

J.nr. 278141 skb/aml

SALGSOPSTILLING

TVANGSAUKTION OVER EJENDOMMEN

Vejrup Storegade 32
6740 Bramming

Onsdag den 13. august 2025 kl. 09.00



9. juli 2025

J.nr. 278141 skb/aml

Indholdsfortegnelse

<u>Bilag</u>	<u>Side</u>
Salgsopstilling	1-3
Særlige bestemmelser for Nykredit Realkredit	4-5
Beskrivelse	6-7
Billeder af ejendommen	8
Tingbogsattest	9-13
3 stk. servitutter	14-49
Auktionsopgørelse Nykredit Realkredit	50-52
Mail fra Esbjerg Kommune	53
Opgørelse fra Esbjerg Kommune	54
Ejendomsvurdering	55-94
Ejendomsdatarapport	95-148
Ejendomsskattebillet	149
BBR-Meddelelse	150-155
Jordforureningsattest	156-159
Oversigt over råstofområder	160
Oversigt over vejforsyning	161
Rekvirentomkostninger	162
Købervejledning	163-165
Tvangsauktionsvilkår	166-168
Auktionsopgørelse Kirk Larsen & Ascanius	169

Salgsopstilling

(Købsnøgle)

til brug for
tvangsauktion over fast ejendom

AS nr.	:	AS nr. 12-47/2025
Ejendommens matr.nr.	:	3 f Nr. Vejrup by, Vejrup
Beliggende	:	Vejrup Storegade 32, Vejrup, 6740 Bramming
Tilhørende	:	Boet efter Lene Skriver Hansen og Torben Staal
Boende	:	v/ bobestyrer adv. Peter Boe Christen, Esbjerg og Vejrup Storegade 32, 6740 Bramming
Auktionstidspunkt	:	Onsdag den 13. august 2025 kl. 09.00
Auktionssted	:	Retten i Esbjerg, Fogedretten, mødelokale 47, Dokken 10, 1., 6700 Esbjerg
Rekvirent, hæftelse nr.	:	Nykredit A/S og boet efter Lene Skriver Hansen v/ bobestyrer Peter Boe Christensen
Ved advokat	:	Adv.fa. Thuesen Bødker & Jæger v/ adv. Sandra Klockmann Bæk
Journalnr.	:	278.141 skb/aml

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori	:	Fritliggende enfamilieshus
Ejendomsværdi pr.	:	01.01.2020 kr. 663.000 heraf grundværdi kr. 200.000
Vurdering i.h.t. Rpl § 562	:	Ej foretaget
Areal ifølge tingbogen	:	450 m ² heraf vej 0 m ²
Forsikringsforhold	:	GF Forsikring
Ejendomsbidrag og afgifter for året 2025 andrager og omfatter	:	Kr. 4.115,20 og udgør genbrugsbidrag, rest-/madaffald samt rottebekæmpelse
Forslag til særlige vilkår ifølge auktionsvilkårenes pkt. 11	:	Ja

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

Se vedhæftede.

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

Prioritetsoppgørelse 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. 1 Nykredit Realkredit A/S v/ adv.fa. Kirk Larsen & Ascanius, bml@kirklarsen.dk , st. kr. 839.000,00, obligationslån, rente 5%, obligationsrestgæld pr. 1.7.2025 kr. 501.117,03, lånet udløber den 31.3.2038				
	585.001,48	504.366,81	80.634,67	
I alt ved budsum kr.	585.001,48	504.366,81	80.634,67	
Hæftelse nr. 2				
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.	585.001,48	504.366,81	80.634,67	

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	585.001,48	504.366,81	80.634,67	
Hæftelse nr. 2 Ejerpantebrev st. kr. 112.000,00 med meddelelse til Nykredit Bank A/S, gija@nykredit, hovedstolen tilskrives rente fsva. opr. kr. 50.000				
	112.000,00	0,00	0,00	112.000,00
A. Total	697.001,48	504.366,81	80.634,67	112.000,00

B. Størstebeløb, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. vilkårenes pkt. 6B : 45.000,00

Heraf kontant at betale inden 4 uger : 45.000,00

Gæld, der kan overtages :
(størstebeløbet - kontantbeløbet)

Om art og afvikling oplyses:

Det under B anførte størstebeløb fremkommer således:

- a. rekvirentens udlægs- og auktionsomkostninger (salærer, gebyr m.v.) kr. 42.147,50
- b. rettighedshavernes mødesalærer m.v. kr. 1.250,00

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

- c. restance vedrørende:
 - 1. ejendomsskatter kr. 1.517,27
 - 2. vejbidrag m.v. kr.
 - 3. kloakbidrag m.v. kr.
 - 4. andre offentlige bidrag kr.
 - 5. vandafgifter kr.
 - 6. brandforsikringsbidrag kr.
 - 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. 663.000,00 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering, jfr. retsplejeloven §562) udgør sikkerhedsstillelsen, jfr. pkt. 7 kr. 154.000,00

Denne salgsoptilling er udarbejdet den 7. juli 2025 af Sandra Klockmann Bæk, adv.

Tillæg til salgsopstillingen vedrørende lån i Nykredit

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

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

Hvis auktionskøber er et selskab

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

Indfrielse af lånene

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

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

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

Betaling af eventuelle morarenter

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

Ret til ændring af bidragssatser

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

Udstedelse af auktionsskøde

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

Lån i fremmed valuta

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

Bekæmpelse af Hvidvask og terrofinansiering

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

Nykredit

Privatpersoner skal udlevere farvekopi af sundhedskort og billedlegitimation.

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

Legitimation skal være tydelig og let læselig.

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

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

B E S K R I V E L S E

af matr.nr. 3f, Nr. Vejrup By, Vejrup,
 beliggende Vejrup Storegade 32, 6740 Bramming

IFØLGE BBR:

Bygning 1:

Fritliggende enfamilieshus opført i 1905. Bebygget areal 60 m², tagetagens udnyttede areal 30 m², samlet boligareal 90 m². Ydervæggens materiale af mursten og tagdækningsmateriale af fibercement herunder asbest.

Bygningens varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed.
 Opvarmningsmiddel: Naturgas.

Vandforsyning: Privat vandforsyningsanlæg.
 Afløbsforhold: Separatkloakeret: spildevand.

Det fremgår af ejendomsdatarapporten, af ejendommen er bevaringsværdig med bevaringsværdi 5.

Bygning 2:

Udhus, ukendt opførelses år, bebygget areal 16 m². Ydervæggens materiale af mursten og tagdækningsmateriale af fibercement herunder asbest.

Bygning 3:

Det fremgår af BBR, at der skulle være opført en 60 m² garage på grunden, men denne er imidlertid nedrevet men ikke slettet fra BBR.

Tekniske anlæg 1:

Nedgravet olietank, etableret i 1965. Under 6.000 l og tømt og afblændet.

Oplysninger om grunde:

Grundens størrelse iflg. tingbog 450 m², heraf 0 m² vej.

IFØLGE BESIGTIGELSE:

Adgang til ejendommen via bryggers med klinker. Skabsarrangement i bryggers og ældre vaskemaskine af mrk. Electrolux og ældre tørretumbler af mrk. Beko. Til højre for bryggers er der adgang til badeværelse med bruser. Der er klinker på badeværelset. Til venstre for bryggers er der adgang til køkken som ligger i åben forbindelse med stuen. Køkken i mørkt træ og af ældre dato. Lyst gulv. Ovn af ældre dato af mrk. Electrolux. Køle-/fryseskab af ukendt mrk. Mørkt gulv i stuen. Fra stuen er der

adgang til et mindre værelse. Fra stuen adgang til 1. salen med tre værelser. Det ene af værelserne er uden vindue. Der er væg-til-væg gulvtæppe på 1. salen som er slidt og kassabelt.

Der var fyldt med bohavede i ejendommen samt udenfor, hvorfor flere af rummene alene kunne besigtiges i begrænset omfang.

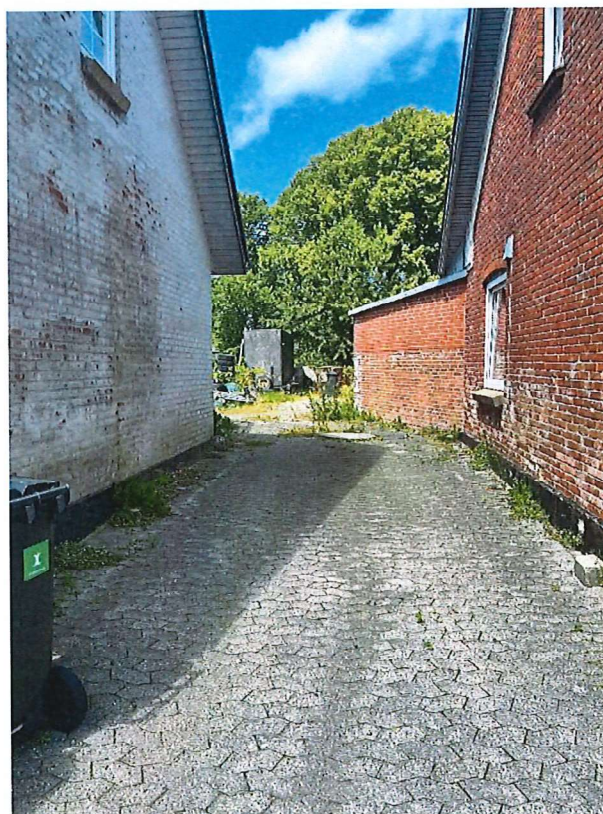
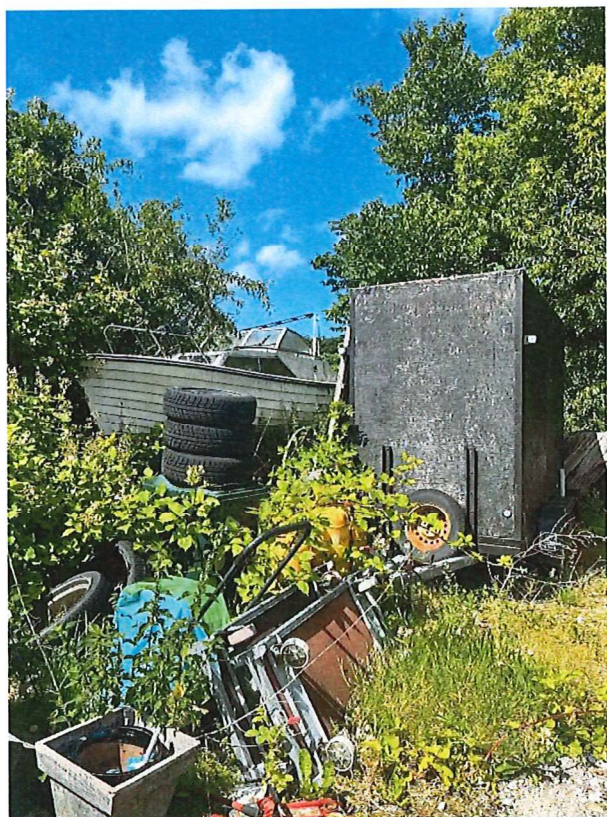
Udhus i forlængelse af ejendommen var i ringe stand og fyldt med bohavede. Der forefandt ingen garage på ejendommen til trods for, at dette fremgår af BBR.

I forbindelse med besigtigelsen blev det oplyst, at ejendommen pt. bebos af ejerens søn.

Ejendommen er besigtiget den 3. juli 2025. Der tages forbehold for, at ovennævnte oplysninger er baseret på usagkyndig besigtigelse samt offentlige registre. Ydermere opfordres køber til at besigtige ejendommen inden auktionen.

Vi gør opmærksom på, at ovenstående oplysninger delvist baserer sig på udskrift fra BBR-meddelelsen samt tingbogen, hvorfor der ikke kan indestås for oplysningernes rigtighed. Registrering af BBR skal beskrive de faktiske forhold. Udskriften er således ikke bevis for, at gældende love og bestemmelser er overholdt. Hverken fogeden, rekvirenten eller dennes repræsentant kan drages til ansvar for oplysningerne.

Tvangsauktionen er ikke momspligtig.



Tingbogsattest



Udskrevet: 16.06.2025 15:37:41

Ejendom:

Adresse: Vejrup Storegade 32
6740 Bramming

BFE-nummer: 5054675

Dato: 11.11.1111
Landsejerlav: Nr. Vejrup By, Vejrup
Matrikelnummer: 0003f
Areal: 450 m2
Heraf vej: 0 m2

Adkomster

Dokument:

Dokumenttype: Skøde
Dato/løbenummer: 12.10.1998-17667-47

Adkomsthavere:

Navn: Torben Staal
Cpr-nr.: 070660-****
Ejerandel: 1 / 2

Navn: Boet efter Lene Skriver Hansen
Cpr-nr.: 211058-****
Ejerandel: 1 / 2

Købesum:

Kontant købesum: 422.000 DKK
Købesum i alt: 422.000 DKK

Dato for overtagelse:

12.10.1998

Tillægstekst:

Tillægstekst
I lige sameje

Bobestyrer

Hæftelser

Dokument:

Dato/løbenummer: 17.01.2008-664-47
Prioritet: 7
Dokumenttype: Realkreditpantebrev
Hovedstol: 839.000 DKK
Rente: 5

Kreditører:

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

Dokument:

Dato/løbenummer: 09.11.1998-19282-47
Prioritet: 8
Dokumenttype: Ejerpantebrev
Hovedstol: 112.000 DKK
Rente:

Senest påtegnet:

Dato: 14.09.2011 11:23:01

Kreditører:

Navn: Torben Staal
Cpr-nr.: 070660-****

Navn: Boet efter Lene Skriver Hansen
Cpr-nr.: 211058-****

Meddelelseshavere:

Navn: Nykredit Bank A/S
Cvr-nr.: 10519608

Fuldmagtsbestemmelser:

Fuldmagtshaver:
Navn: Nykredit Bank A/S
Cvr-nr.: 10519608

Tillægstekst:

Tillægstekst
Hovedstolen tilskrives rente fsva
opr kr 50.000

Servitutter

Dokument:

Dato/løbenummer: 21.07.1905-920156-47
Prioritet: 1
Dokumenttype: Servitut

Akt nr: 47_O_38

Ejendomsforhold:

Hegn

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om hegn, hegnsmur mv

Dokument:

Dato/løbenummer: 01.09.1905-920157-47
Prioritet: 2
Dokumenttype: Servitut

Akt nr: 47_O_38

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om grøft mv

Dokument:
Dato/løbenummer: 31.03.1916-920158-47
Prioritet: 3
Dokumenttype: Servitut

Akt nr: 47_O_38

Ledninger:
Forsyning / afløb

Andet:
Andet

Tillægstekst:
Tillægstekst
Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Dokument:
Dato/løbenummer: 28.05.1920-920159-47
Prioritet: 4
Dokumenttype: Servitut

Akt nr: 47_O_38

Andet:
Andet

Tillægstekst:
Tillægstekst
Dok om grøft mv

Dokument:
Dato/løbenummer: 12.11.1935-920160-47
Prioritet: 5
Dokumenttype: Servitut

Akt nr: 47_O_153

Bebyggelse:

Byggelinie

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om byggelinier mv

Dokument:

Dato/løbenummer: 08.05.1979-920161-47

Prioritet: 6

Dokumenttype: Servitut

Akt nr: 47_N_598

Tillægstekst:

Tillægstekst
Lokalplan nr. 302

Øvrige oplysninger

Ejendomsvurdering:

Ejendomsværdi: 663.000 DKK

Grundværdi: 200.000 DKK

Vurderingsdato: 01.01.2020

Kommunekode: 0561

Ejendomsnummer (BBR-nr.): 309846

Indskannet akt:

Akt nr: 47_O_38

Ne 1531 36

Justitsministeriets Genpartpapir. Til Lejekontrakter, Servituddokumenter o. l.,
Fortsættelse af Dokumenter, Fortegnelse over pantsatte Genstande o. l. (vedr.
fast Ejendom).

