 55as, 55at, 55au, 55c, 55n, 55y, 56aa, 57b, 57m, 58ø, 58æ, 58a, 58af, 58ah, 58ak, 58al, 58am, 58an, 58d, 58p, 58q, 58t, 59s, 59v, 60a, 60b, 60c, 60g, 60i, 60k, 60l, 60m, 61a, 63m, 64a, 64e, 64f, 64g, 65b, 65c, 65d, 65f, 65g, 65k, 65l, 65q, 65s, 65v, 67a, 67n, 67o, 69a, 70a, 70i, 72a, 72f, 72g, 72h, 72i, 72k, 74a, 74f, 74g, 74h, 74i, 74k, 74l, 74m, 74n, 75a, 75e, 75f, 76c, 76k, 77f, 77g, 77h, 77i, 79o, 80e, 80f, 80g, 81a, 82h, 83a, 85a, 85d, 85e, 87a, 87b, 87f, 88a, 88i, 89c, 96a, 96b, 97a, 97d og 9a, St. Darum By, Darum og dele af matr. nr. 79a, 67l, 65a, 63a, 61o, 55a, 52g, 51a, 49ao, 48x, 45a, 44a, 41r, 40a, 39a, 33o, 30ah, 29g, 27i, 27e, 23a, 22z, 22as, 20r, 20a, 1a, 186b, 181, 17a, 16a, 15af, 13l og 125 St. Darum By, Darum samt alle parceller, der efter den 01.07.2005 udstykkes for de nævnte ejendomme inden for lokalplanområdet

- 2.2 Området opdeles som vist på kortbilag 2 i delområderne A1, B1, B2, B3, C1 og C2.

3 Zonebestemmelser

- 3.1 Delområdernes zonestatus ændres ikke.

4 Områdets anvendelse

- 4.1 Lokalplanområdet udlægges til henholdsvis boliger, blandet bolig og erhverv og offentlige formål.
- 4.2 Delområde A udlægges til boligformål, og der må i delområdet ikke etableres andre former for bebyggelse end åben og lav parcelhusbebyggelse.
- 4.3 Delområderne B1, B2 og B3 udlægges til offentlige formål.
- 4.4 Delområde C1 udlægges til blandet bolig og erhvervsformål og der må i delområdet etableres erhverv inden for klasserne 1-2 jfr. Håndbog om Miljø og planlægning. F.eks. mindre håndværksvirksomheder, lager og kontorvirksomhed, liberale erhverv, kursus- og undervisningsvirksomhed samt fritids-, turist- og kulturorienterede formål som antikhandel, galleri og andre lignende anvendelser under forudsætning af:
- at virksomheden drives af den som bebor den pågældende ejendom,
 - at virksomheden drives på en måde, så ejendommens karakter efter byrådets skøn ikke ændres,
 - at virksomheden ikke medfører ulemper for områdets øvrige beboer,
 - at virksomheden ikke kræver parkering ud over, hvad der er plads til på den pågældende ejendom, og
 - at virksomheden ikke kræver udendørs oplag eller lager.
- 4.5 Inden for delområde C1 tillades at der etableres dagligvarebutik i en størrelse på max 500 m² og udvalgsbutik i en størrelse på max 200 m². under forudsætning af:
- at virksomheden drives på en måde, så landsbyens karakter efter byrådets skøn ikke ændres,

Bestemmelser

- at virksomheden ikke medfører ulemper for områdets øvrige beboer,
 - at virksomheden ikke kræver parkering ud over, hvad der er plads til på den pågældende ejendom, og
 - at virksomheden ikke kræver udendørs oplag eller lager.
- 4.6 Inden for områderne må der opføres transformerstationer o.l. til områdets forsyning på op til 30 m² bebygget areal og ikke højere end 4 m over terræn. Bebyggelsen skal indpasses i omgivelserne eller afskærmes med beplantning.
- 4.7 Der fastlægges ikke særlige anvendelsesbestemmelser for delområde C2, Vesterby og Sønderby.

5 Udstykning

- 5.1 Delområde A1 og område C 2 syd for Gl. Darumvej må ikke udstykkes yderligere.
- 5.2 Delområderne B1, B2, B3 og område C1 nord for Gl. Darumvej må underudstykses under forudsætning af, at de åbne arealer som vist på planerne side 6 og 7 ikke berøres, samt at der ikke udstykkes selvstændige parceller under 700 m².
- 5.3 Skelreguleringer mellem matr. nr., udstykning til offentlig vej, sti og forsynings- eller afløbsanlæg, transformerstationer m.v. tillades.

6 Veje, stier og parkering

- 6.1 Eksisterende veje og stier bibeholdes i overensstemmelse med principperne vist på kortbilag 1.
- 6.2 Der kan indføres hastighedsdæmpende foranstaltninger på alle veje i lokalplanområdet, efter reglerne i vej- og færdselslovgivningen.
- 6.3 Der anlægges 1 parkeringsplads pr. 50 m² nyetableret erhverv bortset fra landbrug inden for lokalplanområdet.

7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Ved evt. nyopførelse af bebyggelse må bebyggelsesprocenten for hver ejendom ikke overstige 25 %.
- 7.2 Bygningshøjden i delområde A1, B1 og B3 må ikke overstige 8,5 m og 1,5 etager over eksisterende terræn.
- 7.3 Bygningshøjden i delområderne B2 må ikke overstige 8,5 m og 2 etage over eksisterende terræn.
- 7.4 Bygningshøjden i delområderne C1 og C2 må ikke overstige 8,5 m og 1,5 etage over eksisterende terræn. Landbrugsbygninger kan tillades opført i større højde efter Byrådets særlige godkendelse med hensyntagen til det bevaringsværdige miljø.
- 7.5 Ved evt. genopførelse af bebyggelse i delområde C2 syd for Gl. Darumvej skal bebyggelse placeres samme sted som den oprindelige bebyggelse.

Bestemmelser

- 7.6 Garager, carporte og udhuse m.v. skal placeres i tilknytning til den eksisterende bebyggelse.
- 7.7 I forbindelse med eks. landbrug tillades opført landbrugsbygninger.

8 Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden*

Gældende bestemmelser for alle bevaringsværdige bygninger jfr. kortbilag 3.

- 8.1 De på kortbilag 3 viste bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives eller ændres uden Byrådets tilladelse.
- 8.2 Den oprindelige bebyggelses arkitektoniske helhedspræg bør bevares. Ændringer, udskiftninger og vedligeholdelse af bygningerne bør ske i overensstemmelse med stedets og husets arkitektur.
- 8.3 Ved renoveringer bør der anvendes materialer som er tidstypiske for det pågældende hus.
- 8.4 Der må ikke opsættes synlige antenner på bygningerne.
- 8.5 Vinduer og døre bør udformes i overensstemmelse med husets alder og arkitektur. Dette gælder størrelsen af evt. dørhuller og vindueslysninger samt opdelingen af vinduerne med rammer og sprosser.
- 8.6 Ved renovering eller udskiftning af vinduer tillades anvendt plastmaterialer, aluminium og termoruder, såfremt udformningen på vinduerne, dimensioner på karme, rammer og sprosser svarer til de oprindelige vinduer og er udformet i overensstemmelse med husets arkitektur.
- 8.7 Kviste bør udføres i overensstemmelse med husets arkitektur og alder.
- 8.8 Der tillades ikke opsat altaner eller hævede balkoner, såfremt det ikke oprindeligt har været en del af husets arkitektur.
- 8.9 Der må ikke benyttes glaserede tagsten.

Supplerende bestemmelser for de bevaringsværdige marskgårde.

- 8.10 Tage på hovedhuse og sidebygninger bør udføres som symmetriske sadeltage med halvvalme og med tagryggen parallelt med husets længderetning.
- 8.11 Taghældning på hovedbygninger og sidebygninger, bør ved evt. ændringer eller renoveringer udføres som oprindeligt.
- 8.12 Taget kan udføres som stråtag eller tegltag. På sidebygningerne må der endvidere anvendes galvaniserede stålplader som tagmateriale. Halvvalme bør bevares.

* Vedr. St. Darums arkitektur henvises til rapporten Bygningsændringer i St. Darum 1980 – 2005. samt Vejledning i bevaring og vedligeholdelse af ældre huse, udarbejdet af Bramming Bevaringsfond.

Bestemmelser

- 8.13 Der må ikke benyttes glaserede-, engoberede- eller cementtagsten.
- 8.14 Facader bør ved evt. ændringer eller renoveringer udføres af mursten, der skal fremstå som kalket eller murværk i rødt tegl.
- 8.15 Ved evt. ændringer eller renoveringer af facader bør vinduer isættes i regelmæssige forløb.
- 8.16 Kviste i stråtage bør udføres som "arkengaf" i overensstemmelse med husenes oprindelige byggeskik.
- 8.17 Facaderne bør fremstå som kalket i farverne hvidt eller rødt.
- 8.18 Vinduer må være i forskellige farver, men der må ikke bruges grelle farver.

Bestemmelser for ikke bevaringsværdig bebyggelse, ny bebyggelse m.v.

- 8.19 Ved parcelhusbebyggelse, som ikke er udpeget som bevaringsværdig jfr. kortbilag 3, kan der gennemføres mindre ombygningsarbejder, og renoveringer uden tilladelse som isætning af nye vinduer og yderdøre.
- 8.20 Der må ikke benyttes glaserede tagsten.
- 8.21 Tilbygninger og særskilte bebyggelser, som er opført senere end den bevaringsværdige bebyggelse, eller huse som ikke er udpeget som bevaringsværdige, kan efter Byrådets konkrete vurdering tillades nedrevet eller ombygget, såfremt det udføres i harmoni med de omkringliggende bevaringsværdige bebyggelser og stedets karakter.
- 8.22 Reklamering må kun finde sted med skilte i størrelsen 50 cm gange 100 cm, opsat på stolper ved indkørslen eller på muren med en højde på max 1,2 m til skiltets overkant. Det er ikke tilladt at opstille reklameflag, vimpler eller pyloner el. lign. på ejendommene, og der må kun opsættes skilte for firmaer eller varer, der er hjemmehørende eller fremstilles på ejendommen.
- 8.23 Der tillades ikke opført nye villaer udelukkende i træ. Mindre facadepartier i træ accepteres.
- 8.24 Nye huses dimensioner, proportioner og udformning bør tilpasses landsbymiljøet.
- 8.25 Nye facaders og tages materialevalg bør harmonere med omgivelserne.

9 Ubebyggede arealer

- 9.1 Ny belægning på de oprindelige veje skal udføres med et stedtypisk groft tilslagsmateriale.
- 9.2 Belysning langs de oprindelige veje skal udføres som parkbelysning.
- 9.3 De på side 6 og 7 viste ubebyggede grønne kiler inden for lokalplanområdet må ikke bebygges.

Bestemmelser

- 9.4 Beplantning i form af store træer må ikke fjernes uden Byrådets tilladelse. Vedligeholdelse af beplantningerne må finde sted efter aftale med Byrådet.*
- 9.5 Hegn i naboskel skal etableres som levende hegn. Trådhegn til indhegning af marker er tilladt.

10 Grundejerforening

- 10.1 Ingen krav om grundejerforeninger.

11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 11.1 Ny bebyggelse skal være tilsluttet kloak-, vand- og elnet, før den tages i brug.

12 Tilladelser i henhold til lokalplanen og andre myndigheder

- 12.1 Godkendelser, tilladelser og dispensationer i henhold til denne lokalplan meddeles af Bramming Byråd, fagudvalg eller administrationen i henhold til bemyndigelse.

13 Aflysninger i Tingbogen

- 13.1 Ved lokalplanens endelige vedtagelse og tinglysning aflyses lokalplan nr. 403.

14 Retsvirkninger

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, efter planlovens § 18 kun bebygges, ændres eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før offentliggørelsen af planforslaget, kan fortsætte som hidtil. Byrådet kan ifølge Planlovens § 19 meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Mere væsentlige afvigelser fra planen kan gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Lokalplanen indeholder i afsnit 8 bestemmelse om, at bebyggelsen ikke må nedrives uden tilladelse fra Byrådet. Hvis en sådan tilladelse nægtes, kan ejeren efter Planlovens § 49 under visse forudsætninger forlange at ejendommen overtages af kommunen mod erstatning.

Lokalplanforslaget indeholder i afsnit 3 bestemmelser om overførsel fra landzone til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår blandt andet af Lov om frigørelsesafgift. (Lovbekendtgørelse nr. 549 af 25. juni 1999 med senere ændringer).

* Vedligeholdelse af store træer skal finde sted med beskæringer, nødvendige fældninger og nypantninger.
www.vangsaakulturer.dk & www.itvang.dk

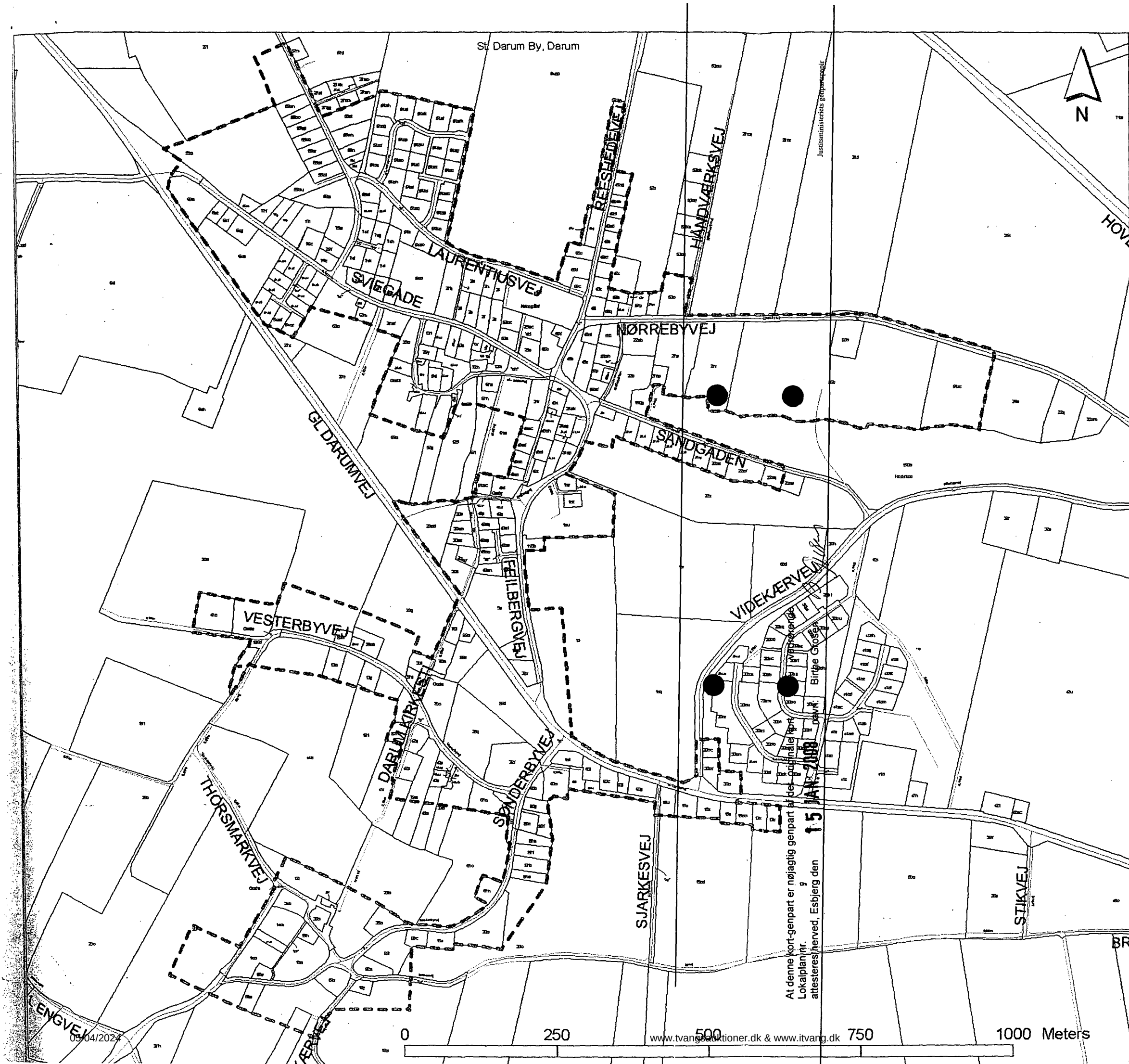
Bestemmelser

15 Vedtagelse

Ovenstående Lokalplan nr. 04.80.07 udarbejdet efter Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002, med eventuelt senere ændringer), er vedtaget endeligt af Bramming Byråd den 24. august 2006.

Karl Kr. Knudtzen
Borgmester

Arne Nikolajsen
Ordførende direktør



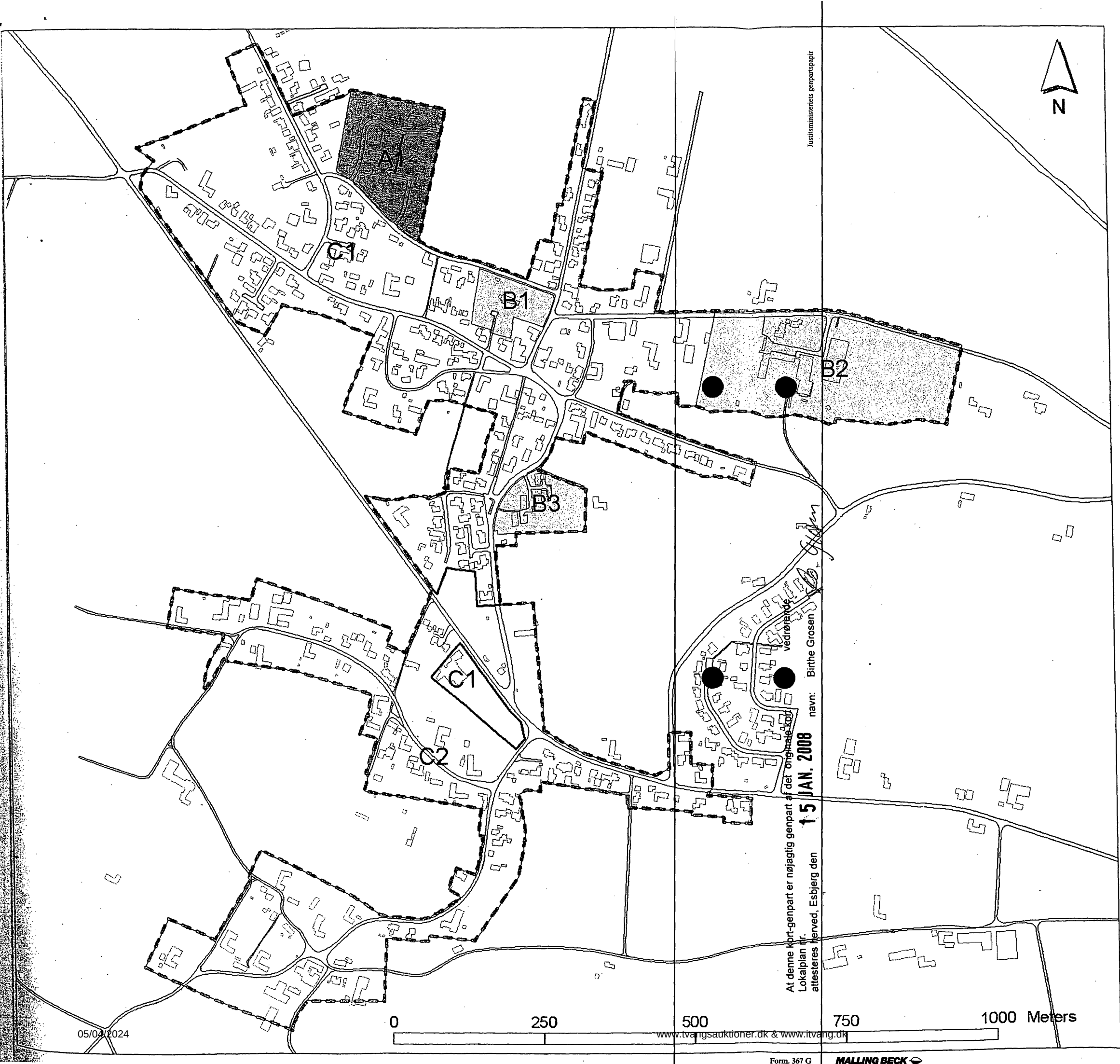
Kortbilag 1: Lokalplanens afgrænsning på matrikler

Signaturforklaring:
Lokalplanområde

Lokalplan 04.80.07:
For bevaring af bygnings-
og landsbykvaliteter i St. Darum

Bramming Kommune
Sct. Knuds Allé 7
6740 Bramming





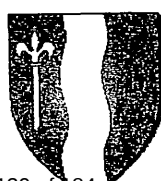
Kortbilag 2: Lokalplanens delområder og anvendelse