Mtr. Nr., Ejerlav, Sogn: 7^f m.fl. Gris-
(i København Kvarter) bæk By, Vej-
eller (i de sønderjydske Lands-
dele) Bd. og Bl. i Ting-
rup Sogn.
bogen, Art. Nr., Ejerlav,
Sogn.

Akt: Skab 7. Nr. 618.
(Udfyldes af Dommerkontoret)

Anmelderens Navn og Bopæl (Kontor):
Ribe Amtsråd.

Stempel: 0 Kr. 00 Øre

DECLARATION.

I Henhold til Reglerne i Lov Nr. 275 af 28. November 1928 om
Fastsættelse af Byggelinier ved Veje og Gader har Ribe Amtsråd be-
sluttet, at der paa Grunde, som er beliggende ved

Landevej Nr. 27 (Esbjerg - Kolding Landevej)

mellem Vejstationerne 21,20 - 22,57 km

ikke maa opføres Bygninger eller udføres andre faste Anlæg af nogen
Art, jvfr. Lovens § 1, i en Afstand fra Vejens Midtlinie af mindre end
17,5 Meter.

Anvendelse af den anførte mindste Afstand for Bebyggelsen for-
udsætter, at Bygningen opføres med sin Jordlinie i fremtidig Vejhøjde
efter Vejbestyrelsens nærmere Anvisning. Er dette ikke Tilfældet,
skal Bygningen rykkes saa meget længere tilbage, som svarer til 1,5
Gange Højdeforskellen foruden den fornødne Bredde til Passage foran
Bygningen, mindst 1 Meter.

Hjørnebygninger, der opføres i den fastsatte Byggelinie, samt
Hjørnegrunde skal have brudt Hjørne af i det mindste 2,5 Meters Bredde
med lige store Vinkler mod Vejlinierne. Andre Former af Hjørner er dog
tilladt, naar man ikke kommer udenfor den saaledes bestemte Grænse.

Kort over de i Medfør af forannævnte Beslutning gældende Bygge-
linier er vedhæftet, idet Genpart samtidig hermed tilstilles Dommer-
kontoret.

Bestillings-
Formular

H

Jensen & Kjeldskov, A/S, København

1727 1866
35 35

Denne Beslutning bliver i Overensstemmelse med nævnte Lovs § 4, 2' Stk., at tinglyse paa nedennævnte, til Vejen grænsende Matr.Nre af

G r i s b æ k By, V e j r u p Sogn

og de Matr.Nre, i Forening med hvilke disse maatte være noteret som Landbrug.

Matr.Nr.	Matr.Nr.	Matr.Nr.	Matr.Nr.	Matr.Nr.
7f		Byg. Tinghog: Bd. 19p Bl. 204 ² , Akt: 8knb F 12/11		
7d		202		
7c		201		
7n		211		
7a		199		
7e		110 I		
7k		Kort forvist	Wegener	G.P.
7l		Dem. i Gårding Helt Hant	12/11	1335
				Wegener

Paataleretten tilkommer Ribe Amtsråd.

Ribe Amtsråd har i det ordinære Amtsrådsmøde den 10. Marts 1933 bemyndiget sin Formand til paa Amtsrådets Vegne at underskrive de Deklarationer, som vil være at udfærdige i Medfør af fornævnte Lov.

Ribe Amtsråd, den 6. November 1935.

J. Jørgensen

Indført i Bogen for Nr. 88, Gårding Helt Hæder

12. NOV. 1935

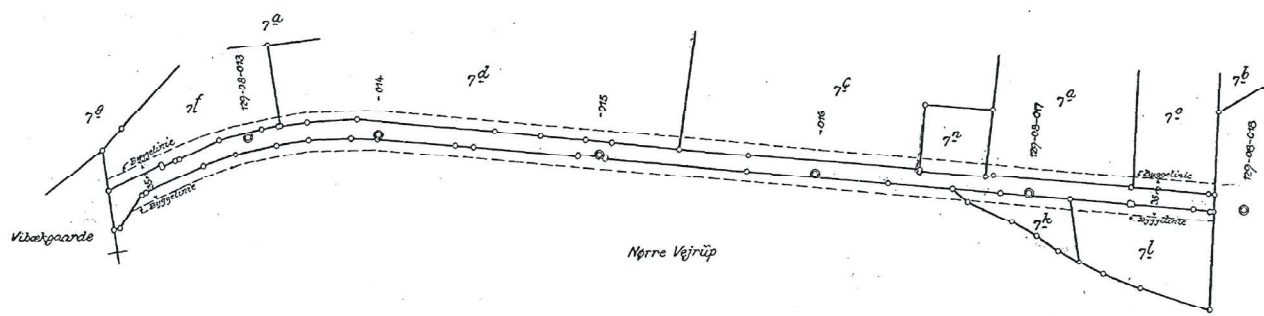
Justitsministeriets Genpartkalkuleret. Til Kort.

At denne Kort-Genpart er nøjagtig Genpart af det originale Kort vedrørende Ejendommen

Mfr. Nr. _____ attesteres herved.

d. 19 _____ Navn: _____

Justitsministeriets Genpartkalkuleret. Til Kort.



Kopi af Matrikelskortet

over
Landevej Nr 27 gennem Grisbæk By.
Sogn: Vejrup,
Herred: Gørding,
Amt: Ribe.

Udfærdiget til Brug ved Tinglysning af Byggeting
efter Bestemmelserne i Lov Nr. 275 af 23. November 1928.

Aar 1935.

Maalestoksforhold 1:4000.

[Signature]
Landinspektør

500 m

Alt: Skab
Nr. 648
(Udfærdiget af Domstolsretten)

Justitsministeriets genpartipapir.

Stempel kr.

Akt: Skab *0* nr. *51* eller
(Udfyldes af dommerkontoret)
0 153

Matr. nr. 5 1 m.fl., Nr. Vejrup by, Vejrup

(Ejerlejlighedsnr.)

Gade og husnr.

Anmelder:

Ribe amtsråd,
teknisk forvaltning

J.nr. 9-01-10-301-1-79

Påtegning på byggeliniedeklaration tinglyst den 12. november 1935.

Efter at vejbestyrelsen den 11. december 1984 har pålagt nye byggelinier langs hovedlandevej 301, Esbjerg-Kolding, i Ribe amtskommune, begæres nærværende deklaration afløst og slettet i tingbogen for så vidt angår matr. nre.:

✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓
5 1, 5 n, 5 m, 11, 14 e, 15 og 9 d,

Nr. Vejrup by, Vejrup.

Ribe amtsråd,
teknisk forvaltning,

Ribe, den 1 JULI 1986

E.b.

N. FLENSBURG
afdelingsingeniør

INDFØRT I DAGBOGEN

02.07.86 07980

✓
RETTEN I RIBE
LØST AKT

Afløst i begrænset omfang

AL

[Faint handwritten signature]

Stempel kr.

Akt: Skab 0 nr. 153
(Udfyldes af dommerkontoret)

Matr. nr. 7 f m.fl., Grisbæk by, Vejrup

(Ejerlejlighedsnr.)

Gade og husnr.

Anmelder:

Ribe amtsråd,
teknisk forvaltning

J.nr. 9-01-10-301-1-79

Påtegning på byggeliniedeklaration tinglyst den 12. november
1935.

Efter at vejbestyrelsen den 11. december 1984 har pålagt nye byggelinier langs hovedlandevej 301, Esbjerg-Kolding, i Ribe amtskommune, begæres nærværende deklaration aflyst og slettet i tingbogen.

Ribe amtsråd,
teknisk forvaltning,

Ribe, den = 1 JULI 1986

E.b.

N. FLENSBURG
afdelingsingeniør

INDFØRT I DAGBOGEN

02/07.86 07979

RETTEN I RIBE

NOT
Affyst

ART.

7 f. Grisbæk m. fl.

Kap. 13.
Kaf.

Affyst

Mtr. nr., ejerlav, sogn:

Stempel: o kr.

(i København kvarter)

eller (i de sønderjydske lands-
dele) bd. og bl. i tingbogen,

art. nr., ejerlav, sogn.

5 ø, 6 a, 6 s, 6 u, 6 v, 6 p, 8 l,
8 ac, 8 bu, 8 bv, 8 bx, 8 aæ, 8 bz,
8 al, 8 bi, 8 bk, 8 bl, 8 bg, 8 bh,
8 bå, 3 aa, 8 bf, 8 av, 8 ax, 8 ay, 8 am,
8 ad, 7 aa, 7 bx, 7 by, 7 bz, 7 bv, 7 bu,
7 bæ, 7 bø, 7 cb, 7 bt, 7 bs, 7 br, 7 bq, 7 bp,
7 bo, 7 bn, 7 bm, 7 bl, 7 bk, 7 bi, 7 bh, 7 bg, 7 bf, 7 be, 3 ef, 3 y, 3 af, 3 ag, 3 au,
3 c, 3 an, 3 ah, 3 l, 3 m, 3 n, 3 o, 7 bd, 7 au, 7 av, 7 ax, 7 ay, 7 az, 7 g, 7 ca, 7 k,
7 u, 7 p, 7 aø, 7 bb, 7 bc, 7 ap, 7 ao, 7 ai, 8 br, 8 bq, 8 bm, 8 bn, 8 ah, 8 bo, 8 bp,
7 t, 7 ar, 7 y, 7 am, 7 an, 7 aæ, 7 x, 7 y, 7 z, 7 æ, 7 ø, 6 k, 6 r, 6 l, 8 an, 8 aq,
8 ap, 8 ao, 8 at, 8 as, 8 ar, 8 f, 8 au, 8 bb, 8 bc, 8 be, 3 ab, 8 ai, 8 aø, 8 az, 3 h,
7 ak, 7 al, 3 aq, 3 as, 3 ar, 3 ap, 3 am, 3 g, 3 aæ, 3 i, 3 æ, 3 x, 3 k, 3 f, 3 u, 3 d,
2 k, 2 h, 7 af, 7 ae, 7 ag, 7 ad, 7 as, 7 s, 7 at, 3 bi, 3 aæ, 3 az,
3 ay, 3 ax, 3 aø, 3 cr, 3 s, 3 bx, 3 cp, 3 eg, 3 a, 3 cq, 3 by, 3 bz, 3 bæ, 3 bø, 3 ca,
3 cb, 3 cs, 3 cc, 3 cd, 3 ce, 3 cf, 3 cg, 3 ch, 3 ct, 3 co, 3 cn, 3 cm, 3 cl, 3 ck,
3 ci, 3 cv, 3 cu, 3 dd, 3 db, 3 cø, 3 cz, 3 cx, 3 dh, 3 dg, 3 de, 3 dc, 3 da, 3 cæ,
3 cy, 3 dl, 3 dk, 3 di, 3 dr, 3 dq, 3 dp, 3 do, 3 dm, 3 dx, 3 dv, 3 du, 3 dt, 3 ds, 3 dø,
3 dæ, 3 dz, 3 dy, 3 ad, 3 ba, 3 ao, 3 y, 3 ai, 3 ak, 3 bv, 3 bb, 3 bk, 2 bf, 2 i, 2 ac,
2 d, 2 m, 2 at, 2 ai, 2 aø, 3 bl, 3 bm, 3 bn, 3 bo, 3 bh, 3 bg, 3 bf, 3 be, 2 au, 2 ax,
2 n, 2 q, 2 r, 2 z, 2 o, 2 ae, 2 ak, 2 an, 2 ao, 3 bc, 3 bd, 3 br, 3 bp, 3 bq, 3 ea,
2 p, 2 x, 2 y, 2 aa, 2 æ, 2 ø, 2 ag, 2 am, 2 as, 2 av, 3 bs, 3 bt, 3 bu, 2 ar, 9 b, 7 a,
6 x Nr. Vejrup by, Vejrup sogn.

Købers
Kreditors

bopæl:

Anmelder: Bramming kommune

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

005680
- 8 MAJ 1979

LOKALPLAN NR. 302

FOR VEJRUP BY

I

BRAMMING KOMMUNE

BRAMMING KOMMUNE

Lokalplan nr. 302 for områderne 301, 302, 306 og 307 i § 15-rammerne og område 303, 305 og 308 i tillæg nr. 2 til § 15-rammerne, beliggende i Vejrup by i Bramming kommune.

Udarbejdet af teknisk forvaltning i oktober 1978.

1. UDKAST oktober 1978.

GODKENDELSES- OG VEDTAGELSESDATOER

Indstillet af teknisk udvalg	den	16. november 1978
Vedtaget i økonomiudvalget	den	4. december 1978
Vedtaget af byrådet	den	11. december 1978
Offentligt bekendtgjort	den	20. december 1978
Offentligt fremlagt	fra den 20/12-1978 til 20/2-1979	
Fremsendt til amtsrådet	den	30. november 1978
Fremsendt til miljøministeriet	den	20. december 1978
Fremsendt til fredningsplanudvalget	den	20. december 1978
Indstillet af teknisk udvalg	den	1. marts 1979
Endelig vedtaget af byrådet	den	12. marts 1979
Offentligt bekendtgjort	den	25. april 1979
Tinglyst	den	

INDLEDNING

Efter kommuneplanlovens ikrafttræden den 1. februar 1977 er lokalplaner eneste plantype, et byråd skal anvende til at fastsætte bindende bestemmelser for grundejere, lejere og brugere m.v. om anvendelse af fast ejendom og om bebyggelsens regulering m.v. Tilvejebringelse af en lokalplan medfører ikke forbud mod fortsættelse af eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom.

Men skal der foretages ændringer i de eksisterende forhold for eksempel ved byggeri eller ved ændret anvendelse af bestående bygninger, må det kun ske i overensstemmelse med lokalplanen, medmindre der meddeles dispensation.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING FOR OMRÅDET

Nærværende lokalplan omfatter det centrale byområde i Vejrup by og herved områderne 301, 302, 306 og 307 i § 15-rammerne og områderne 303, 305 og 308 i tillæg nr. 2 til § 15-rammerne for Bramming kommune, jfr. kortbilag II.

§ 15-rammer er aftaler mellem en kommune og miljøministeriet om indhold og beliggenhed for de kommende års lokalplanlægning.

I § 15-rammerne udlægges områderne til boligformål, offentlige formål og erhvervsformål. Bebyggelsesprocenten for områderne 302, 303, 305 og 306 må ikke overstige 25, og for område 308 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 50. Bebyggelse indenfor områderne 302 og 303 må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage, og indenfor områderne 305 og 306 må bebyggelsen ikke opføres med mere end 2 etager. Indenfor område 308 må bebyggelseshøjden ikke overstige 8,5 m.