Signaturforklaring:

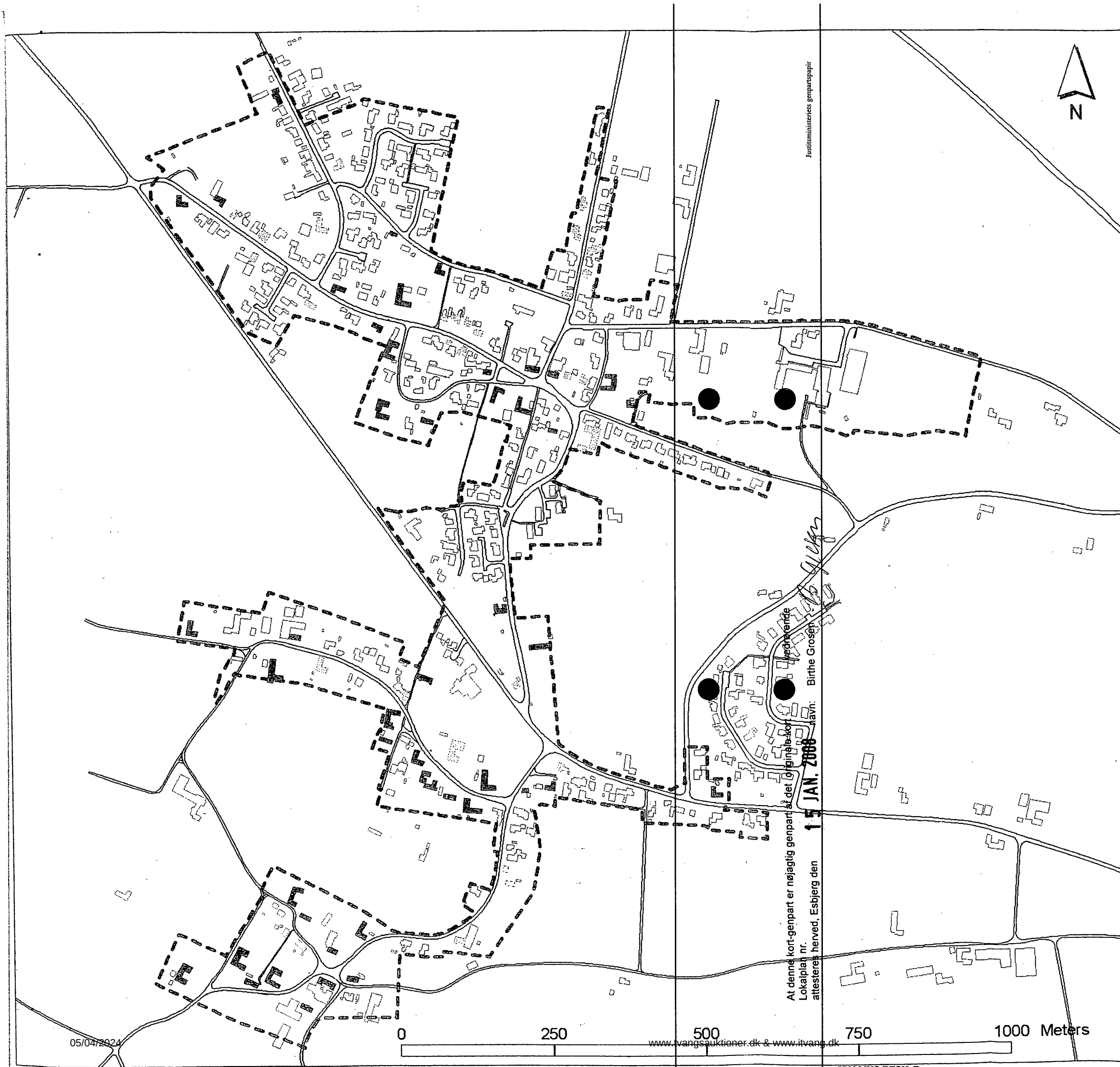
- Lokalplanområde
- A1: Boligformål, åben-lav bebyggelse
- B1, B2, B3: Offentlige formål
- C1: Blandet bolig og erhverv, byzone
- C2: Blandet bolig og erhverv, landzone

Lokalplan 04.80.07:
For bevaring af bygnings-
og landsbykvaliteter i St. Darum

Bramming Kommune
Sct. Knuds Allé 7
6740 Bramming



139 of 184



Kortbilag 3: Bevaringsværdige bygninger i lokalplanområdet

Signaturforklaring:

- Bevaringsværdige bygninger
- Bevaringsværdig bygning
- Bevaringsværdig marskgård
- Lokalplanområde

Lokalplan 04.80.07:
For bevaring af bygnings-
og landsbykvaliteter i St. Darum

Bramming Kommune
Sct. Knuds Allé 7
6740 Bramming

140 of 184

1.400,00 kr.

SE-nr.: 21833797

Anmelder:
ESBJERG KOMMUNE
Plan
Teknik & Miljø
Torvegade 74, 6700 Esbjerg
Tlf. 76161616

Nærværende lokalplan nr. 04.80.07 begæres herved tinglyst på følgende:

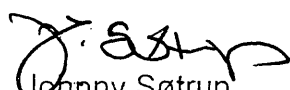
matr. nr.e.

118b, 125, 126, 128, 131, 13a, 13l, 13v, 13x, 13y, 14a, 14m, 14æ, 150g, 151, 15a, 15af, 15u, 15v, 15x, 15ø, 15aa, 160, 163, 16a, 16v, 16y, 17a, 181, 186a, 186b, 186c, 186d, 186e, 187, 19a, 19h, 1a, 1at, 1au, 1ay, 1az, 1aæ, 20a, 20r, 22ab, 22ae, 22af, 22ag, 22ah, 22ai, 22ak, 22al, 22aq, 22ar, 22b, 22t, 22z, 23a, 25a, 25ab, 25ac, 25v, 25y, 25aa, 26aa, 27a, 27af, 27ap, 27b, 27e, 27i, 27r, 29ab, 29ac, 29ad, 29g, 2a, 2d, 2e, 2f, 2g, 2h, 2k, 2l, 30a, 30ac, 30ad, 30ae, 30af, 30by, 30d, 30t, 30ø, 30aa, 31ag, 31ai, 31ak, 31an, 31ao, 31ap, 31f, 31r, 32f, 32z, 33a, 33o, 34b, 35i, 36a, 38a, 39a, 39q, 39s, 40a, 40ab, 40ag, 40p, 40ø, 40aa, 41r, 42p, 42q, 43a, 44a, 45a, 45l, 47a, 48ad, 48ae, 48af, 48ag, 48ai, 48al, 48am, 48an, 48ao, 48ap, 48aq, 48ar, 48as, 48at, 48b, 48e, 48i, 48k, 48p, 48q, 48x, 48æ, 48ø, 49ac, 49ad, 49ae, 49ah, 49ai, 49am, 49ao, 49d, 49x, 49z, 49æ, 51a, 51ac, 51ae, 51af, 51ag, 51ah, 51ai, 51ak, 51al, 51am, 51an, 51ao, 51ap, 51aq, 51ar, 51as, 51at, 51au, 51av, 51ax, 51ay, 51az, 51aæ, 51aø, 51b, 51ba, 51æ, 52g, 53aq, 53ar, 53as, 53ax, 53e, 53o, 53p, 54a, 54ab, 54ac, 54ad, 54ae, 54af, 54ag, 54ah, 54ai, 54ak, 54al, 54am, 54ao, 54l, 54aa, 55a, 55ad, 55al, 55am, 55an, 55ao, 55ap, 55aq, 55ar, 55as, 55at, 55au, 55c, 55n, 55y, 56aa, 57b, 57m, 58a, 58af, 58ah, 58ak, 58al, 58am, 58an, 58d, 58p, 58q, 58t, 58æ, 58ø, 59s, 59v, 60a, 60b, 60c, 60g, 60i, 60k, 60l, 60m, 61a, 61n, 63a, 63m, 64a, 64e, 64f, 64g, 65a, 65b, 65c, 65d, 65f, 65g, 65k, 65l, 65q, 65s, 65v, 67a, 67l, 67n, 67o, 69a, 70a, 70i, 72a, 72f, 72g, 72h, 72i, 72k, 74a, 74f, 74g, 74h, 74i, 74k, 74l, 74m, 74n, 75a, 75e, 75f, 76c, 76k, 77f, 77g, 77h, 77i, 79a, 79o, 80e, 80f, 80g, 81a, 82h, 83a, 85a, 85d, 85e, 87a, 87b, 87f, 88a, 88i, 89c, 96a, 96b, 97a, 97d, 9a St. Darum By, Darum eller dele heraf.

som vist på kortbilag: "Tinglysning af lokalplan nr. 04.80.07".

ESBJERG BYRÅD, den

15 JAN. 2008

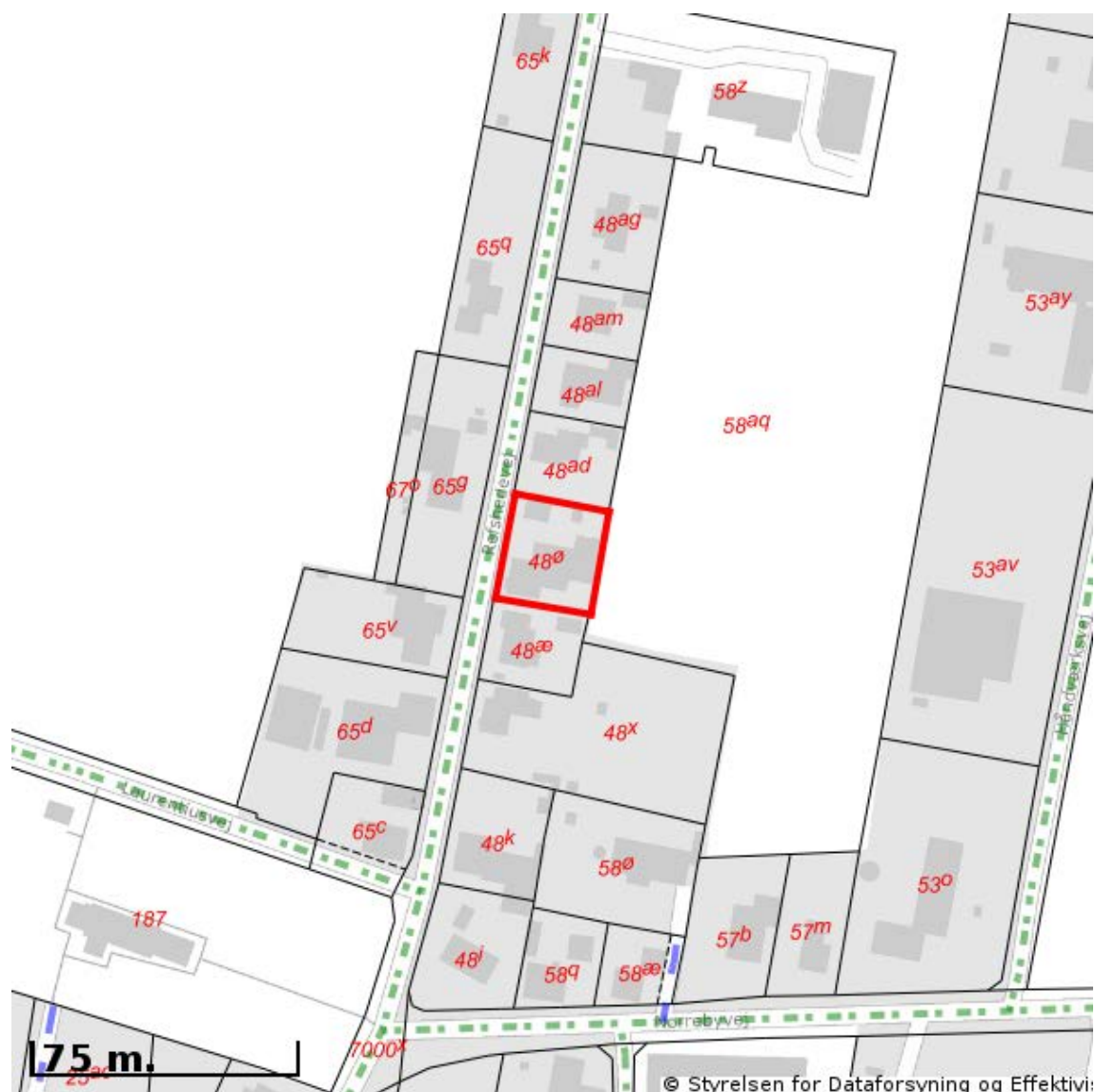

Johnny Søtrup
borgmester


Hans Kjær
direktør



EJENDOMS DATA RAPPORT

Kort over vejforsyning



Signaturforklaring vedr. vej-/stistatus:

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

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

Jordforureningsattest

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

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

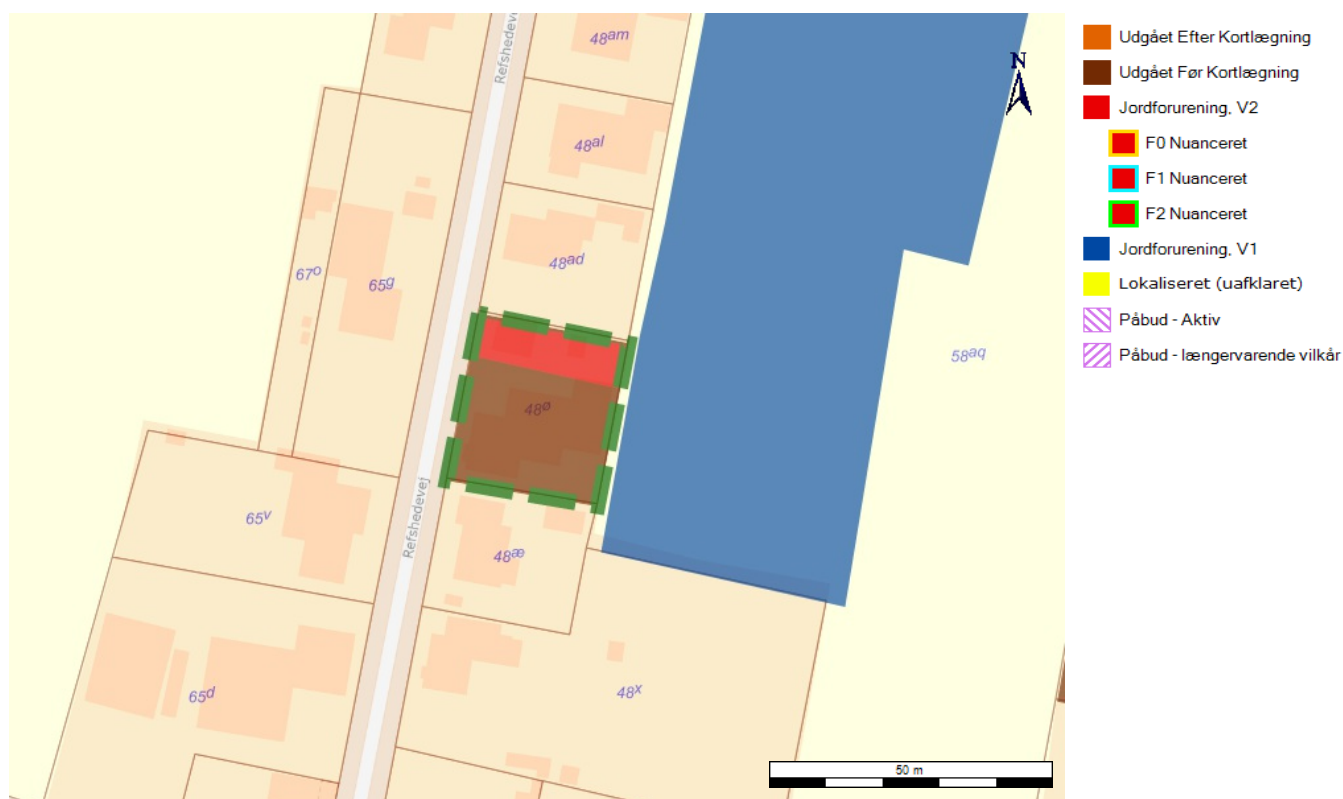
Attestens kort er baseret på data fra Danmarks Arealinformation og Geodatastyrelsen. Ansvar for de registrerede data ligger hos regionen og kommunen, hvor den aktuelle matrikel er beliggende. Bemærk, at denne attest omhandler alene oplysninger om jordforurening.

Der er søgt på følgende matrikel:

Ejerlavsnavn	St. Darum By, Darum
Matrikelnummer	48ø
Region	Region Syddanmark
Kommune	Esbjerg Kommune
Beregningsdato	22-01-2024

Kort

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



Forureningsstatus

Matrikel status: Kortlagt på vidensniveau 2 efter Jordforureningsloven

Matriklen er ikke omfattet af områdeklassificering.

Der er på denne matrikel ikke igangværende påbud efter jordforureningsloven.

Jordflytninger fra områdeklassificerede og kortlagte arealer skal anmeldes til Kommunen.

Oplysninger om lokalitet(er)

Lokalitetsnummer	557-03005
Lokalitetsnavn	Autoværksted
Ingen yderligere matrikler på lokalitet	

Forureningskomponenter

Der er på lokaliteten fundet følgende stoffer der har givet anledning til kortlægningen som forurenede:

Konstateret stof	Jord	Grundvand	Recipient	Poreluft	Udeluft	Indeklima	Andet
Bly	Ja	-	-	-	-	-	-

Brancheliste

Der er registreret nuværende og/eller tidligere følgende erhverv på lokaliteten:

Branche	Drift periode fra	Drift periode til
Autoreparationsværksteder	1/1/1987	1/1/1999

Kontaktoplysninger**Region Syddanmark**

Adresse	Damhaven 12, 7100 Vejle
Mail	jordforurening@regionsyddanmark.dk
Web	www.regionsyddanmark.dk/jordforurening
Bemærkning	Man bør tillige danne en attest fra Region Syddanmark hjemmeside "Søg en forurennet grund" da der her findes oplysninger om lokaliteter, der er under sagsbehandling i forbindelse med kortlægning. Disse lokaliteter kan først findes på Danmarks Miljøportal når der er truffet afgørelse om kortlægning. Regionen er færdig med den systematiske kortlægning af aktiviteter, der kan have forurennet jord eller grundvand.

Esbjerg Kommune

Adresse	Torvegade 74 6700 Esbjerg
Mail	raadhuset@esbjergkommune.dk
Web	http://www.esbjergkommune.dk/erhverv/affald,-energi,-miljø---erhverv/jord---erhverv/områdeklassificering---lettere-forurennet-jord.aspx
Bemærkning	Hvis din grund ikke er omfattet af områdeklassificering i denne attest, kan det skyldes at din kommune endnu ikke har gjort data tilgængelige på Danmarks Miljøportal eller at data ikke er opdateret.

Bilag

Jordforurening, V1

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

Jordforurening, V2

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

Lokaliseret (uafklaret)

Et areal betegnes som lokaliseret (uafklaret), hvis der er oplysninger, som endnu ikke er i vurderet i forhold til kortlægning. Uafklarede oplysninger kan eksempelvis være historiske oplysninger vedrørende tidligere aktiviteter på en grund eller oplysninger om fund af forurening. Uafklarede oplysninger kan dermed efter yderligere gennemgang af eksempelvis arkiver og sagsbehandling resultere i en kortlægning af en grund eller i en status som "Udgået før kortlægning"

Nuancering

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

Udgået Efter Kortlægning

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

Udgået Før Kortlægning

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

Områdeklassificering

Område, hvor jorden antages at være lettere forurenede, udpeget jf. jordforureningslovens § 50a. Byzone klassificeres som udgangspunkt som område, hvor jorden antages at være lettere forurenede. Oplysning om områdeklassificering stammer fra en tegning af matriklen på kort. I enkelte tilfælde kan unøjagtigheder eller ændringer i matrikeltegningen resultere i, at matriklen fejlagtig overlapper en anden matrikel og påvirker informationer om områdeklassificering herpå. Hvis attesten indeholder oplysning om områdeklassificering, inkl. analysefrie områder, som forekommer ukorrekt, så kan du få et overblik over matriklen på <http://arealinformation.miljoportal.dk/distribution/>. Ellers kan den aktuelle kommune kontaktes.

Igangværende påbud - JFL

Areal, hvor kommunen har meddelt et påbud efter jordforureningsloven. Det kan være enten et aktivt påbud eller et påbud, hvor der alene er længerevarende vilkår (f. eks. belægning eller monitoring). Når et påbud er helt opfyldt, oplyses det ikke i jordforureningsattesten. Kommunen skal oplyse om påbud efter jordforureningsloven jf. reglerne i Bekendtgørelse om indberetning og registrering af jordforureningsdata, dvs. påbud meddelt efter 1. juli 2014 efter de hjemler, der er fastsat. Kommunen kan oplyse om påbud efter andre hjemler og påbud, som er meddelt tidligere, når de er igangværende.