I tillæg nr. 2 til § 15-rammerne udlægges områderne 301 og 307 til bolig og offentlige formål i overensstemmelse med hovedtrækene i bestemmelserne i partiel byplanvedtægt nr. 10, dog med ændring i byplanvedtægtens område I's anvendelse til åben og lav boligbebyggelse i form af fritliggende parcelhuse samt tæt og lav boligbebyggelse som række-, kæde-, gård- og klyngehuse og lignende.

Lokalplanen er i overensstemmelse med de nævnte godkendte § 15-rammer og tillæg nr. 2 til § 15-rammerne for Bramming kommune.

LOKALPLANENS INDHOLD

Nærværende lokalplan indeholder bestemmelser til regulering af fremtidig bebyggelse i Vejrup by. Området udlægges til boligfor-

mål, offentlige formål og erhvervsformål, Til lokalplanen hører kortbilag, som viser områdets begrænsning og forslagets hovedtræk.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, iflg. kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

De områder, der efter lokalplanen udlægges til offentlige formål, kan ejerne efter kommuneplanlovens § 32 under visse forudsætninger kræve overtaget af kommunen mod erstatning.

I henhold til § 34 i kommuneplanloven kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Lokalplanforslaget indeholder i § 2, stk. 3 bestemmelser om, at en del af det af planen omfattende område overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår blandt andet af lov om frigørelsesafgift. (Finansministeriets bekendtgørelse af 12. juni 1970 om frigørelsesafgift).

Lokalplanforslaget indeholder herudover i § 9, stk. 2 en bestemmelse om, at den af 11. marts 1976 af planstyrelsen godkendte byplanvedtægt ophæves.

LOKALPLAN NR. 302 FOR VEJRUP BY

I medfør af kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1

FORMÅL

Lokalplanen har til formål:

- at fastlægge områdets anvendelse i hovedtræk,
- at overføre Vejrup by fra landzone til byzone,
- at ny bebyggelse i området får en placering, udformning og et materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige byggetradition, eller at ny bebyggelse på anden måde ved sin arkitektoniske udformning og indpasning kan medvirke til at bevare karakteren af det eksisterende miljø.

§ 2

OMRÅDE OG ZONESTATUS

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist med kraftig streg på kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matr. nr.:

5 ø, 6 a, 6 s, 6 u, 6 v, 6 p, 8 l, 8 ac, 8 bu, 8 bv,
 8 bx, 8 aæ, 8 bz, 8 al, 8 bi, 8 bk, 8 bl, 8 bg, 8 bh,
 8 ba, 3 aa, 8 bf, 8 av, 8 ax, 8 ay, 8 am, 8 ad, 7 aa,
 7 bx, 7 by, 7 bz, 7 bv, 7 bu, 7 bæ, 7 bø, 7 cb, 7 bt,
 7 bs, 7 br, 7 bq, 7 bp, 7 bo, 7 bn, 7 bm, 7 bl, 7 bk,
 7 bi, 7 bh, 7 bg, 7 bf, 7 be, 3 ef, 3 y, 3 af, 3 ag,
 3 au, 3 c, 3 an, 3 ah, 3 l, 3 m, 3 n, 3 o, 7 bd, 7 au,
 7 av, 7 ax, 7 ay, 7 az, 7 g, 7 ca, 7 k, 7 u, 7 p, 7 aø,
 7 bb, 7 bc, 7 ap, 7 ao, 7 ai, 8 br, 8 bq, 8 bm,
 8 bn, 8 ah, 8 bo, 8 bp, 7 t, 7 ar, 7 v, 7 am, 7 an,
 7 aæ, 7 x, 7 y, 7 z, 7 æ, 7 ø, 6 k, 6 r, 6 l, 8 an,
 8 aq, 8 ap, 8 ao, 8 at, 8 as, 8 ar, 8 f, 8 au,
 8 bb, 8 bc, 8 be, 3 ab, 8 ai, 8 aø, 8 az, 3 h, 7 ak,
 7 al, 3 aq, 3 as, 3 ar, 3 ap, 3 am, 3 g, 3 ae, 3 i,
 3 æ, 3 x, 3 k, 3 f, 3 u, 3 d, 2 k, 2 h, 7 af, 7 ae,
 7 ag, 7 ad, 7 as, 7 s, 7 at, 3 bi, 3 aæ, 3 az, 3 ay,
 3 ax, 3 aø, 3 cr, 3 s, 3 bx, 3 cp, 3 eg, 3 a, 3 cq,

3 by, 3 bz, 3 bæ, 3 bø, 3 ca, 3 cb, 3 cs, 3 cc, 3 cd,
 3 ce, 3 cf, 3 cg, 3 ch, 3 ct, 3 co, 3 cn, 3 cm, 3 cl,
 3 ck, 3 ci, 3 cv, 3 cu, 3 dd, 3 db, 3 cø, 3 cz, 3 cx,
 3 dh, 3 dg, 3 de, 3 dc, 3 da, 3 cæ, 3 cy, 3 dl, 3 dk,
 3 di, 3 dr, 3 dq, 3 dp, 3 do, 3 dm, 3 dx, 3 dv, 3 du,
 3 dt, 3 ds, 3 dø, 3 dæ, 3 dz, 3 dy, 3 ad, 3 ba, 3 ao,
 3 y, 3 ai, 3 ak, 3 bv, 3 bb, 3 bk, 2 bf, 2 i, 2 ac, 2 d,
 2 m, 2 at, 2 ai, 2 aø, 3 bl, 3 bm, 3 bn, 3 bo, 3 bh,
 3 bg, 3 bf, 3 be, 2 au, 2 ax, 2 n, 2 g, 2 r, 2 z, 2 o,
 2 ae, 2 ak, 2 an, 2 ao, 3 bc, 3 bd, 3 br, 3 bp, 3 bq,
 3 ea, 2 p, 2 x, 2 y, 2 aa, 2 æ, 2 ø, 2 ag, 2 am, 2 as,
 2 av, 3 bs, 3 bt, 3 bu, 2 ar samt del af matr. nr. 9 b,
 7 a og 6 x Nr. Vejrup by, samt alle parceller, der ef-
 ter den 1. oktober 1978 udstykkes fra de nævnte ejendom-
 me.

Stk. 2. Lokalplanens område opdeles i områderne I, II, III og IV, der reserveres til følgende formål:

- I: Boligformål
 - II: Offentlige formål
 - III: Erhvervsformål
 - IV: Opholds- og fritidsareal
- som vist på kortbilag nr. III.

Stk. 3. Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det på kortbilag nr. IV, mrkt, "A" viste område fra landzone til byzone.

§ 3

OMRÅDETS ANVENDELSE

Stk. 1. Området må kun anvendes til erhvervs-, bolig- og offentlige formål i overensstemmelse med de tilhørende kortbilag.

Stk. 2. OMRÅDE I.

a. Indenfor området må bebyggelsen med de i pkt. b og c nævnte undtagelser kun bestå af åben og lav bebyggelse i form af fritliggende parcelhuse samt tæt og lav boligbebyggelse, som række-, kæde-, gård- og klyngehuse og lignende.

b. Inden for området skal det efter byrådets godkendelse

være tilladt at indrette børnehave, vuggestue, pensionistboliger og ny præstegård.

- c. Eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom til erhverv kan fortsætte som hidtil.

Endvidere kan byrådet tillade sådanne erhvervsvirksomheder - fortrinsvis til betjening af det lokale samfund - som efter byrådets skøn kan indpasses i området under forudsætning af, at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende og behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Stk. 3. OMRÅDE II.

- a. Området må kun anvendes til offentlig formål (henholdsvis kirke, kirkegård og skole, sportsplads m.m.).

Stk. 4. OMRÅDE III.

- a. Området mrkt. III må kun anvendes til erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv som følgende: Industri- og større værkstedsvirksomhed samt entreprenør- og oplagsvirksomhed.

Der må ikke inden for området udøves virksomhed, hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening må stilles betydelige afstandskrav eller andre særlige beliggenhedskrav, jfr. miljøbeskyttelseslovens kap.9, herunder virksomhed som giver anledning til væsentlige støj-, luftforurenings- eller lugtgener, og som derfor bør placeres i betydelig afstand fra forureningsfølsomme arealanvendelser.

Som eksempel på, hvorledes generaliserede miljøforudsætninger kan opstilles nævnes følgende:

at en virksomhedsplacering i området ikke giver anledning til, at det samlede støjniveau fra området overstiger: - værdierne for de vejledende maksimalgrænser for ekstern støj, jfr. miljøstyrelsens vejledning "Ekstern støj fra virksomheder", afsnit 6.1. -.

Det kan ved tæt lav bebyggelse udmøntes i, at det totale eksterne støjniveau, angivet som ækvivalente, konstante og korrigerede lydniveau, målt ved virksomhedens skel, ikke overskrider nedenanførte maksimalgrænser:

Dag	kl. 07 - 18	45 dB (A)	7.
Aften	kl. 18 - 22,		
Søn- og helligdage	kl. 07 - 18		
samt			
lørdage	kl. 14 - 18	40 dB (A)	
Nat	kl. 22 - 07	35 dB (A)	
Støjens spidsværdier om natten ikke overskrider		50 dB (A)	

at der ved en virksomhedsplacering i området ikke fra virksomheden i partikel- og luftform må udsendes stoffer, der udenfor virksomhedens skel giver anledning til støv- eller lugtgener, der anses for ikke uvæsentlige, samt at virksomheden, såfremt sådanne gener konstateres, straks skal udføre effektive, afhjælpende foranstaltninger.

Det bemærkes til sidstnævnte vilkår, at placering af flere virksomheder med større luftforurenende udslip (svovldioxid, støv- og eventuelt andet) berettiger en immissionsbetragtning, jfr. Miljøstyrelsens vejledning "Luftforurening fra virksomheder", og en egentlig kapacitetsfordeling,

at der ved en virksomhedsplacering i området foretages spildevandsafledning fra virksomheden til fælles spildevandsanlæg, jfr. den for kommunen gældende betalingsvedtægt, spildevandsplan og eventuelt de særlige vilkår for tilslutning til fællesanlægget,

b. Byrådet kan tillade, at der på hver ejendom opføres eller indrettes én bolig, når denne anvendes som bolig for indehaver, bestyrer, portner eller anden person med lignende tilknytning til virksomheden.

Stk. 5. OMRÅDE IV

Området udlægges til opholds- og fællesareal for området. Indenfor området må ikke foretages udstykning.

Stk. 6. Inden for lokalplanområdet kan opføres transformerstationer til områdets forsyning, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal og ikke giver en højde af mere end 3 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

§ 4

UDSTYKNING

Stk. 1. Udstykninger må kun foretages i overensstemmelse med om-

rådets arealanvendelse i § 3.

8.

- Stk. 2. Ingen grund må udstykkes med en mindre størrelse end 700 m² til fritliggende parcelhuse, 400 m² til kædehuse og 300 m² til rækkehuse, gårdhuse og lignende.
- Stk. 3. Udstykning af arealet beliggende syd for den i lokalplanforslaget udlagte vej A-A, vist med lodret skravering på kortbilag nr. V, udlægges til fritliggende parcelhuse i området beliggende nord for ovennævnte vej, vist med vandret skravering på kortbilaget, vil kunne opføres tæt - lav boligbebyggelse samt pensionistboliger og dertil hørende fællesareal, så som legeplads og grønne områder.
- Stk. 4. Udstykning af større ubebyggede arealer indenfor området må ikke finde sted, før der er fastsat nærmere bestemmelser herom i en supplerende lokalplan.

§ 5

VEJ- OG STIFORHOLD

- Stk. 1. Der udlægges areal til vej A-A i en bredde af 10 m og med beliggenhed som vist på kortbilag nr. V.
- Stk. 2. Nye mindre veje udover den ovenfor nævnte skal udlægges i en bredde af mindst 8 m.
- Stk. 3. Der udlægges areal til sti a-a i en bredde af 3 m og med beliggenhed som vist på kortbilag nr. V.
- Stk. 4. De under forskellige datoer tinglyste byggelinier omfattende:
 Hovedvej A1 på søndre vejside på 40 m fra vejmidte
 på nordre vejside på 20 m fra vejmidte
 Offentlig bivej nr. 8, Storegade på henholdsvis 17,5 m og 10 m fra vejmidte,
 jfr. vedlagte kortbilag nr. V, forbliver uændret.

§ 6

BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- Stk. 1. OMRÅDE TIL BOLIGBEBYGGELSE, MRKT. I

- a) Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 25 for området som helhed.
- b) Ingen bygning må opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage.
- c) Byrådet kan ved behandlingen af projekter med udnyttet eller udnyttelig tagetage forlange disse huses placering på grundene ændret, hvis det skønnes, at den projekterede bygnings placering bliver til unødigt gene for de omboende.
- d) Bygningers stuegulv må placeres højst 0,50 m over omgivende terræn eller niveauplan fastlagt i henhold til bygningsreglement 1977, kap. 3.1.1. stk. 4.

Stk. 2. OMRÅDE TIL OFFENTLIGE FORMÅL, MRKT. II

- a) Bebyggelsesprocenten for områderne må ikke overstige 25.
- b) Ingen bygning må opføres med mere end 2 etager.

Stk. 3. OMRÅDE TIL ERHVERVSFORMÅL, MRKT. III

- a. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50.
- b. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 8,5 m over terræn.
- c. Bygningernes rumfang må for den enkelte ejendom, indenfor området ikke overstige $2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ grundareal.
(Rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over færdigt terræn, herunder eventuelle kviste, fremspring, skorstene m.v.).

Stk. 4. OMRÅDE TIL OPHOLDS- OG FELLESAREAL, MRKT. IV

Indenfor område IV må der ikke opføres nogen bygning.

§ 7

BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- Stk. 1. Byrådet kan gøre byggetilladelsen afhængig af, at bebyggelsen får en placering, udformning og et materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige byggetradition, eller at ny bebyggelse på anden måde ved sin arkitektoniske udformning og indpasning kan medvirke til at bevare karakteren af det eksisterende miljø.
- Stk. 2. Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.
- Stk. 3. Affaldspladser, skarnkasser og lignende skal anbringes eller afskærmes således, at de ikke er synlige fra veje eller stier. Anbringelse skal iøvrigt ske således, at den ikke er til gene for de omboende.
Haveaffald og lignende må ikke henkastes på offentlige områder.

§ 8

UBEBYGGEDE AREALER

- Stk. 1. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse, eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende

skal overholdes.

§ 9

SERVITUTTER OG BYPLANVEDTÆGT

Stk. 1. Lokalplanen er ikke til hindring for bibeholdelse af tinglyste servitutter på ejendommene.

Stk. 2. Den under 11. marts 1976 af planstyrelsen godkendte byplanvedtægt nr. 10 for et boligområde i Vejrup by ophæves ved tinglysning af nærværende lokalplan for Vejrup by.

§ 10

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Stk. 1. Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse hertil

fra vejstyrelsen for hovedlandevej 301 om adgangsforhold

fra Ribe amtsråd ved opførelse af virksomheder som er omfattet af miljølovens kap. 5 (særligt forurenende virksomhed)

fra Fredningsnævnet for bebyggelse indenfor området, der er undergivet bygge- og beskyttelseslinier i forhold til hovedlandevejen nr. 301.

§ 11

PÅTALERET

Stk. 1. Påtaleberettiget ifølge nærværende lokalplan er Bramming byråd.