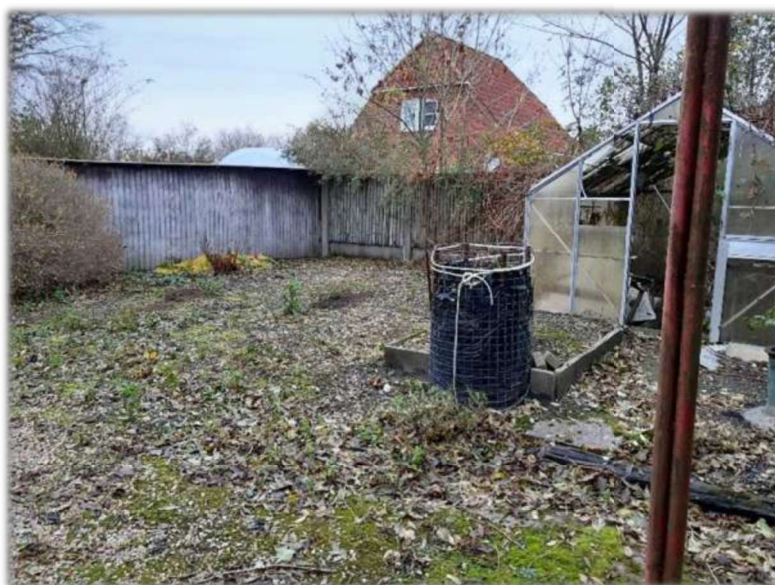
Sag nr. J23.1285

Franck Miljø- & Geoteknik

Miljøteknisk rapport

Miljøscreening

Refshedevej 12, St Darum 6740 Bramming



06-11-2023, version 1

Udført af: Henrik Kristian Thomsen

Kontaktperson: Arne L. Nielsen

Mail: aln@palsgaard.dk



Sag nr. J23.1285

Indholdsfortegnelse

1	Stamdata	1
2	Baggrund og formål	2
3	Konklusion	2
3.1	Resultater og vurdering	2
3.2	Anbefalinger	3
4	Undersøgelsen	4
5	Resultater	5
6	Referencer	6

Bilag

Bilag 1: Situationsplan

Bilag 2: Jordforureningsattest

Bilag 3: Analyserapporter. Eurofins – VBM Laboratoriet

Bilag 4: Fotobilag

1 Stamdata

Sagsnr.	J23.1285
Adresse	Refshedevej 12, St Darum 6740 Bramming
Matr.nr., ejerlav, sogn	48ø, St. Darum By, Darum
Forureningsstatus	Ikke områdeklassificeret Udgået før kortlægning (Lokalitetsnummer: 557-03005)
Udarbejdet af: Kvalitetssikret af:	Franck Miljø- & Geoteknik, HKT Franck Miljø- & Geoteknik, MMM



Sag nr. J23.1285

2 Baggrund og formål

Denne rapport beskriver resultaterne af en miljøteknisk undersøgelse udført på adressen Refshedevej 12, St Darum 6740 Bramming i forbindelse med salg af ejendommen.

Ejendommen er ikke V1/V2-kortlagt (Udgået før kortlægningen) eller omfattet af Esbjerg Kommunes områdeklassificering jf. bilag 2. Der er derfor ikke krav om analyser og anmeldelse af jordflytning.

I forbindelse med salg af ejendommen har køber observeret at der på et luftfoto fra 1972 kan ses at der har været opstilling af biler på ubefæstede arealer på ejendommen, nærværende undersøgelse omhandler derfor en miljøscreening af dette område. Området bliver i dag brugt til køkkenhave, drivhus og garage. Omfanget af undersøgelsen er bestemt i samarbejde med grundejer.

Franck Miljø- og Geoteknik har udført en miljøteknisk undersøgelse på ejendommen. Formålet med undersøgelsen er at undersøge forureningsgraden i jorden.

Der er udført prøvetagning i 2 felter, OBL1 og OBL2 til 0,5 m u.t. Der er indsendt i alt 4 prøver til kemiske analyser.

Undersøgelserne er nærmere beskrevet i afsnit 4.

3 Konklusion

3.1 Resultater og vurdering

Der er i den analyserede prøve OBL1/0,2-0,5 m u.t. påvist overskridelser af Miljøstyrelsens afskæringskriterie for bly, cadmium, kobber og nikkel /1,2/, svarende til at jorden er kraftig forurennet.

Der er i de resterende prøver påvist overskridelser af Miljøstyrelsens jordkvalitetskriterier for bly og cadmium /1/, svarende til at jorden er let forurennet.

På baggrund af nærværende undersøgelse kan overfladejorden forventes at være let forurennet og kraftig forurennet. Opstilling af biler og anvendelsen som autoværksted kan være kilden til forureningen.

Det vurderes at der er risiko for direkte kontakt forurening med tungmetaller ved anvendelsen som bolig med have og køkkenhave.

Standsnings og orienteringspligt ved truffet forurening

Vi gør opmærksom på at grundejeren eller ejendommens bruger iflg. lov om miljøbeskyttelse § 21 /4/, straks skal underrette tilsynsmyndigheden, hvis man forårsager eller konstaterer forurening af jord eller undergrund. I dette tilfælde skal Esbjerg Kommune kontaktes.



Sag nr. J23.1285

I henhold til jordforureningslovens §71 /3/ skal arbejdet standses øjeblikkeligt og må først genoptages 4 uger efter at regionsrådet har modtaget underretning om den trufne forurening medmindre der foreligger en skriftlig aftale med regionen. Det anbefales at gå i dialog med myndighederne med henblik på at kunne genoptage arbejdet.

3.2 Anbefalinger

Såfremt der ikke foretages yderligere forventes det at en del af ejendommen vil blive kortlagt af myndighederne på vidensniveau 2 (konstateret forurening).

Den konstaterede forurening forventes at udgøre en risiko for ejendommens brugere ved anvendelse som bolig med have og vil samtidig medføre et værditab på ejendommen.

Derfor anbefales det at udføre supplerende prøvetagning og analyser til afgrænsning af forurening så udgifterne til oprensning kan vurderes. De supplerende undersøgelser bør aftales nærmere med myndighederne for at sikre at ejendommen ikke bliver kortlagt.

Afhængig af ejendommens fremtidige anvendelse kan den muligvis tilmeldes "Værditabsordningen" for forurenede boligejendomme. I så fald skal det forventes at tidshorisonten for at der foretages oprensning er væsentlig længere. Region Syddanmark kan kontaktes for yderligere informationer.



Sag nr. J23.1285

4 Undersøgelsen

Der er udtaget en blandeprøve bestående af 5-6 delstik i fyldjord, 0,0-0,2 m u.t. og 0,2-0,5 m u.t., fordelt i og omkring boring OBL1 og OBL2. Placering af felter og delstik er vist på bilag 1.

Feltet OBL1 er ca. 180m² og dækker over det nuværende område med køkkenhave og garage. Feltet OBL2 er ca. 80m² og dækker over den nuværende grus plads. Foto fra prøvetagningen kan ses på bilag 4.

Prøverne er udtaget i LDPE poser og i Red Cap glas til tørstofbestemmelse og kemiske analyser.

Jorden i de 2 felter indenfor projektarealet består af: grus og muld.

Der er ikke observeret tegn på affald eller forurening (misfarve/lugt) under borearbejdet.

Analyseprogram.

Samtlige kemiske analyser er udført af Eurofins VBM laboratoriet i overensstemmelse med Miljøstyrelsens anbefalinger. Der er udført analyser for kulbrinter, PAH'er og 6 tungmetaller.

Sag nr. J23.1285

5 Resultater

Nedenfor ses analyseresultaterne for de udtagne jordprøver.

Resultaterne, der er markeret med **gult** overskrider Miljøstyrelsens jordkvalitetskriterie /1,2/ for ren jord. Resultater markeret med **rødt** overskrider Miljøstyrelsens afskæringskriterie /1,2/. Analyserapporter fremgår af bilag 3.

Tabel 5.1 Analyseresultater for jordprøver

Boring/ Felt	Dybde m u.t.	Tungmetaller						Kulbrinter					PAH'er		
		Bly	Cadmium	Chrom	Kobber	Nikkel	Zink	C ₆ -C ₁₀	C ₁₀ -C ₁₅	C ₁₅ -C ₂₀	C ₂₀ -C ₃₅	C ₆ -C ₃₅	Benz(a) pyren	Dibenz(a,h) anthracen	Sum PAH
OBL1	0,0-0,2	62	1,6	8,0	42	5,6	130	< 2	< 5	< 5	19	19	0,20	0,045	1,2
OBL1	0,2-0,5	520	7,8	23	1500	32	400	< 2	< 5	< 5	49	49	0,32	0,041	1,7
OBL2	0,0-0,2	110	1,6	11	36	5,9	140	< 2	< 5	< 5	35	35	0,28	0,031	1,3
OBL2	0,2-0,5	84	0,73	15	18	4,3	73	< 2	< 5	< 5	8,8	8,8	0,44	0,063	2,3
Kategori 1 /1/		≤40	≤0,5	≤500	≤500	≤30	≤500	≤25	≤40	≤55	≤100	≤100	≤0,3	≤0,3	≤4
Kategori 2 /1/		≤400	≤5	≤1000	≤1000	≤30	≤1000	≤25	≤40	≤55	≤300	≤300	≤3	≤3	≤40

Måleenhed mg/kg TS

#: ingen af de indgående parametre i summen påvist

Som det fremgår af Tabel 5.1 er der i den analyserede prøve OBL1/0,2-0,5 m u.t. konstateret overskridelser af Miljøstyrelsens afskæringskriterier for bly, cadmium, kobber og nikkel /1/. Jorden kan henføres til kategori UK – Kraftig forurenet jord /2/.

Der er i de resterende analyserede prøver konstateret overskridelser af miljøstyrelsens jordkvalitetskriterier /1/. Jorden kan henføres til kategori 2 – Let forurenet jord /2/.