§ 12

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Bramming byråd.

Bramming byråd, den 11. december 1978.

P. b. v.

Egon L. Lorentzen
borgmester
(sign)

/ H. Thomsen
(sign)

I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Bramming byråd, den 12. marts 1979.

P. b. v.

Egon L. Lorentzen
borgmester
(sign)

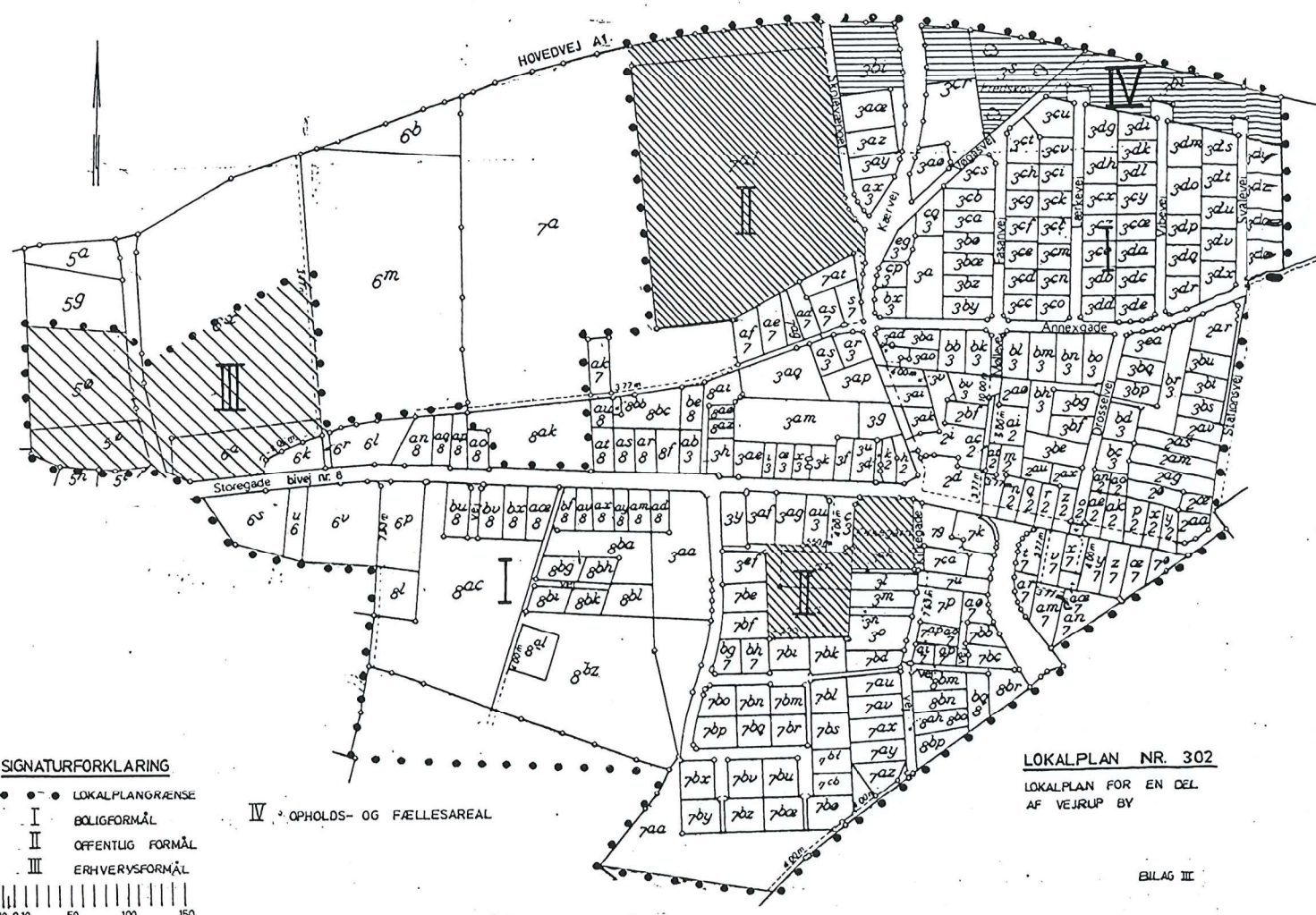
/ H. Thomsen
(sign)

Indført i dagbogen for retten
i Ribe, d. - 8 MAJ 1979
Lyst tingbog

en
ja de i § 2 stk. 1 nævnte
mat. w.e
Kurt Jørgensen
Per Rasmussen

Per Rasmussen
GENPARTENS RIGTIGHED BEKRÆFTES
KOMMERKONTORET, DEN

- 8 MAJ 1979



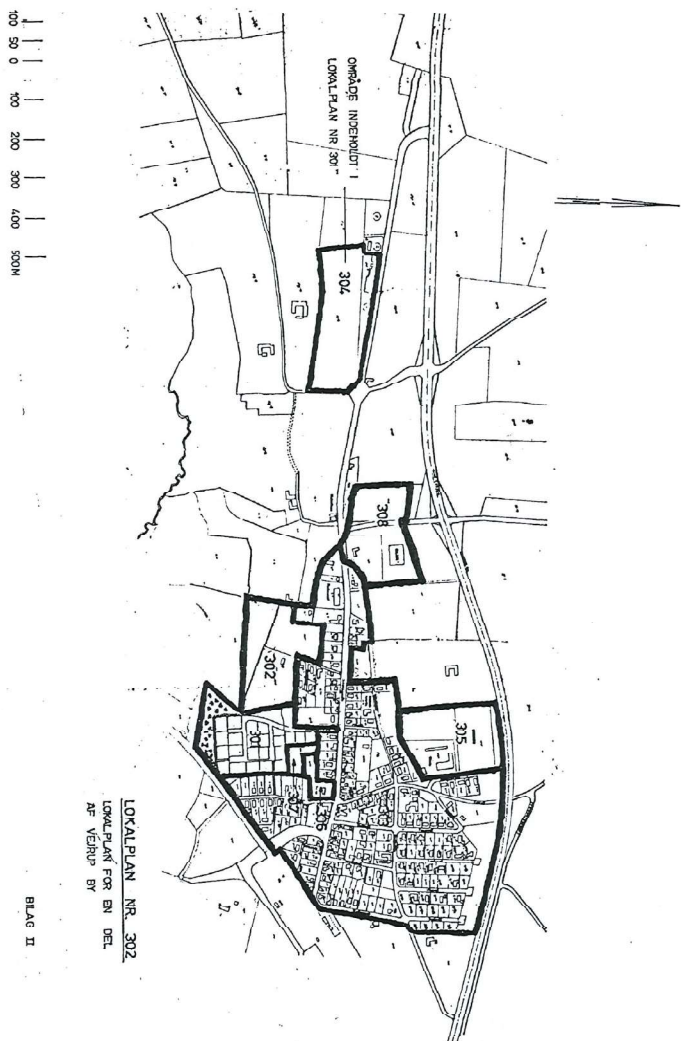
SIGNATURFORKLARING

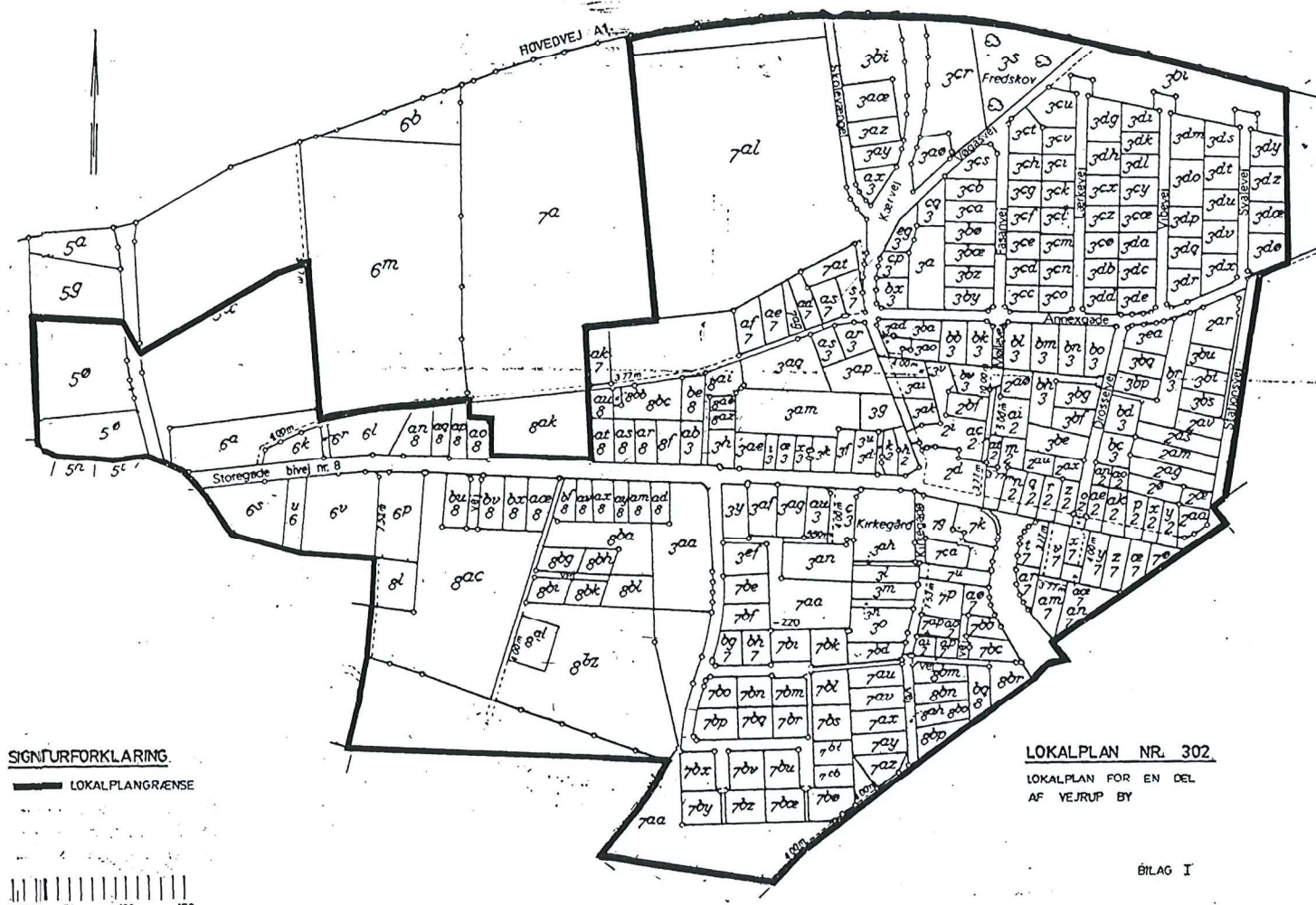
- • • LOKALPLANGRÆNSE
 - I BOLIGFORMÅL
 - II OFFENTLIG FORMÅL
 - III ERHVERVSFORMÅL
- 0 10 50 100 150

IV OPHOLDS- OG FÆLLESAREAL

LOKALPLAN NR. 302
LOKALPLAN FOR EN DEL
AF VEJRUP BY

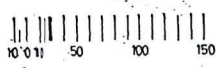
BILAG III





SIGNATURFORKLARING.