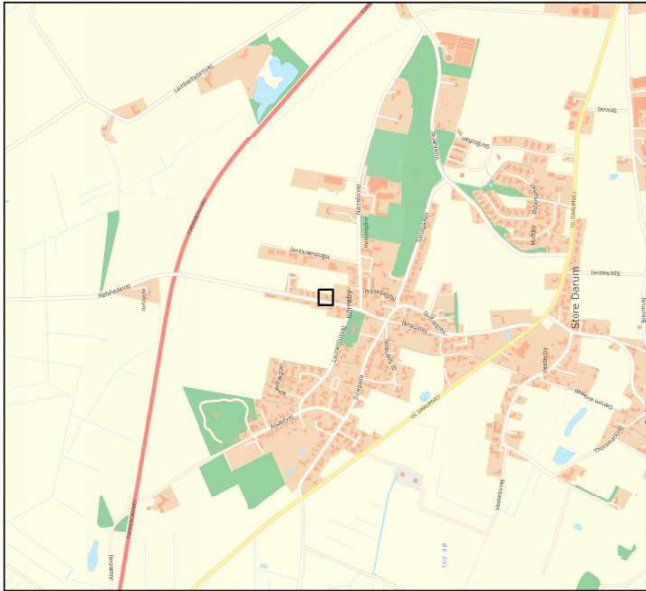
Sag nr. J23.1285

6 Referencer

1. Liste over kvalitetskriterier i relation til forurennet jord og kvalitetskriterier for drikkevand. Miljøstyrelsen. Opdateret juli 2021.
2. Jordflytningsbekendtgørelsen. Kategorisering af forureningskomponenter. Bekendtgørelse nr. 1452 af 07/12/2015.
3. Bekendtgørelse af lov om forurennet jord, LBK nr. 282 af 27/03/2017.
4. Bekendtgørelse af lov om miljøbeskyttelse, LBK nr. 100 af 19/01/2022.



Bilag 1: Situationsplan



1:20.000

Signaturforklaring

X Delstik

Felter

Kraftig forurennet jordprøve.

Let forurennet jordprøve.

Ren jordprøve.

Jordprøver udtaget 0,0-0,2 m u.t.

23.1285

Refskedevej 12, St Darum 6740
Bramming



Bilag 1

Situationsplan

Franck Miljø & Geoteknik AS

Tlf: 4733 3200

www.geoteknik.dk

Kilder: Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering, GEUS (geus.dk)
Miljø- og Fødevareministeriet.
Højdekurve, matrikler mv. er kun til orientering og anvendes under e
ansvar.

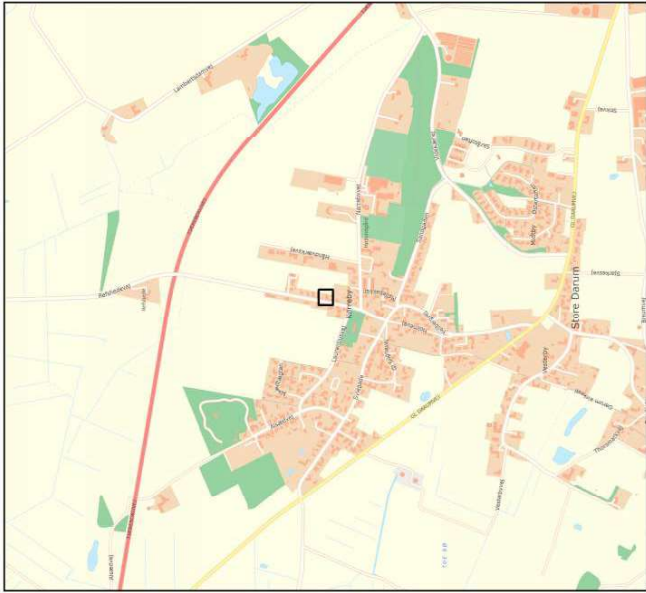
20 m

10

0

10

1:200



1:20.000

Signaturforklaring

X Delstik

Felter

■ Kraftig forurennet jordprøve.

■ Let forurennet jordprøve.

■ Ren jordprøve.

Jordprøver udtaget 0,2-0,5 m u.t.

23.1285

Refskedevej 12, St Darum 6740
Bramming



Bilag 1

Situationsplan

Frank Miljø & Geoteknik AS

Tlf: 4733 3200

www.geoteknik.dk

Kilder: Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering, GEUS (geus.dk)
Miljø- og Fødevarerministeriet.
Højdekurve, matrikler mv. er kun til orientering og anvendes under e
ansvar.



Bilag 2: Jordforureningsattest

Jordforureningsattest

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

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

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

Der er søgt på følgende matrikel:

Ejerlavsnavn	St. Darum By, Darum
Matrikelnummer	48ø
Region	Region Syddanmark
Kommune	Esbjerg Kommune
Beregningsdato	19-07-2023

Kort

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



Forureningsstatus

Matrikel status: udgået før kortlægning.

Matriklen er ikke omfattet af områdeklassificering.

Der er på denne matrikel ikke igangværende påbud efter jordforureningsloven.

Oplysninger om lokalitet(er)

Lokalitetsnummer 557-03005

Lokalitetsnavn	Autoværksted
Ingen yderligere matrikler på lokalitet	

Kontaktoplysninger

Region Syddanmark

Adresse	Damhaven 12, 7100 Vejle
Mail	jordforurening@regionsyddanmark.dk
Web	www.regionsyddanmark.dk/jordforurening
Bemærkning	Man bør tillige danne en attest fra Region Syddanmark hjemmeside "Søg en forurenet grund" da der her findes oplysninger om lokaliteter, der er under sagsbehandling i forbindelse med kortlægning. Disse lokaliteter kan først findes på Danmarks Miljøportal når der er truffet afgørelse om kortlægning. Regionen er færdig med den systematiske kortlægning af aktiviteter, der kan have forurenet jord eller grundvand.

Esbjerg Kommune

Adresse	Torvegade 74 6700 Esbjerg
Mail	raadhuset@esbjergkommune.dk
Web	http://www.esbjergkommune.dk/erhverv/affald,-energi,-miljo---erhverv/jord---erhverv/omradeklassificering---lettere-forurenet-jord.aspx
Bemærkning	Hvis din grund ikke er omfattet af omradeklassificering i denne attest, kan det skyldes at din kommune endnu ikke har gjort data tilgængelige på Danmarks Miljøportal eller at data ikke er opdateret.

Bilag

Jordforurening, V1

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

Jordforurening, V2

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

Lokaliseret (uafklaret)

Et areal betegnes som lokaliseret (uafklaret), hvis der er oplysninger, som endnu ikke er i vurderet i forhold til kortlægning. Uafklarede oplysninger kan eksempelvis være historiske oplysninger vedrørende tidligere aktiviteter på en grund eller oplysninger om fund af forurening. Uafklarede oplysninger kan dermed efter yderligere gennemgang af eksempelvis arkiver og sagsbehandling resultere i en kortlægning af en grund eller i en status som "Udgået før kortlægning"

Nuancering

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

Udgået Efter Kortlægning

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

Udgået Før Kortlægning

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

Områdeklassificering

Område, hvor jorden antages at være lettere forurenede, udpeget jf. jordforureningslovens § 50a. Byzone klassificeres som udgangspunkt som område, hvor jorden antages at være lettere forurenede. Oplysning om områdeklassificering stammer fra en tegning af matriklen på kort. I enkelte tilfælde kan unøjagtigheder eller ændringer i matrikeltegningen resultere i, at matriklen fejlagtig overlapper en anden matrikel og påvirker informationer om områdeklassificering herpå. Hvis attesten indeholder oplysning om områdeklassificering, inkl. analysefrie områder, som forekommer ukorrekt, så kan du få et overblik over matriklen på <http://arealinformation.miljoportal.dk/distribution/>. Ellers kan den aktuelle kommune kontaktes.

Igangværende påbud - JFL

Areal, hvor kommunen har meddelt et påbud efter jordforureningsloven. Det kan være enten et aktivt påbud eller et påbud, hvor der alene er længerevarende vilkår (f. eks. belægning eller monitorering). Når et påbud er helt opfyldt, oplyses det ikke i jordforureningsattesten. Kommunen skal oplyse om påbud efter jordforureningsloven jf. reglerne i Bekendtgørelse om indberetning og registrering af jordforureningsdata, dvs. påbud meddelt efter 1. juli 2014 efter de hjemler, der er fastsat. Kommunen kan oplyse om påbud efter andre hjemler og påbud, som er meddelt tidligere, når de er igangværende.



Bilag 3: Analyserapporter. Eurofins – VBM Laboratoriet

Franck Miljø- & Geoteknik A/S
Sandøvej 3
8700 Horsens
Att.: Henrik Kristian Thomsen (HKT)

Rapportnr.:
Batchnr.:
Kundenr.:
Rapportdato:

AR-23-VL-01056854-01
EUAA59-23056854
VL0000260
03.11.2023

Analyserapport

Sagsnr.:	J23.1285						
Sagsnavn:	Refshedevej 12, St Darum 6740 Bramming						
Prøvetype:	Jord						
Prøveudtagning:	01.11.2023						
Prøvetager:	Rekvirenten	HKT					
Modt. dato:	01.11.2023						
Analyseperiode:	01.11.2023 - 03.11.2023						
Lab prøvenr:	862-2023-05685401	862-2023-05685402	862-2023-05685403	862-2023-05685404	Enhed	DL	Urel(%)
Prøvemærke:	OBL 1	OBL 1	OBL 2	OBL 2			
Prøvedybde m u.t.:	0,0-0,2	0,2-0,5	0,0-0,2	0,2-0,5			
Tørstof DS/EN 15934:2012 A Gravimetrisk	81	84	91	90	%	1	15
Metaller							
Bly (Pb) ENISO 15587-2:2003, DS/EN 16170:2016 mod. ICP-OES	62	520	110	84	mg/kg ts.	1	30
Cadmium (Cd) ENISO 15587-2:2003, DS/EN 16170:2016 mod. ICP-OES	1,6	7,8	1,6	0,73	mg/kg ts.	0,02	30
Chrom (Cr) ENISO 15587-2:2003, DS/EN 16170:2016 mod. ICP-OES	8,0	23	11	15	mg/kg ts.	1	30
Kobber (Cu) ENISO 15587-2:2003, DS/EN 16170:2016 mod. ICP-OES	42	1500	36	18	mg/kg ts.	1	30
Nikkel (Ni) ENISO 15587-2:2003, DS/EN 16170:2016 mod. ICP-OES	5,6	32	5,9	4,3	mg/kg ts.	0,5	30
Zink (Zn) ENISO 15587-2:2003, DS/EN 16170:2016 mod. ICP-OES	130	400	140	73	mg/kg ts.	2	30
Kulbrinter							
C6H6-C10 REFLAB metode 1:2010 v.2 GC-FID	< 2	< 2	< 2	< 2	mg/kg ts.	2	30
C10-C15 REFLAB metode 1:2010 v.2 GC-FID	< 5	< 5	< 5	< 5	mg/kg ts.	5	30
C15-C20 REFLAB metode 1:2010 v.2 GC-FID	< 5	< 5	< 5	< 5	mg/kg ts.	5	30
C20-C35 REFLAB metode 1:2010 v.2 GC-FID	19	49	35	8,8	mg/kg ts.	5	30
Sum (C10-C20) REFLAB metode 1:2010 v.2 GC-FID	#	#	#	#	mg/kg ts.		
Sum (C6H6-C35) REFLAB metode 1:2010 v.2 GC-FID	19	49	35	8,8	mg/kg ts.		
PAH-forbindelser							
Fluoranthen REFLAB metode 4: 2008 v.2 GC-MS	0,34	0,57	0,36	0,77	mg/kg ts.	0,01	40
Benzo(b+j+k)fluoranthen REFLAB metode 4: 2008 v.2 GC-MS	0,40	0,56	0,46	0,72	mg/kg ts.	0,01	40
Benzo(a)pyren REFLAB metode 4: 2008 v.2 GC-MS	0,20	0,32	0,28	0,44	mg/kg ts.	0,01	40
Indeno(1,2,3-cd)pyren REFLAB metode 4: 2008 v.2 GC-MS	0,17	0,22	0,15	0,26	mg/kg ts.	0,01	40
Dibenz(a,h)anthracen REFLAB metode 4: 2008 v.2 GC-MS	0,045	0,041	0,031	0,063	mg/kg ts.	0,01	40
Sum af 7 PAH'er REFLAB metode 4: 2008 v.2 GC-MS	1,2	1,7	1,3	2,3	mg/kg ts.		
Klassificering iht. BEK nr 1452	2	UK	2	2			