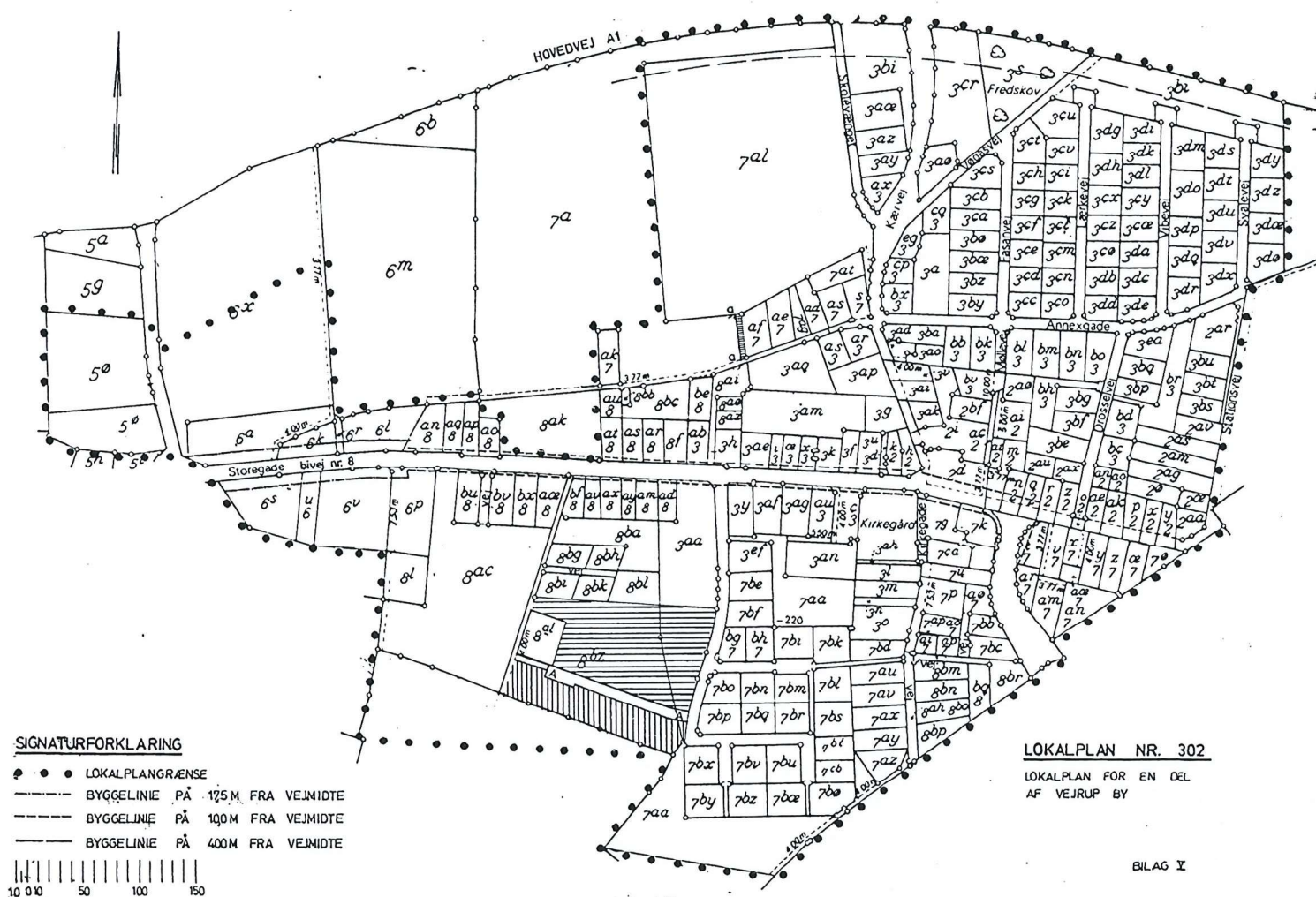
— LOKALPLANGRÆNSE

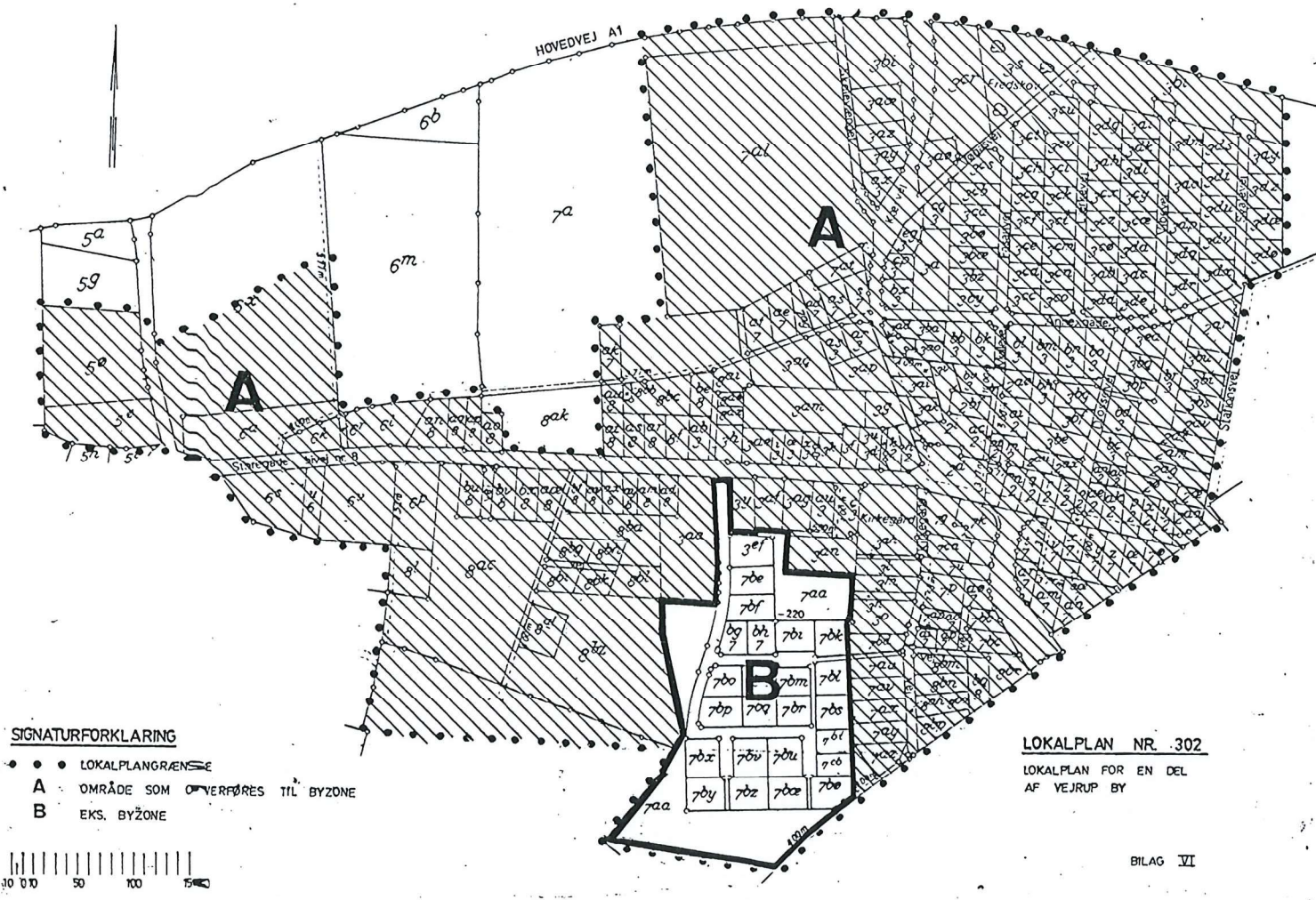


LOKALPLAN NR. 302.

LOKALPLAN FOR EN DEL
AF VEJRUP BY

BILAG I





LANDINSPEKTØRERNE
SPANGSMARK & NIELSEN

Sct. Knudsallé 5

6740 BRAMMING

Tlf. (05) 17 36 88 og (05) 42 06 96

Giro 13 82 36

~~Ø-256~~

nr N-598

Servituterklæring.

I henhold til tinglysningslovens § 22 kan underskrevne her-
ved afgive erklæring om nedennævnte hæftelser, tinglyst på

matr. nr. 5^g Nørre-Vejrup By, Vejrup Sogn

hvorfra er udstykket matr. nr. 5^o

nr 5[~]
1. Dok. om byggelinier langs hoved-
vej, 1. 24-8-71

vedr. ikke matr. nr. 5^o

Bramming, den 26. juni 1973


landinspektør

*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i Ribe

* *** *** Tinglysningsafdelingen

Side: 3

Akt.nr.:

~~9-251~~

N 598

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 9 B m.fl., Nr. Vejrup By, Vejrup

Ejendomsejer: Karsten Grønning Sørensen

Lyst første gang den: 08.05.1979 under nr. 920810

Senest ændret den : 03.01.2008 under nr. 45

Aflyst af Tingbogen den 03.01.2008

Relax hele matr.nr. 9 B Nr. Vejrup By, Vejrup, idet lokalplanen ikke kan lyses på en del af et matr.nr.

Retten i Ribe den 03.01.2008

Irma Johannsen

Anmelder:
ESBJERG KOMMUNE
PLAN
Teknik & Miljø
Torvegade 74, 6700 Esbjerg
Tlf. 7616 1616

2

N 598

Påtegning på lokalplan nr. 302 Bramming Kommune
Tinglyst den 8. maj 1979.

Lokalplan nr. 302 begæres herved afløst på del af matr. nr. 9 b Nr. Vejrup By, Vejrup, som vist på kort "Ophævelse af del af lokalplan nr. 302, Vejrup" dateret 3. august 2007.

- 2 JAN. 2008

ESBJERG BYRÅD, den


Johnny Søtrup
borgmester


Hans Kjær
direktør



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

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

Akt: Skab *H.* nr. *416*
(udfyldes af dommerkontoret)

Købers }
Kreditors } bopæl:

Anmelderens navn og bopæl (kontor);

Gade og hus nr.;
(hvor sådant findes)

Stempel: kr. øre.

E k s t r a k t -

U d s k r i f t

a f

Gørding-Malt Herreders Skøde-og Pantebog.

Nr. 59 pag. 300.

L. N. 381.

Stempel 30 Kr. 20 Øre.

S k ø d e.

Underskrevne Smed Laurids Johansen, N. Vejrup, tilstaar og vitterliggør at jeg herved sælger, skøder og endelig overdrager til Husmand Jendre Fyhn, Terpling, den mig ifølge Skøde tgl. 20' November 1914 tilhørende Ejendom, Matr. Nr. 3f N. Vejrup By, Vejrup Sogn,

Det bemærkes, at der i Efteraaret er nedlagt Kloakledninger i Vejrup By og at denne Bys Indbyggere i den Anledning har overtaget Selvskyldnerkautionsforpligtelse overfor Gæstgiver Andersen, Vejrup, der har udlaant Pengene til Nedlæggelsen af denne Kloak. Jeg har overtaget Forpligtelsen forsaavidt angaar Ejendommen, Matr. Nr. 3f og 3u N. Vejrup og Halvdelen af denne Forpligtelse overgaar paa Køberen. Der maa herom ske Tinglæsning paa den solgte Ejendom. Jeg Fyhn erklærer, at jeg har modtaget Ejendommen paa de anførte Betingelse.

p.t. Holsted, den 27' marts 1916.

Som Sælger: Laurids Johansen.

Som Køber: Jendre Fyhn.

Til Vitterlighed: Hj. Riichter. Abel Nielsen.
Jensen & Kjeldskov, A/S, København.

Bestillings-
formular

D

.....

Læst 31 - 3 - 1916. Reg. Fol. 28, I:

Uden Anm.

Sp.

Ekstrakt-Udskriftens rigtighed bekræftes.



Domineren den 6. december 1955.
i Gørding-Malt Herred
København

Jens

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

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

Akt: Skab *H.* nr. *416*
(udfyldes af dommerkontoret)

Købers
Kreditors } bopæl:

Anmelderens navn og bopæl (kontor):

Gade og hus nr.:
(hvor sådant findes)

Stempel: kr. øre.

U d s k r i f t

a f

Gørding-Malt Herreders Skøde-og Pantepog.

Nr. 62 pag. 889.

L. N. 284.

Stempel 1 Kr.

D e k l a r a t i o n .

Undertegnede Ejere af Ejendomme i N. Vejrup By, Vejrup
som Sogn, mellem Mærkesten 23,2 og 23,4 støder til Varde-Kolding Lande-
vejs nordre Side nemlig:

Navn	M.N.	Facadelængde mod Ldv.
Slagter Ejnar Ibsen, Vejrup	3f	13.5 m
Købmand H. Holst, ibd.	3k	21.0 m
Landpost H. Hansen, ibd.	3x	16.5 m
Murerm. M. Bolding, ibdm.	3i, 3æ	25.5 m
Købmand Johs. Nielsen, ihd.	3al	25.5 m

har ved Ribe Stiftamts Skrivelse af 27' April 1920 faaet Tilla-
delse til at fylde Landevejsgrøft, hver især udfor sin Ejendom,
dog kun under Forudsætning af, at Grøftefyldingen sker samtidig
udfor samtlige ovennævnte Ejendomme, og har vi herved paataget
os, hver især for sin Ejendoms Vedkommende, efternævnte ved Til-
ladelsen stillede Forpligtelser overfor Ribe Amts Vejvæsen nemlig:
1. Saasnart Grøftefyldingen har sat sig tilstrækkeligt anbringes i ~~h~~
og hele dens Længde/med behørig Tilslutning ved Til-pg Afløb langs
Vejbanekanten en ca. 1 m bred Rendesten af gode raa ca. 16 cm

dybe Sten og med veludspaltede ca. 26 cm dybe Kantsten.

Efter Amtsvejvæsenets nærmere Bestemmelse skal Grøftefyldning³ gen ved vestre Ende begrænses af et i Cement formuret

Stenendeparti. Fra Ejendommene maa ikke ledes eller føres noget som helst Spilde- eller Pølevand til Landevejsarealet.

2. Da Vejarealets Grænse ikke berøres af nærværende Tilladelse maa der paa Vejarealet ikke anbringes Bygninger eller Dele deraf, ej heller Trapper, Hegn o.s.v. Amtsvejvæsenets Afsætning af Vejarealets Grænse skal respekteres.
3. Samtlige Arbejder udføres ved vor Foranstaltning og paa vor Bekostning, hver for sin Ejendoms Vedkommende, samt i enhver Henseende efter Amtsvejvæsenets Anvisning og under dets Tilsyn inden 1^o Oktober 1920.
4. Til Sikkerhed for den fremtidige Renholdelse og Vedligeholdelse af hele Anlægget som til enhver Tid skal paahvile Ejerne af ovennævnte Ejendomme, hver for sin Ejendoms Vedkommende, efter Amtsvejvæsenets Anvisning og under dets Tilsyn, samt for at vedkommende uopholdelig bortfjerner det anlagte fra Landevejs Grund og retablerer den tidligere Tilstand, naar saadant maatte blive fordret af Amtsvejvæsenet, udstedes behørigt stemplet Deklaration, der vil være at tingløse som servitutstiftende paa Ejendommene.

Thi forpligtede~~lar~~ vi herved og efterfølgende Ejere af ovennævnte Ejendomme til at opfylde foranstaaende Forpligtelser og udsteder vi nærværende Deklaration som Hæftelse paa ovennævnte Ejendomme. Denne Deklaration skal paa vor Bekostning og ved vor Foranstaltning straks stemples, underskrives, tinglæses og noteres paa den paagældende Ejendomme samt derefter snarest indsendes til Amtsvejinspektoratet inden Arbejdets Paabegyndelse. Retsanmærkning med Hensyn til tidligere Behæftelser frabedes.

Vejrup, den 25^o Maj 1920.

Ejnar Jepsen. Hans Holst. Hans P. Hansen. Mads Bolding.

I. Nielsen.

Til Vitterlighed: (2 Underskrifter) M. Lauridsen. L. Johansen.

Løst 28 - 5^o - 1920. Reg. Fol. 28, 32, 138, 31, 144, I.

Pag. 976.

Da der i foranstaaende Deklaration fejlagtig er skrevet
Matr. Nr. 3al i Stedet for 3ae N. Vejrup, saa erklærer undertegnede
Johannes Nielsen som Ejer af sidstnævnte Ejendom af Hartkorn
1 Alb., at jeg begærer Deklarationen læst paa denne næst nuhvi-
lende Hæftelser og alt i Overensstemmelse med de foranstaaende
Bestemmelser.

Vejrup, den 10' Juli 1920.

J. Nielsen.

Læst 16 - 7 - 1920. Reg. Fol. 161, I.

Uden Anm.

Cp.

Udskriftens rigtighed bekræftes.



Dommeren den 8' december 1955.
i Gording-Malt Herred
Helmsø

Josef

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

0-38

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

Akt: Skab H. nr. 446.
(udfyldes af dommerkontoret)

Købers } bopæl:
Kreditors }

Gade og hus nr.;
(hvor sådant findes)

Anmelderens navn og bopæl (kontor);

Stempel: kr. øre.

U d s k r i f t

a f

Gørding-Malt Herreders Skøde-og Pantebog.

Nr. 51 pag. 711.

L. N. 940.

Stempel 1 Kr.

D e k l a r a t i o n.

Undertegnede Smed S. Chr. Nielsen af Vejrup, Ejer af Matr. Nr. 3f af N. Vejrup By, Vejrup Sogn, har ved Ribe Stiftamts Skrivelse af 10^e August 1905 faaet Tilladelse til at fylde Varde-Kolding Landevejs nordre Grøft paa en Strækning af ca. 30 Alen udfor mit ny Hus mellem Mærkesten 3,35 og 3,40 og har jeg herved paataget mig og efterfølgende Ejere af ovennævnte Ejendom efternævnte ved Tilladelsen stillede Forpligtelser overfor Ribe Amts Vejvæsen, nemlig:

1. Fyldingen af Grøften skal ikke alene strække sig i de ca. 30 Alen udfor ovennævnte Ejendom, men saa langt mod Øst - ca. 15 Alen - at den naaer hen til Rendestenen ud for Mejeriet.
2. Naar Fyldingen har sat sig tilstrækkeligt, anbringes i hele dens Længde, altsaa ca. 45 Alen, med behørig Tilslutning ved Til-og Afløb langs Vejbanekanten en 3 Fod bred Rendesten af gode raa 6 Tommer dybe Sten og med veludspaltede 3 Tommer dybe Kantsten.
3. Paa Landevejsarealet maa ikke opføres Bygninger eller Dele deraf, ejheller anbringes Trapper, Hegn o.s.v.
4. Samtlige Arbejder udføres ved min Foranstaltning og paa min Be-

kostning samt i enhver Henseende efter Amtsvejvæsenets Anvisning og under sammes Tilsyn inden 1^e Januar 1906.

5. Til Sikkerhed for den fremtidige Renholdelse og Vedligeholdelse af hele Anlægget, der til enhver Tid skal paa-hvile Ejeren af ovennævnte Ejendom efter Amtsvejvæsenets Anvisning og under dets Tilsyn; samt for, at Ejeren uopholdelig bortfjerne det anlagte fra Landevejens Grund og retablere den tidligere Tilstand, naar saadant maatte fordres af Amtsvejvæsenet, udstedes behørig stempelt Deklaration, der vil være at tinglæse som servitutstiftende paa Ejendommen.

Thi forpligter jeg herved mig og efterfølgende Ejere af ovennævnte Ejendom til at opfylde foranstaaende Forpligtelser og udsteder jeg nærværende Deklaration som Hæftelser paa min ommeldte Ejendom. Denne Deklaration skal paa min Bekostning og ved min Foranstaltning straks stemples, underskrives og tinglæses samt derefter snarest muligt indsendes til Amtsvejinspektoratet inden Arbejdets Paabegyndelse. Retsanmærkning med Hensyn til tidligere ^{Be-}hæftelser fra-bedes.

Vejrup, den 16^e August 1905.

Søren Chr. Nielsen.

Til Vitterlighed: Laust Lauridsen. Kristen Gjerlevsen.

Læst 1 - 9 - 1905. Uden Anm.

Måskriftens rigtighed bekræftes.

Cp.
Dommeren
Garding-Malt Herrader
Helsteds
den 6^e december 1955.

Forskr.

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

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

0-38
Akt: Skab H. nr. 416
(udfyldes af dommerkontoret)

Købers } bopæl:
Kreditors }

Anmelderens navn og bopæl (kontor);

Gade og hus nr.;
(hvor sådant findes)

Stempel: kr. øre.

E k s t r a k t -
U d s k r i f t
a f

Gørding-Malt Herreders Skøde-og Pantebog.

Nr. 51 pag. 606.

L. Nr. 798.

S k ø d e.

I Henhold til vedhæftede stemplede Købekontrakt og til Udstyk-
ning af 4' Marts 1905 skøder jeg Thomas Niels Chr. Hansen til Søren
Chr. Nielsen Parcellen Matr. Nr. 3f N. Vejrup af Hartkorn 2 $\frac{1}{4}$ Alb.

p.t. Holsted, den 13' juli 1905.

Thomas N. K. Hansen.

Vidner: Clausen. Jørgensen.

Læst 21 - 7 - 1905. Kort forevist. Uden Anm.

Stempel 3 Kr. 25 Øre.

K ø b e k o n t r a k t.

1. Jeg Th. N. C. Hansen sælger herved fra min Ejendom Matr. Nr. 3a
Nr. Vejrup en Lod 2 Skp. Land til Smed Søren Nielsen.
7. Køberen skal selv besørge Hegn indrettet og vedligeholdt i Par-
cellens Skæl med min Sælgerens omliggende Jord.

p.t. Holsted, den 17' Oktober 1904.

Sælger: Thomas N. Chr. Hansen.

Køber: Søren Nielsen.

Til Vitterlighed: Jørgensen. E. Damgaard.

.....

Cp.

Ekstrakt-udskriftens rigtighed bekræftes.



Dommeren den 6' december 1955.
i Gording-Malt Herred
Holst.

Josef

Nykredit

Kirk Larsen & Ascanius
Advokataktieselskab
Esbjerg Brygge 28
6700 Esbjerg

Dato 28. maj 2025
Kunde Torben Staal
Boet Eft. Lene Skriver
Hansen
Kundenr. 049497571
Ejendomsnr. 0797179
Beliggenhed Vejrup Storegade 32
6740 Bramming
Matr.nr. 0003 f
Ejerlav Nr. Vejrup By, Vejrup

Auktionsopgørelse pr. 13. august 2025

Hermed fremsendes auktionsopgørelse for lån i ovenstående ejendom.

Nykredits tilgodehavende er følgende:

Lånummer	Hovedstol i kr.	Restgæld i kr.	Obligations- restgæld i kr.	Skyldige beløb i kr.
079717904	839.000,00	501.117,03		76.884,67
I alt	839.000,00	501.117,03		76.884,67

Specifikation af lånet findes på efterfølgende side.

Når salgsopstilling er udarbejdet, skal kopi fremsendes til Nykredit.

Hvis auktionen bliver tilbagekaldt, skal dette meddeles til Nykredit.

Der er inkassosag påbegyndt hos:

Kirk Larsen & Ascanius
Advokataktieselskab
Esbjerg Brygge 28
6700 Esbjerg

Der beregnes yderligere morarenter på pt. 10,0000 % p.a. af det forfaldne beløb regnet fra forfaldsdagen, hvis det betales efter 13. august 2025. Hvis der er en ydelse, som forfalder til betaling i indeværende måned, og sidste rettidige indbetalingsdato overskrides, så beregnes der morarente fra den 11. i indeværende måned regnet fra forfaldsdagen til betaling finder sted.

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

Med venlig hilsen
Nykredit

Nykredit

Auktionsopgørelse pr. 13. august 2025 på lånenr. 079717904

Specifikation af skyldige beløb pr. 13. august 2025

Restgæld pr. 1. juli 2025	kr.	501.117,03
Rente (incl. bidrag og ErhvervsKroner) fra 1. juli 2025 - 12. august 2025	kr.	3.249,78
Terminsydelse.....	kr.	71.273,06
Heraf pr. 11. juni 2024.....	kr.	14.273,64
Heraf pr. 11. september 2024	kr.	14.264,25
Heraf pr. 11. december 2024	kr.	14.254,73
Heraf pr. 11. marts 2025.....	kr.	14.245,10
Heraf pr. 11. juni 2025.....	kr.	14.235,34
Gebyrer	kr.	700,00
Heraf Overdragelse inkasso af 16. august 2024	kr.	100,00
Heraf Rykker af 30. september 2024.....	kr.	100,00
Heraf Overdragelse inkasso af 15. november 2024.....	kr.	100,00
Heraf Rykker af 30. december 2024	kr.	100,00
Heraf Overdragelse inkasso af 21. februar 2025.....	kr.	100,00
Heraf Rykker af 31. marts 2025.....	kr.	100,00
Heraf Overdragelse inkasso af 16. maj 2025	kr.	100,00
Morarente pr. 13. august 2025.....	kr.	4.911,61
I alt.....	kr.	581.251,48

Efter auktionen skal følgende betales:

Terminsydelse.....	kr.	71.273,06
Morarenter pr. 13. august 2025.....	kr.	4.911,61
Gebyrer	kr.	700,00
I alt.....	kr.	76.884,67

Specifikation af lånet

Låntype: Obligationslån

Hovedstol	kr.	839.000,00
Restgæld pr. 1. juli 2025	kr.	501.117,03

Lånet er udbetalt den 3. januar 2008 og udløber den 31. marts 2038.

Specifikation af obligationer

Forening	Serie	Afdeling	Procent	Årgang	Fondskode
Nykredit	03	D	5,00	2038	0976326

Specifikation af terminsydelsen

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

Ydelse for perioden 1. juli 2025 til 30. september 2025:

Ydelse (excl. bidrag) 1,6134 % af hovedstol.....	kr.	13.536,43
Heraf rente 1,2500 % af restgæld	kr.	6.263,96
- afdrag	kr.	7.272,47
Bidrag 0,1375 % af restgæld	kr.	689,04
I alt.....	kr.	14.225,47

Nykredit

Privatpersoner skal udlevere farvekopi af sundhedskort og billedlegitimation.

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

Legitimation skal være tydelig og let læselig.

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

Anna Marie Lassen

Fra: Postkasse BA - fortrin <fortrin@esbjerg.dk>
Sendt: 16. juni 2025 12:48
Til: Anna Marie Lassen
Emne: VS: Sagsnr. 278141 - Tvangsauktion, Vejrup Storegade 32, 6740 Bramming
Vedhæftede filer: Ejendomsskatterestancer Vejrup Storegade 32.pdf; Billet Vejrup Storegade 32.pdf; signaturbevis.txt

Hej Anna Marie
 Opgørelse og billet vedhæftet.
 Der er ikke noget indefrosset frem til 31/12 2023. Skat har overtaget opgaven pr. 1/1 2024.
 Du skal kontakte Vurderingsstyrelsen vedr. vurderingsmeddelelse.

Venlig hilsen

Hans Andersen
 Overassistent

Team Opkrævning
 Borger & Arbejdsmarked

Tlf. 76 16 11 85

Torvegade 74, 6700 Esbjerg



Esbjerg
Kommune



OPLEV
ESBJERG

Fra: Anna Marie Lassen <aml@tblaw.dk>
Sendt: 11. juni 2025 15:22
Til: Postkasse Opkrævning <opkraevning@esbjerg.dk>
Emne: Sagsnr. 278141 - Tvangsauktion, Vejrup Storegade 32, 6740 Bramming

Til rette vedkommende.

På vegne Boet efter Lene Skriver Hansen og Nykredit Realkredit A/S kan jeg meddele, at ejendommen beliggende Vejrup Storegade 32, Vejrup, 6740 Bramming, er begæret solgt på tvangsauktion. Tvangsauktionen finder sted den 13. august 2025 kl. 09.00.

I den forbindelse skal jeg venligst bede jer om snarest muligt at sende kopi af ejendomsbidragsbillet for 2025 samt opgørelse over evt. skyldige ejendomsskatterestancer pr. 13. august 2025.

Endvidere skal jeg bede jer om at sende vurderingsmeddelelse og oplysning om evt. statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat.

Nærværende anmodning fremkommer, da det stadig ikke er muligt at hente disse oplysninger via boligejer.dk.

På forhånd tak.

Med venlig hilsen

advokatfirmaet
THUESEN BØDKER & JÆGER

Borger & Arbejdsmarked
Borgerservice

Dato 16. juni 2025
Sagsbehandler Hans Andersen
Telefon direkte 76 16 11 85
E-mail htga@esbjergkommune.dk

Jeres ref.: 278141
Vores ref.: 056 0030984609
Matr.nr.: 3F, Nr. Vejrup By, Vejrup
Beliggenhed: Vejrup Storegade 32
Tvangsauktion: D. 13.08.2025

Venlig hilsen

Hans Andersen
overassistent

Energimetropol
ESBJERG

CVR: 29189803
Konto: 2540-6448866864

Telefon 76 16 16 16
www.esbjergkommune.dk

31. januar 2025

Adm. og Servicestyrelsen Nykøbingvej 76 Byg 45 4990 Sakskøbing

v/Advokat Peter Boe Christensen
Kongensgade 58
6700 Esbjerg
DK



86

19552101 / 375543181

MODTAGET**- 7 FEB. 2025****Thuesen Bødker & Jæger**

Vurderingsstyrelsen
Ny Østergade 9-11
4000 Roskilde

Telefon: 72 22 16 26
vurdst.dk

Ejendomsvurdering 2020 **Afgørelse om vurdering af ejendommen**

Bemærk

Du får dette brev, fordi du repræsenterer boet efter ejeren eller en tidligere ejer af ejendommen. Det drejer sig om boet efter: Lene Skriver Hansen

Her er vurderingen af din ejendom

Den offentlige ejendomsvurdering for ejendommen Vejrup Storegade 32, Vejrup, 6740 Bramming er nu klar.

Fordi du er fritaget for digital post, får du vurderingen med brevpost. Du kan dog også få adgang til den ved at logge ind på **vurderingsportalen.dk**.

Skal du have penge tilbage?

Hvis du har betalt skat af en for høj værdi for ejendommen i årene 2011 til 2020, kan du få penge tilbage. Det er det, der hedder tilbagebetalingsordningen (1). Hvis du er omfattet af tilbagebetalingsordningen, får du besked, når vi har opgjort, om du skal have penge tilbage eller ej.

Hvorfor får du vurderingen for 2020 nu – og hvad betyder det for din boligskat?

På vurderingsportalen.dk kan du læse mere om, hvordan vi vurderer ejendomme, og hvordan ejendomsvurdering og boligskat hænger sammen. Du er også velkommen til at ringe til os på 72 22 16 26.

556495373_vurdst69680g7611_co_c4_a4_sl.dk.b.no:c4-15585-460-1/42 B1: B2: B3: B4:

På de næste sider kan du se de væsentlige oplysninger, vi har brugt, og hvordan vi har brugt dem til at vurdere ejendommen.

Oplysningerne er baseret på data fra registret Matriklen og Klimadatastyrelsen.

Oplysningerne har vi fra Klimadatastyrelsen.

En ejendoms forskellige typer areal påvirker dens værdi forskelligt, fx tæller en kvadratmeter i stueetagen mere end en kvadratmeter i tagetagen. Derfor kan der være forskel på det samlede areal og det vægtede areal.

556495373_vuidst6966og7611_co_c4_a4_si.dk.b.noc.c4-15588-460-4/42 B1: B2: B3: B4:

Arealanvendelse	Samlet areal	Vægt i procent	Vægtet areal
Boligareal ekskl. tagetage (beregnet)	60 m ²	100 %	60 m ²
Boligareal i tagetage (beregnet)	30 m ²	90 %	27 m ²
Fritliggende garage	60 m ²	25 %	15 m ²
Fritliggende udhus	16 m ²	25 %	4 m ²
Samlet vægtet areal			106 m²

Hvis der er flere bygninger med samme arealanvendelse på grunden, har vi lagt arealerne sammen. Oplysninger om arealanvendelse og areal har vi fra BBR. Vi har taget udgangspunkt i de vægte, Finans Danmark har beregnet.

Oplysninger fra BBR

Boligenhed	Fritliggende enfamilieshus (parcelhus). (Anvendelseskode (i): 120)
Bygningens anvendelse	Fritliggende enfamilieshus (parcelhus) (Bygningens anvendelseskode (i): 120)
Boligareal (i)	90
Bygningsnummer	1
Opførelsesår	1905
Til-/ombygningsår	Intet ombygningsår
Tagmateriale	Fibercement, herunder asbest (bølge- eller skifer-eternit)
Ydervægsmateriale	Mursten (tegl, kalksten, cementsten)
Opvarmning	Centralvarme fra eget anlæg, et-kammer fyr og naturgas
Supplerende varme	Ingen supplerende varme
Toilet og bad	Ét vandskyllende toilet og ét badeværelse

Hvis vi har vurderet, at den ikke er rigtig, har vi brugt en anden værdi. Er det tilfældet, kan du læse mere om det i afsnit om tillæg og nedslag.

Sådan har vi fastsat ejendomsværdien

På de næste sider kan du læse, hvordan vi har fastsat ejendomsværdien trin for trin. Du kan se mere om, hvordan vi vurderer ejendomme, på vurderingsportalen.dk/ejendomsvaerdi.

Trin 1 af 4

Vi har beregnet områdets kvadratmeterpris

Områdets kvadratmeterpris er beregnet til **6.911 kr.**

Områdets kvadratmeterpris er beregnet ud fra salgspriser for ejendomme, som vi sammenligner ejendommen med. Det er de ejendomme, vi kalder referenceejendomme (i).

Nogle typer af ejendomme kan ikke være referenceejendomme. Det gælder fx bygninger på fremmed grund, ejendomme med to boligenheder, ubebyggede grunde og rækkehuse og parcelhuse, der er registreret som ejerlejligheder.

Referenceejendommene står i en bestemt rækkefølge. Første ejendom på listen tæller mere end anden ejendom osv. Du kan se, hvor meget de enkelte referenceejendomme tæller, i afsnittet *Ordforklaringer* under *Referenceejendomme*.