Franck Miljø- & Geoteknik A/S
Sandøvej 3
8700 Horsens
Att.: Henrik Kristian Thomsen (HKT)

Rapportnr.:
Batchnr.:
Kundenr.:
Rapportdato:

AR-23-VL-01056854-01
EUAA59-23056854
VL0000260
03.11.2023

Analyserapport

Sagsnr.: J23.1285
Sagsnavn: Refshedevej 12, St Darum 6740 Bramming
Prøvetype: Jord
Prøveudtagning: 01.11.2023
Prøvetager: Rekvirenten HKT
Modt. dato: 01.11.2023
Analyseperiode: 01.11.2023 - 03.11.2023

Lab prøvenr:	862-2023-05685401	862-2023-05685402	862-2023-05685403	862-2023-05685404	Enhed	DL	Urel(%)
Prøvemærke:	OBL 1	OBL 1	OBL 2	OBL 2			
Prøvedybde m u.t.:	0,0-0,2	0,2-0,5	0,0-0,2	0,2-0,5			

Batchkommentar:

"Sum af 7 PAH'er": Fluoranthen, Benz(b+j+k)fluoranthen, Benz(a)pyren, Indeno(1,2,3)pyren og Dibenz(a,h)anthracen.
Ekstraktionstiden for Reflab 1 analyser er 12 timer.
I henhold til Reflab1:2010 foretages en kvalitativ tolkning af chromatogrammet med angivelse af olietyper for prøver med et kulbrinteindhold over 100 mg/kg TS.
Med mindre andet er angivet, er REFLAB 1 ekstraktionen lavet på indsendte membranglas og REFLAB 4 ekstraktionen ud fra indsendte pose.
Excel-ark med prøvningsresultaterne medsendes som bilag.

03.11.2023

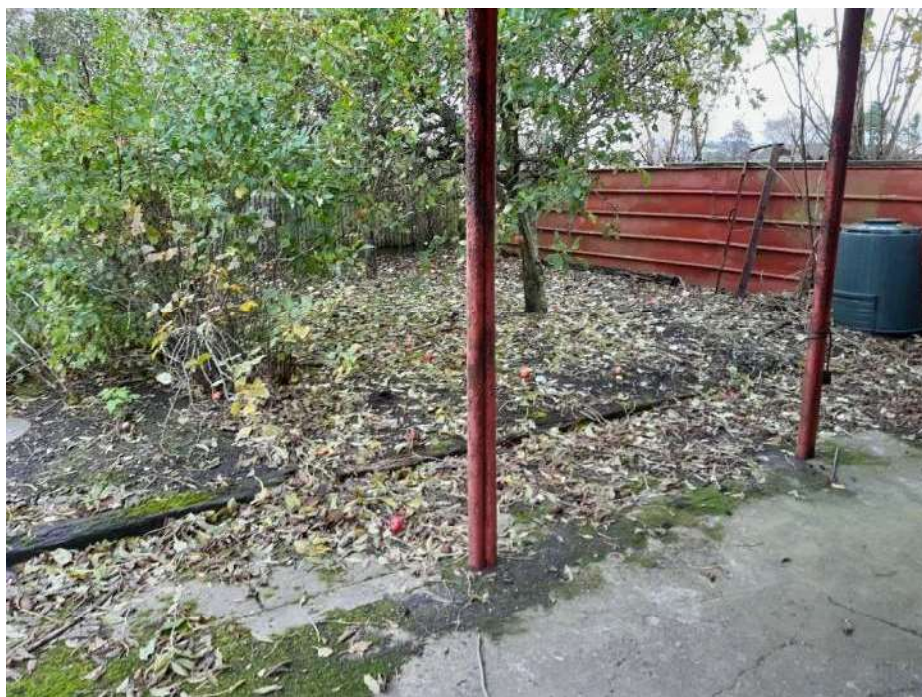
Eurofins VBM
Laboratoriet Kundecenter

Tegnforklaring:

<: mindre end *) Ikke omfattet af akkrediteringen
>: større end i.p.: ikke påvist
#: ingen parametre er påvist i.m.: ikke målelig
DL: Detektionsgrænse

Urel (%): Ekspanderede relative måleusikkerhed med dækningsfaktor 2. For resultater på detektionsgrænseniveau kan usikkerheden være større end oplyst på rapporten.

Bilag 4: Fotobilag



Figur 1, foto af den vestlige del af OBL1



Figur 3, Foto af tidligere drivhus og køkkenhave. OBL1



Figur 4, Grus plads OBL2



Figur 5, ubefæstet garage, OBL1

Boet efter: Erik Verner Nielsen
v/Advokat Peter Boe Christensen
Kongensgade 58
6700 Esbjerg



Vand og Jord

Kontaktperson: Steffen Gram Lauridsen
E-mail: Steffen.Gram.Lauridsen@rsyd.dk
Direkte tlf.: 29640754

Dato: 21-11-2023
Journal nr.: 23/52902
Lokalitets nr.: 557-3005

Høring - en del af ejendommen er forurenet

Region Syddanmark planlægger at kortlægge en del af ejendommen, Refshedevej 12, 6740 Bramming som forurenet, fordi der er konstateret forurening ved den udførte undersøgelse.

Dette brev er en høring. Høringen skal sikre, at I kender de oplysninger, vi anvender, når vi træffer en afgørelse om, at ejendommen er forurenet. Derfor sender vi vedlagte udkast til afgørelsen.

I skal ikke foretage jer noget, med mindre I har bemærkninger til udkastet.

Send eventuelle bemærkninger inden 4 uger

I har mulighed for at komme med bemærkninger, hvis I fx mener, at vi mangler oplysninger om sagen. Vi skal derfor modtage dem senest 4 uger efter datoen på dette brev. Vi gennemgår bemærkningerne, inden vi træffer den endelige afgørelse.

Vi kortlægger forurening for at sikre sundhed og miljø

Vi kortlægger, undersøger og fjerner forurenet jord efter jordforureningsloven. Formålet er, at beskytte menneskers sundhed og miljøet ved at sikre ren jord, rent drikkevand samt sikre vandløb, søer og hav.

Spørgsmål

Er der spørgsmål til dette brev eller vores vurdering, er I velkommen til at kontakte mig.

Venlig hilsen

Steffen Gram Lauridsen
Miljøtekniker

Bilag

Udkast til afgørelsen: "Afgørelse - en del af din grund er forurenet"

Kopi til

Esbjerg Kommune, e-mail: miljo@esbjergkommune.dk

Boet efter: Erik Verner Nielsen
 v/Advokat Peter Boe Christensen
 Kongensgade 58
 6700 Esbjerg



Vand og Jord

Kontaktperson: «PersonNavn»
 E-mail: «PersonMail»
 Direkte tlf.: «PersonTelefon»

Dato: 21-11-2023
 Journal nr.: 23/52902
 Lokalitets nr.: 557-3005

Afgørelse – en del af ejendommen er forurenet

Region Syddanmark har kortlagt en del af ejendommen på vidensniveau 2, F2 (jf. Jordforureningsloven § 3 og § 5). Det betyder, at ejendommen er forurenet.

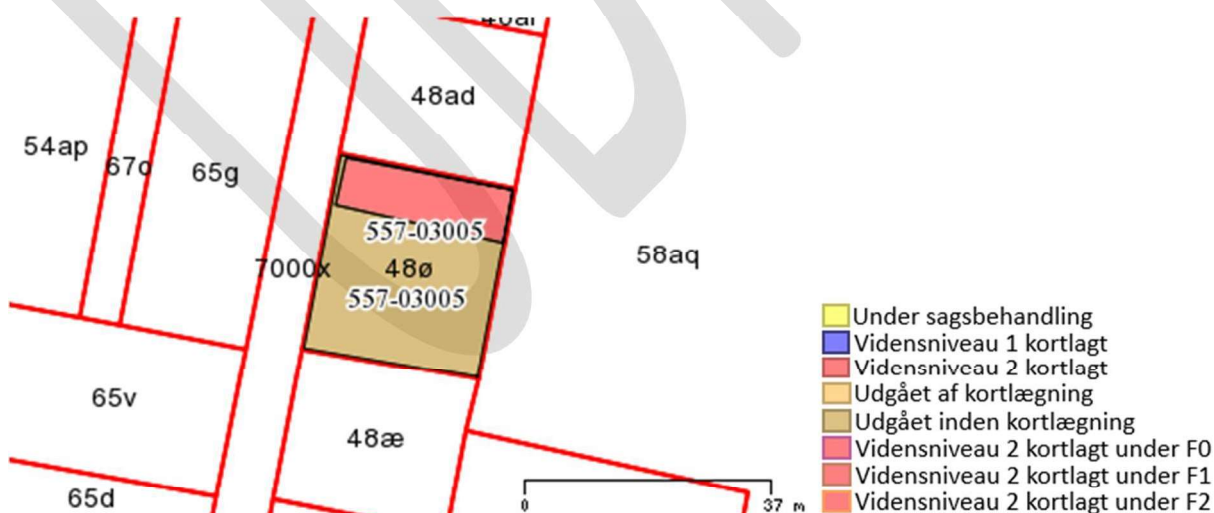
Vi har tidligere skrevet til jer at ejendommen kunne blive kortlagt som forurenet, jævnfør vores høringsbrev af 21. november 2023. Vi har ikke modtaget bemærkninger til brevet. / Vi har modtaget bemærkninger til brevet og ...

Adresse og matrikel

Afgørelsen gælder for:

Refshedevej 12, 6740 Bramming

På kortet kan ses, hvilken del af ejendommen der er forurenet.



Begrundelse

En del af ejendommen er kortlagt som forurenet, fordi en undersøgelse har vist forurening med tungmetallerne bly, cadmium og kobber. Der er desuden fundet nikkel på niveau med jordkvalitetskriteriet. Forureningen er fundet i det øverste jordlag.

Vi vurderer, at forureningen stammer fra driften af tidligere autolakering med oplag af biler m.m..

Resultatet af undersøgelsen fremgår af den rapport, vi har modtaget fra Esbjerg Kommune.

Risikovurdering

Vi vurderer, at forureningen udgør en risiko for anvendelsen af boligen. Det ser umiddelbart ud til det kortlagte areal anvendes eller kan anvendes til køkkenhave.

Ejendommen vil blive undersøgt yderligere

Region Syddanmark vil på et senere tidspunkt undersøge det kortlagte areal igen eller foretage en oprensning af de øverste jordlag, fordi forureningen udgør en risiko for boliganvendelsen og dermed er omfattet af den offentlige indsats (jf. Jordforureningsloven § 6 og § 17). Vi ved ikke hvornår, men der kan gå flere år. Vi kontakter jer 1-2 måneder, inden oprensningen vil igangsættes. begynder.

Regionen betaler for undersøgelsen/oprensningen.

Hvis der ønskes en hurtigere undersøgelse/oprensning af forureningen, er følgende to muligheder:

- **I kan selv ansøge om en undersøgelse efter værditabsordningen** på vores hjemmeside, fordi der er risiko for anvendelsen af boligen (www.regionsyddanmark.dk/vandogjord/ansogning). Der kan læses mere om ordningen i pjecen "Min bolig er forurenet - værd at vide om værditabsordningen"
- **I kan selv betale for en yderligere undersøgelse/oprensning.** Vi anbefaler, at I kontakter et rådgivende ingeniørfirma, som kan udarbejde et oplæg til en undersøgelse eller oprensning. Det er vigtigt, at vi modtager dette oplæg inden arbejdet sættes i gang, så vi kan hjælpe med at vurdere, om formålet med projektet opnås. Se også pjecen "Til dig der vil rense op og bygge på en forurenet grund".

Hvis man skal sælge eller låne i boligen

Det kan være svært at sælge eller belåne en bolig, som ligger på en forurenet grund. Derfor nuancerer vi forureningen, så det er tydeligt, om den udgør en risiko for anvendelsen af boligen (jf. Jordforureningsloven § 12a). Nuanceringen kan «dui» videregive til eventuelle købere eller långivere.

Forureningen på ejendommen er nuanceret på F2, fordi der er risiko for at komme i direkte kontakt med forurenede jord.

Der kan læses mere om nuancering og forurening i pjecen "Hvad betyder forureningen på din grund".

Betydning af kortlægningen

Grunden kan anvendes som i dag, men vær opmærksom på følgende forhold, som gælder for det kortlagte areal:

- **Søg tilladelse hos kommunen, hvis der ønskes at anvende arealet på en anden måde.** Dette gælder, hvis I vil ændre anvendelsen til bolig, institution, offentlig legeplads, rekreativt område, alment tilgængeligt område, kolonihave eller sommerhusgrund (jf. Jordforureningsloven § 8).
- **Søg tilladelse hos kommunen, hvis I vil bygge eller grave.** Konstatere forurening i forbindelse med grave- og anlægsarbejdet, skal arbejdet stoppes, og forureningen anmeldes til kommunen (jf. Jordforureningsloven § 71).
- **Anmeld flytning af jord til kommunen.** Dette skal ske senest 4 uger i forvejen.
- **Kontakt kommunen ved tegn på forurening.** Hvis I konstaterer tegn på forurening af jorden i form af lugt, misfarvning eller andet, skal I kontakte kommunen.
- **Informér lejere og købere.** I har pligt til at underrette eventuelle lejere og købere om, at arealet er kortlagt på vidensniveau 2, F2 (jf. Jordforureningsloven § 9, stk. 5 og § 12a, stk. 4).

Oplysninger om ejendommen offentliggøres

Det offentliggøres to steder, når et areal kortlægges:

- På vores hjemmeside vil det fremgå, at vi har vurderet, at ejendommen skal kortlægges. Dette skal sikre, at vi kan give de korrekte oplysninger om sagen ved fx køb og salg (www.regionsyddanmark.dk/vandogjord).
- Danmarks Miljøportal offentliggør også kortlægningsoplysninger (www.miljoportal.dk).

Lovgrundlag

Vores afgørelse er truffet på baggrund af jordforureningsloven. Loven ses på www.retsinformation.dk.

Klagevejledning

Der ikke klages over Region Syddanmarks afgørelse til andre myndigheder (jf. Jordforureningsloven § 16), men I kan indbringe afgørelsen for domstolene (jf. Jordforureningsloven § 87). Det skal ske senest 12 måneder efter, modtagelse dette brev. I kan læse mere på www.domstol.dk.

Spørgsmål og pjecer

På vores hjemmeside kan findes pjecer med råd og vejledning om jordforurening (www.regionsyddanmark.dk/vandogjord/pjecer).

Er der spørgsmål til dette brev, er I velkommen til at kontakte mig.

Venlig hilsen

Steffen G. Lauridsen
Miljøtekniker

Link til relevante pjecer på vores hjemmeside

Hvad betyder forureningen på din grund (nuancering) (pdf, 358 kb)

Min boliggrund er forurennet – værd at vide om værditabsordningen (pdf, 409 kb)

Til dig der vil rense op eller bygge på en forurennet grund (pdf, 1.4 mb)

Kopi til

Esbjerg Kommune, e-mail: miljo@esbjergkommune.dk

Skat, e-mail: Jordforurening@vurdst.dk

J.nr. 276850 skb/aml

OMKOSTNINGSOPGØRELSE AUKTION

§ 6B

a.

Auktion

Auktionsgebyr	kr.	1.500,00	
Ejendomsdatarapport	kr.	70,00	
Annoncer anslået	kr.	6.000,00	
Befordring, anslået	kr.	800,00	
Kopiering salgsoptilling inkl. moms	kr.	375,00	
Rekvirentsaler inkl. moms	kr.	<u>31.250,00</u>	kr. 39.995,00

Restancer ejendomsskat	kr.	14.429,85	
Restancer forsikring	kr.	<u>502,00</u>	kr. <u>14.931,85</u>
			kr.

Oprundet til	kr.	<u>55.000,00</u>
--------------	-----	------------------

§ 7

Beregning af sikkerhedsstillelse – grundlag ejendomsværdi

Restance, jf. kolonne 3	kr.	0,00
¼ hæftelser, der kræves indfriet	kr.	0,00
Størstebeløb, der skal betales udover auktionsbud, jf. § 6 B i alt	kr.	<u>55.000,00</u>
Sikkerhedsstillelse	kr.	55.000,00

Oprundet til i alt	kr.	<u>55.000,00</u>
--------------------	-----	------------------



KØBERVEJLEDNING - TVANGSAUKTION OVER FAST EJENDOM

1. Salgsopstilling.

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

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

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

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

2. Købesummen

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

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

3. Budgivningen

Alle kan byde på en tvangsauktion.

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

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

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

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

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

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

4. Sikkerhed

Højstbydende skal stille sikkerhed for auktionsvilkårenes opfyldelse.

Sikkerheden udgør:

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

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

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

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

Sikkerhed kan stilles ved:

- kontanter
- bankgaranti (ikke tidsbegrænset eller betinget)
- advokatindeståelse (kun hvis rettighedshaverne accepterer dette)
- "Den lille sikkerhed" kan stilles ved MobilePay. Overførslen skal i så fald "swipes" over for fogeden med angivelse af AS-nummeret i emnefeltet.

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

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

Justitsministeriets tvangsauktionsvilkår

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

1. Auktionen omfatter

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

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

b. Hvis ejendommen eller en del af denne er udlejet, kan køber efter 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 denne nye auktion er kun det bud bindende, der får hammerslag.

5. Ejendommens overtagelse

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

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

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

6. Køberens forpligtelser

A.

Opfyldelse af auktionsbudet

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

Auktionsbudet opfyldes således:

a. Køberen overtager de hæftelser, der ikke kan kræves udbetalt. Overtagelsen er dog betinget af, at restancer og eventuelle særlige afdrag betales inden 4 uger efter auktionens 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 kursstab samt tab ved, at kontantlån med særlige indfrielsesvilkår må indfries med et større beløb end lånets kontante pålydende.

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

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

Overstiger auktionsbudet, hvad der kræves til dækning for panthaverne, tilfalder det overskydende beløb den hidtidige ejer af ejendommen. Beløbet forrentes med en årlig rente, der svarer til den fastsatte referencesats med et tillæg på 7 pct. Som referencesats anses den officielle udlånsrente, som Nationalbanken har fastsat henholdsvis pr. den 1. januar og den 1. juli det pågældende år.

B.

Beløb, der skal betales ud over auktionsbudet

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

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

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

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

c. Ejendomsskatterestancer.

d. Brandforsikringsbidrag.

e. Gade-, vej- og fortovsbidrag.

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

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

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

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

C.

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

a. Fogedrettens udgifter.

b. Auktionsafgift.

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

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

7. Køberens sikkerhedsstillelse

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

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

Sikkerhedens størrelse skal svare til:

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

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

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

Sikkerheden kan dog hverken være mindre end et års renteudgift af de overtagne prioriteter eller mindre end værdien af det tilbehør, der medfølger ejendommen, med tillæg af 1/2 års lejeindtægt, hvis ejendommen helt eller delvis er udlejet. Ved bortforpagtede 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 en auktion, uden at have krav på, hvad der måtte bydes mere.

I stedet for at kræve misligholdelsesauktion kan enhver, der ikke har givet afkald på sikkerhedsstillelse, kræve, at den af køberen stillede sikkerhed af fogedretten realiseres og fordeles blandt de berettigede i den rækkefølge, de har krav på at blive 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

(Evt. forslag til særlige vilkår fremgår af 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 forringshavers 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 skønmæssigt, 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: - - -