Referenceejendomme

	Adresse	Salgsdato	Salgspris(i)	Fremskrevet salgspris(i)	Vægtet areal(i)
1	Vejrup Storegade 26, Vejrup, 6740 Bramming	1. december 2017	895.000 kr.	946.764 kr.	146 m ²
2	Kirkediget 1C, Vejrup, 6740 Bramming	16. maj 2018	1.400.000 kr.	1.462.549 kr.	246 m ²
3	Tjørne Alle 5, Vejrup, 6740 Bramming	25. oktober 2019	790.000 kr.	795.193 kr.	162 m ²
4	Kirkediget 7, Vejrup, 6740 Bramming	4. november 2016	575.000 kr.	618.859 kr.	115 m ²
5	Tjørne Alle 12C, Vejrup, 6740 Bramming	4. marts 2016	2.300.000 kr.	2.568.957 kr.	203 m ²
6	Engvej 3, Vejrup, 6740 Bramming	19. marts 2014	1.368.000 kr.	1.625.582 kr.	156 m ²
7	Engdraget 17, Vejrup, 6740 Bramming	5. marts 2015	725.000 kr.	852.221 kr.	123 m ²

	Adresse	Salgsdato	Salgspris(i)	Fremskrevet salgspris(i)	Vægtet areal(i)
8	Vejrup Storegade 37, Vejrup, 6740 Bramming	24. juli 2019	750.000 kr.	764.336 kr.	108 m ²
9	Vejrup Storegade 11, Vejrup, 6740 Bramming	18. maj 2017	810.000 kr.	870.030 kr.	126 m ²
10	Tjørne Alle 12D, Vejrup, 6740 Bramming	8. oktober 2018	1.650.000 kr.	1.731.575 kr.	179 m ²
11	Kirkediget 10, Vejrup, 6740 Bramming	13. marts 2017	1.039.000 kr.	1.104.796 kr.	228 m ²
12	Sneppevej 5, Vejrup, 6740 Bramming	10. november 2017	1.100.000 kr.	1.165.487 kr.	187 m ²
13	Vejrup Storegade 11C, Vejrup, 6740 Bramming	30. april 2015	745.000 kr.	871.123 kr.	122 m ²
14	Kirkediget 15, Vejrup, 6740 Bramming	22. juni 2017	725.000 kr.	776.588 kr.	159 m ²
15	Vejrup Storegade 41, Vejrup, 6740 Bramming	4. december 2018	898.000 kr.	938.724 kr.	145 m ²

Oplysningerne om referenceejendomme har vi fra Tinglysningsretten. Det vægtede areal har vi dog selv beregnet med udgangspunkt i vægte, som Finans Danmark har beregnet. Vi har fremskrevet salgspriserne på baggrund af prisudviklingen i området.

Det står i ejendomsvurderingslovens § 24, stk. 1, at vurderingen bl.a. foretages på grundlag af de priser i fri handel, der på vurderingstidspunktet er konstateret for referenceejendommene.

Trin 2 af 4

Vi har justeret i områdets kvadratmeterpris

Justeret kvadratmeterpris 6.256 kr.

Vi har justeret i områdets kvadratmeterpris, så den passer til ejendommen. Når vi beregner kvadratmeterprisen for ejendommen, tager vi udgangspunkt i områdets kvadratmeterpris og justerer for eventuelle forskelle mellem ejendommen og referenceejendommene. Til det bruger vi en model, der, ud fra et statistisk skøn, justerer på baggrund af oplysninger om referenceejendommene og på baggrund af, hvordan forskelle i beliggenhed og bygningskarakteristika i gennemsnit påvirker prisen. Du kan se, hvordan vi vægter referenceejendommene i ordforklaringen under 'Referenceejendomme'.

Modellen bruger registrerede oplysninger om referenceejendommenes karakteristika, som de var på det tidspunkt, ejendommene blev solgt.

Vi forklarer nærmere om de forhold, vi ser på, når vi sammenligner ejendomme med referenceejendomme, på vurderingsportalen.dk/forhold-vi-ser-pa.

Oplysninger om de forskellige forhold for dine referenceejendomme kan du finde ved at logge på vurderingsportalen.dk og klikke på "Se deklaration med data om ejendommen". I sektionen "Referenceejendomme" kan du åbne hver referenceejendom for at få flere oplysninger. Hvis du er fritaget for digital post, kan du ringe til os på 72 22 16 26 og få de samme oplysninger.

Oplysninger om referenceejendommenes beliggenhed er baseret på data fra Klimadatastyrelsen fra 2019.

Forskelle mellem ejendommen og referenceejendommene

Samlet betydning i procent **-9,49 %**

Samlet betydning i kroner pr. kvadratmeter **-656 kr.**

De tal, vi viser, har vi afrundet. Vi beregner den samlede justering i procent ved at gange de enkelte justeringer med hinanden. Er den ene procent fx plus 5 %, og den anden er minus 8 %, så ganger vi 1,05 med 0,92. Få mere at vide om justeringer ved at søge på 'justering' på vurderingsportalen.dk.

Væsentlige forhold, der har betydning for justeringen af områdets kvadratmeterpris

Her kan du se, hvordan referenceejendommene adskiller sig fra ejendommen, det vil sige de forskellige forhold, som vi justerer for. Vi viser de væsentlige forhold, som har resulteret i en justering på mindst to procent. Hvis der er andre forhold, som hver især fører til en justering, der er mindre end to procent, har vi lagt dem sammen til en samlet justering. Dem viser vi som *Øvrige justeringer*.

Væsentlige forhold, der justerer områdets kvadratmeterpris op

Vægtet areal **14%**

Væsentlige forhold, der justerer områdets kvadratmeterpris ned

Grundareal(i) **-4%**

Opførelsesår **-14%**

Antal toiletter og bad **-3%**

Øvrige justeringer **-0,3%**

De tal, vi viser, har vi afrundet til hele tal. Øvrige justeringer viser vi dog med en decimal.

Trin 3 af 4

Vi har beregnet en foreløbig ejendomsværdi

Den foreløbige ejendomsværdi er beregnet til **663.109 kr.**

Den har vi beregnet ved at gange den justerede kvadratmeterpris med det vægtede areal af ejendommen.

Hvis din grund er over 5.000 kvadratmeter, har vi desuden tillagt værdien for den del af grunden, der overstiger 5.000 kvadratmeter og er vurderet som rekreativt areal i by- eller landzone.

Trin 4 af 4

Vi har fastsat den endelige ejendomsværdi

Den endelige ejendomsværdi er fastsat til **663.000 kr.** (afrundet til nærmeste tusinde kroner).

Før vi har fastsat ejendomsværdien, har vi set på, om vi har oplysninger om særlige forhold, der ikke er taget højde for endnu. Det vil sige forhold, der påvirker værdien, og som kan føre til tillæg eller nedslag*(i)*.

Tillæg og nedslag, der påvirker ejendomsværdien

Vi har ikke oplysninger om særlige forhold eller fejl i data, der påvirker værdien.

Sådan har vi fastsat grundværdien

På de næste sider kan du læse, hvordan vi har fastsat grundværdien trin for trin. Du kan se mere om, hvordan vi vurderer grunde på vurderingsportalen.dk/grundvaerdi.

Vi beregner den økonomisk set bedste måde at anvende og udnytte grunden på

Vi vurderer grunde i ubebygget stand baseret på, hvad der økonomisk set er den bedste måde at anvende og udnytte grunden på⁽ⁱ⁾, det vil sige det, der giver den højeste værdi. Derfor ser vi på, hvilke muligheder der er ifølge plangrundlaget, og hvordan grunden faktisk anvendes og udnyttes⁽ⁱ⁾.

Reglerne står i ejendomsvurderingslovens § 17, stk. 1.

Mulighederne for at anvende og udnytte en grund hænger sammen parvis

Er det fx muligt at anvende grunden til åben-lav boligbebyggelse (parcelhus) og udnytte den med en bebyggelsesprocent på 30, og det også er muligt at anvende grunden til tæt-lav boligbebyggelse (rækkehus) og udnytte den med en bebyggelsesprocent på 40, så laver vi en beregning på hver af de to muligheder.

Ved vurderingen kan vi lægge oplysninger fra plandataregisteret Plandata.dk til grund. Det kan vi, medmindre vi bliver opmærksomme på, at oplysningerne må anses for åbenbart urigtige.

Reglerne om, hvordan vi kan bruge plandata.dk står i ejendomsvurderingslovens § 55, stk. 1, 2. pkt.

Særligt for ejendomsvurderingen for 2020

Særligt for ejendomsvurderingen for 2020 gælder det, at vi kun skal se på mulig anvendelse til boligbebyggelse eller sommerhus- og fritidsboligbebyggelse. Er det fx ifølge plangrundlaget muligt at bygge erhverv på grunden, skal vi altså se bort fra det. Og hvis en del af ejendommen ifølge plangrundlaget skal anvendes til alment boligbyggeri eller erhverv, skal vi vurdere denne del af grunden til 0 kr. Det har vi som udgangspunkt kun taget højde for, hvis du har gjort opmærksom på det, da vi for de fleste ejendomme ikke har adgang til disse oplysninger.

Reglerne står i ejendomsvurderingslovens § 85 a.

Trin 1 af 3

Vi har vurderet, hvad der er bedste anvendelse og udnyttelse⁽ⁱ⁾

Grunden er omfattet af flydende plangrundlag

Plangrundlaget angiver ikke entydigt muligheden for at udnytte et eller flere af deljordstykkerne på grunden. I stedet angiver plangrundlaget udnyttelsesmuligheden for et større planområde som helhed – enten med et antal kvadratmeter bebyggelse eller som en bebyggelsesprocent. Det er det, som vi kalder for flydende plangrundlag.

Ved flydende plangrundlag fastsætter vi som udgangspunkt værdien af grunden på baggrund af den udnyttelse, der som et gennemsnit er mulig for den enkelte grund i forhold til grundens størrelse. En eller flere grunde i planområdet er dog bebygget mere end det. Derfor har vi beregnet denne grunds mulige udnyttelse som en andel af den resterende udnyttelsesmulighed i planområdet. Andelen beregnes forholds-mæssigt ud fra grundens størrelse.

Reglerne om flydende plangrundlag står i ejendomsvurderingslovens § 19. Reglerne om, at vi bruger bygningsreglementet, når vi ikke har tilstrækkelige oplysninger om den mulige udnyttelse i plangrundlaget, står i ejendomsvurderingslovens § 20 a.

Oplysninger om anvendelse og udnyttelse har vi fra Plandata.dk.

Bedste anvendelse og udnyttelse ⁽ⁱ⁾

Vi mener, at den økonomisk set bedste måde at anvende og udnytte grunden på er **en af dem, der er mulige ifølge plangrundlaget, nemlig denne:**

Bedste anvendelse: **Åben-lav boligbebyggelse**

Bedste udnyttelse: **Grunden bebygges med 26 %: 138 m²**

Grunden kan ifølge plangrundlaget anvendes på flere forskellige måder. Vi har derfor set på hver mulighed, og vi har set på hvad og hvor meget, der er bygget på grunden.

Reglerne står i ejendomsvurderingslovens § 18, stk. 1 og 2.

Oplysningerne har vi fra Plandata.dk.

Grundens restareal ⁽ⁱ⁾

Grundens størrelse	450 m ²
- herudover vejareal	0 m ²
Samlet planlagt etageareal	138 m ²
Restareal	312 m²

Oplysninger, vi har brugt til vurderingen af bedste anvendelse og udnyttelse

Vi har set på mulig anvendelse og udnyttelse⁽ⁱ⁾ af grunden ifølge plangrundlaget

Her kan du se det eller de plangrundlag, som gælder for grunden:

- **For Vejrup By**
- **Centerområde Vejrup**
- **Bygningsreglementet, der var gældende på vurderingsterminen**

Vi bruger bygningsreglementet i tilfælde, hvor:

Plangrundlag⁽ⁱ⁾

- der ikke er oplysninger om planer i Plandata.dk
- der ikke er tilstrækkelige oplysninger om anvendelse og/eller udnyttelse i planerne i Plandata.dk
- planerne i Plandata.dk indeholder en generel anvendelse⁽ⁱ⁾
- der kun er en kommuneplanramme registreret i Plandata.dk, og bygningsreglementet giver ejer mulighed for at bygge mere, end hvad der er muligt efter kommuneplanrammen.

Oplysninger om plangrundlaget har vi fra Plandata.dk. Som regel kan du se anvendelse, udnyttelse og mindstegrundstørrelse⁽ⁱ⁾ beskrevet i den enkelte plan. Vær opmærksom på, at vi anvender plangrundlaget, der var gældende den 31. december 2019. Det betyder, at planer kan være aflyst og erstattet af nye i mellemtiden.

Vi har også set på den faktiske anvendelse og udnyttelse⁽ⁱ⁾ af grunden.

Her kan du se, hvilke oplysninger vi har:

Faktisk anvendelse og udnyttelse

Faktisk anvendelse

Åben-lav boligbebyggelse

Faktisk udnyttelse, altså
faktisk etageareal⁽ⁱ⁾

116 m²

Oplysninger om faktisk anvendelse og udnyttelse har vi fra BBR.

Trin 2 af 3

Vi har beregnet en foreløbig grundværdi

Foreløbig værdi af grunden: **199.695 kr.**

Den foreløbige værdi er beregnet sådan her:

- Først har vi beregnet ejendomsværdien for det, vi kalder et standardhus⁽ⁱ⁾, som vi forestiller os, er på grunden.
- Den bruger vi til at aflæse en værdi på grundværdikurven⁽ⁱ⁾.
- Til sidst har vi justeret den aflæste værdi i forhold til den bedste udnyttelse.

1. Vi beregner en ejendomsværdi for et standardhus

Når vi beregner ejendomsværdien for et standardhus, bruger vi den samme metode, som da vi beregnede den foreløbige værdi af ejendommen. Men vi justerer for forskelle mellem referenceejendommene og standardhuset, og vi bruger standardhusets vægtede areal i stedet for ejendommens vægtede areal.

Værdien af standardhuset placeret på grunden har vi beregnet til 907.494 kr.

2. Vi aflæser en værdi på grundværdikurven

Når vi aflæser værdien, bruger vi den beregnede ejendomsværdi af ejendommen med et standardhus på.

Den aflæste værdi af grunden er 239.005 kr.

3. Vi justerer i forhold til den bedste udnyttelse

Når vi har aflæst en værdi på grundværdikurven, justerer vi i forhold til den bedste udnyttelse af grunden. Vi justerer i forhold til en typisk grund på 800 kvadratmeter, hvor bebyggelsesprocenten er 30 procent. Det giver et etageareal på 240 kvadratmeter og et restareal på 560 kvadratmeter.

Her kan du se, hvor meget grunden adskiller sig fra den typiske grund, og hvad det betyder for fastsættelsen af værdien.

Justeringer i den aflæste værdi på grundværdikurven

Samlet justering i procent

-16 %

Samlet justering i kroner

-39.309 kr.

De tal, vi viser, har vi afrundet. Vi beregner den samlede justering i procent ved at gange de enkelte justeringer med hinanden. Er den ene procent fx plus 3 %, og den anden er minus 5 %, så ganger vi 1,03 med 0,95.

Den samlede justering er et udtryk for den procentvise afvigelse af grunden i forhold til den typiske grund. Det er både grundens afvigelse i etageareal og restareal.

	Den typiske grund	Bedste udnyttelse af grunden	Justering i procent
Etageareal	240 m ²	138 m ²	-11,14 %
Restareal	560 m ²	312 m ²	-5,98 %

Trin 3 af 3

Vi har fastsat den endelige grundværdi

Den endelige grundværdi er fastsat til **200.000 kr.** (afrundet til nærmeste tusinde kroner).

Før vi har fastsat værdien af grunden, har vi set på, om vi har oplysninger om særlige forhold, der ikke er taget højde for endnu. Det vil sige forhold, der påvirker værdien, og som kan føre til tillæg eller nedslag.

Tillæg og nedslag, der påvirker værdien af grunden

Vi har ikke oplysninger om særlige forhold eller fejl i data, der påvirker værdien.

556495373_vurderingsbog/611_co_c4_a4_sidk.b.noc.c4-15598-460-14/42 B1: B2: B3: B4:

Hvis du vil klage over vurderingen af ejendommen

Det er muligt at klage over denne vurdering, når vi også har udsendt meddelelser om tidligere vurderinger af ejendommen og et eventuelt tilbud om kompensation i forbindelse med tilbagebetalingsordningen (i).

Når det er muligt at klage over denne vurdering, vil du høre fra os igen i et særligt brev om dine klagemuligheder og frister. Det er hverken muligt at klage eller at bede om genoptagelse, før du får dette brev.

Du skal være opmærksom på, at klagemyndighederne (i) kun kan ændre ejendomsværdien eller grundværdien, hvis ændringen påvirker vurderingen med mere end 20 procent. Det samme gælder i forhold til genoptagelsesager - her kan både vi og klagemyndighederne kun ændre ejendomsværdien eller grundværdien, hvis ændringen påvirker vurderingen med mere end 20 procent.

Læs mere på vurderingsportalen.dk/klage.

Reglerne om klage står i skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 1-3, og ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 7-9. Kravet om en ændring på mere end 20 procent ved genoptagelse og klage står i skatteforvaltningslovens §§ 33, stk. 1 og 3, 35 h, stk. 2, 38, stk. 3 og 45, stk. 2.

Her kan du læse mere om, hvilke love og generelle regler vi har brugt ved vurderingen af ejendommen.

Reglerne om ejendomsvurdering står i ejendomsvurderingsloven (lovbekendtgørelse nr. 1510 af 8. december 2023 med de ændringer der følger af lov nr. 679 af 3. juni 2023).

I skatteforvaltningsloven (lovbekendtgørelse nr. 1053 af 20. september 2024) er det nærmere beskrevet, hvordan vi håndterer indsigelser, alt efter hvornår vi modtager dem. Klagereglerne er også beskrevet i loven.

Ved vurderingen af en ejendom fastsætter vi 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. Det står i ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 1.

Ved vurderingen fastsættes en ejendomsværdi og en grundværdi. Det står i ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 2.

Vi kan foretage vurderinger på baggrund af de oplysninger, vi har indhentet. Det står i ejendomsvurderingslovens § 58 a.

Ejendomsværdien og grundværdien afrundes til nærmeste tusinde kroner. Det gør vi, fordi det står i Ejendomsvurderingslovens § 49, at ansættelser skal afrundes til nærmeste tusinde kroner. Ansættelser er et begreb i ejendomsvurderingsloven, og både ejendomsværdien og grundværdien er ansættelser.

Definitionen af, hvad der forstås ved ejendomsværdien, står i § 16, stk. 1. Ejendomsværdien fastsættes inklusive moms. Det står i § 16, stk. 2.

Vurderingen af ejerboliger foretages på grundlag af de priser i fri handel, der er konstateret for sammenlignelige ejendomme (det vi kalder referanceejendomme) og for den pågældende ejendom selv på vurderingstidspunktet. Vurderingen foretages også på baggrund af øvrige markedsindikatorer af væsentlig betydning for vurderingen. Det står i ejendomsvurderingslovens § 24. Vi ser på salg af sammenlignelige ejendomme, som er handlet inden for seks år op til vurderingsterminen, og fremskriver salgspriserne til aktuelt niveau. En handelspris betragtes som konstateret, når endeligt overdragelsesdokument for handelen er tinglyst. Det står i § 24, stk. 2.

Definitionen af, hvad der forstås ved grundværdi, står i § 17, stk. 1. I samme bestemmelse står der, at grundværdien ansættes inklusive værdien af eventuelle byggemodningsarbejder. Grundværdien fastsættes inklusive moms. Det står i § 17, stk. 2.

Ved fastsættelsen af værdien tages der hensyn til forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering, herunder tinglyste servitutter, hvis du som ejer har godtgjort, at servitutten entydigt regulerer ejendommens anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder. Det står i ejendomsvurderingslovens § 17, stk. 3.

Ved fastsættelsen af værdien tages der også hensyn til eventuel mulighed for udstykning. Kan der foretages maksimalt to udstykninger, har vi forudsat at omkostninger til udmatrিকulation og byggemodning af grunden vil udgøre 25.000 kr. pr. udstykning (2020-niveau), medmindre du som ejer har dokumenteret andet. Det står i § 17, stk. 5.

Mulighed for udstykning vurderes på baggrund af mindstegrundstørrelsen for en anvendelse. Mindstegrundstørrelsen fremgår oftest af plangrundlaget, det vil fx sige lokalplan eller kommuneplanramme. Gør den ikke det, ser vi på reglerne i bygningsreglementet, der gælder pr. vurderingsterminen. Det står i § 173 i bygningsreglementet for 2018, at mindstegrundstørrelsen for fritliggende enfamiliehuse er 700 kvadratmeter. For sommerhuse er mindstegrundstørrelsen fastsat til 1.200 kvadratmeter. Ved rækkehuse bruger vi også en mindstegrundstørrelse på 700 kvadratmeter. Du kan læse mere i ordforklaringen under

'Mindstegrundsstørrelse'.

Reglerne for hvordan udnyttelsen af en grund skal beregnes i forhold til grundens størrelse står i § 454 i bygningsreglementet for 2018.

Regler om tidsfrister

Vi skal træffe afgørelse på grundlag af de oplysninger, der foreligger ved afgørelsesperiodens indtræden. Det står i skatteforvaltningslovens § 20 b, stk. 2. Hvis vi ikke har nået at træffe afgørelse inden afgørelsesperioden slutter, skal vi træffe afgørelse på grundlag af alle de oplysninger, der foreligger på afgørelsestidspunktet. Det står i skatteforvaltningslovens § 20 c.

Ordforklaringer

Her finder du forklaringer på de ord og begreber, som vi har markeret med et lille *(i)* i deklarationen og vurderingen. Du kan også læse mere og slå ordene op på vurderingsportalen.dk.

Anneks

Et anneks er en selvstændig mindre bygning, fx et gæstehus, der er opført på grunden. Annekser er ofte kendetegnet ved at være til beboelsesformål. De tæller med i det vægtede areal og ejendommens etageareal.

Anvendelse og udnyttelse

Anvendelse

Her ser vi både på den type byggeri, som faktisk er opført på grunden, og på det, som er muligt at opføre på den.

- **Faktisk anvendelse:** Hvilke bygninger ligger på grunden, og hvad bliver de brugt til? Det kan fx være et fritliggende enfamilieshus (parcelhus).
- **Mulig anvendelse:** Hvilke bygninger må der bygges på grunden, og hvad må de bruges til ifølge plangrundlaget? Det kan fx være åben-lav boligbebyggelse (parcelhus) eller tæt-lav boligbebyggelse (rækkehus).

Udnyttelse

Her ser vi både på den mængde byggeri, som faktisk er opført på grunden, og på hvor meget, det er muligt at opføre på den.

- **Faktisk udnyttelse:** Hvor stort et etageareal er der faktisk bygget på grunden? Det kan fx være 140 kvadratmeter. Den faktiske udnyttelse er det samme som det faktiske etageareal. Se også *Etageareal*.

- **Mulig udnyttelse:** Hvor meget må der bygges på grunden ifølge plangrundlaget? Det vil enten stå som et antal kvadratmeter eller i procent. I sommerhusområder kan der fx være en bebyggelsesprocent på 15.

Anvendelseskode (enhedens)

Enhedens anvendelseskode er den oplysning i BBR, som beskriver, hvad en enhed på en ejendom bliver brugt til. Anvendelsen er registreret som en talkode. Nogle bygninger er delt op i flere enheder, og hver enhed har sin egen anvendelseskode. En bygning kan fx både have en enhed, som bruges til bolig, og en enhed der bruges til erhverv. Se også *Bygningens anvendelseskode*.

Bedste anvendelse og udnyttelse

Vi vurderer grunde i ubebygget stand, det vil sige uden bygninger på. Vi skal fastsætte grundværdien ud fra, hvordan grunden bedst kan anvendes og udnyttes økonomisk set, det vil sige, ud fra hvad der giver den højeste værdi. Vi vurderer ud fra, hvordan det er muligt at anvende og udnytte grunden ifølge plangrundlaget (fx lokalplan eller kommuneplanramme), og hvordan grunden faktisk anvendes og udnyttes. Hvis der er flere anvendelsesmuligheder ifølge plangrundlaget, regner vi på hver af mulighederne.

Når vi regner på det, der er muligt ifølge plangrundlaget, vil den bedste udnyttelse i langt de fleste tilfælde være den bebyggelsesprocent eller det etageareal, der står i plangrundlaget.

Vi skal sammenligne værdien af, hvad der faktisk er bygget på grunden, med det, der er muligt at bygge på den ifølge plangrundlaget i to tilfælde: Hvis der lovligt er bygget mere på grunden, eller hvis den lovligt anvendes på en anden måde, end det der er muligt ifølge plangrundlaget.

Beliggenhed i øvrigt

Når vi ser på, hvordan beliggenheden for en ejendom til helårsbeboelse adskiller sig fra referenceejendommenes beliggenhed, justerer vi for flere konkrete forhold, fx afstand til station, kyst og stor sø. Det bruger vi ejendommens og referenceejendommenes koordinater til. Vi justerer også for, hvordan en ejendoms beliggenhed i øvrigt adskiller sig fra referenceejendommenes beliggenhed – fx om ejendommen ligger i udkanten af en by eller mere centralt.

BFE-nummer

BFE-nummeret er den unikke identifikation af en fast ejendom. BFE står for Bestemt Fast Ejendom. Alle typer af bestemte faste ejendomme registreres i matriklen.

Bibygninger

Bibygninger er mindre bygninger på grunden, fx garage, carport, udhus, drivhus, skur, hønsehus, åbne overdækninger, overdækkede terrasser og lignende bygninger. Det er det, der hedder småbygninger i BBR.

Boligareal

Vi skelner mellem to slags boligarealer: Boligareal generelt og boligareal i tagetage. Boligareal i tagetage påvirker ikke en ejendoms samlede værdi lige så meget som boligarealet i øvrige etager. Kælderareal godkendt til beboelse tæller lige så meget som det generelle boligareal. Det er kun boligarealet i tagetage, der skiller sig ud. Se også *Vægtet areal*.

Bygningens anvendelseskode

Bygningens anvendelseskode er den oplysning fra BBR, der beskriver, hvad en bygning på en ejendom bliver anvendt til. Anvendelsen er registreret som en talkode, der optræder sammen med en kort beskrivelse af bygningen. Koden for et fritliggende enfamilieshus (parcelhus) er fx 120.

Deklarationen

Deklarationen er en særlig form for partshøring, som vi sender til ejere, før vi vurderer deres ejendom. På den måde får ejer mulighed for at komme med bemærkninger. Deklarationen indeholder de væsentlige oplysninger, vi forventer at bruge, når vi vurderer ejendommen.

Dobbelthus

Et dobbelthus er en bygning med to boligenheder, som er adskilt af lodret lejlighedsskel.

Ejendomskategori

Vi inddeler ejendomme i disse kategorier:

- Ejerbolig
- Landbrugsejendom
- Skovejendom
- Erhvervsejendomme og grunde i et kolonihaveområde eller andre ejendomme, som ikke er omfattet af de første tre kategorier.

Ejerboliger inddeler vi derudover i typer, fx ejendomme til helårsbeboelse, ejerlejligheder til helårsbeboelse, sommerhuse og andre fritidshuse.

Ejendomsværdiskat

Den skat, man betaler af ejendomsværdien, hedder ejendomsværdiskat, og den indgår i ens forskuds- og årsopgørelse.

Ejerlav

Danmark er inddelt i cirka 9.000 ejerlav. Ejerlavet består af navnet på den landsby (område), som ejendommen tilhører, og navnet på det sogn, som ejendommen ligger i.

Etageareal

Det faktiske etageareal er det samlede registrerede areal af huset + arealet af eventuelle annekser + det beregnede areal af eventuelle bibygninger.

Der er også et muligt etageareal, som er et beregnet etageareal ud fra, hvor meget det er muligt at bygge ifølge plangrundlaget.

Fordelingsnøgle

Når der er to boligenheder på en ejendom, beregner vi en fordelingsnøgle ud fra ejendommens samlede areal (Det, der i BBR hedder andet areal og erhvervsareal, medregnes ikke). Fordelingsnøglen viser forholdet mellem den enkelte boligenheds areal og de to boligenheders samlede areal.

Hvis fx boligenhed 1 har et areal på 50 kvadratmeter, og boligenhed 2 har et areal på 150 kvadratmeter, er det samlede areal 200 kvadratmeter, og fordelingsnøglen er 25% for boligenhed 1 og 75% for boligenhed 2. Fordelingsnøglen svarer ikke nødvendigvis til den fordeling, der kan stå i en samejekontrakt, og som kan være tinglyst.

Fremskrevet salgspris

Vi tager højde for udviklingen på ejendomsmarkedet ved at fremskrive salgspriserne for de referenceejendomme, som vi sammenligner ejendommen med. Ved vurderingen for 2020 og for omvurderingen for 2021 er den seneste salgspris regnet frem til prisniveauet den 31. december 2019.

Vi får data om salgspriser fra Tinglysningsretten og beregner ud fra dem de fremskrevne salgspriser så lokalt som muligt. Som udgangspunkt bruger vi prisudviklingen i kommunen som grundlag, men i København, Aarhus, Odense og Aalborg er grundlaget postnumre. Hvis der er registreret få salg i et område, fremskriver vi på baggrund af salg i de nærmeste områder.

Fremskrivningsmodellen beregner prisindekser for området for forskellige ejendomstyper. Indekserne er baseret på den gennemsnitlige udvikling i lokale priser. En referenceejendoms salgspris fremskrives ved at gange indekset med ejendommens salgspris.

Generel anvendelse

Nogle gange indeholder plangrundlaget en bred angivelse af, hvad man må bruge grunden til. Det er det, der hedder en *generel anvendelse*. Der kan fx stå *boligområde*, uden at det er specificeret hvilke boligtyper, der må opføres.

Grundareal

Grundarealet er arealet af grunden. Hvis der også er et vejareal, er det inkluderet i det grundareal, som vi viser.

Grundform

Vi ser på grundens form, når vi vurderer ejendomme til helårsbeboelse. Vi får hvert år beregnet en skalaværdi, der afspejler, hvor hensigtsmæssig en grunds form er. Hvis grunden har et sammenhængende, rektangulært område, man kan bygge på, har den en hensigtsmæssig form.

Skalaværdien for grundens form ligger mellem 1 og 0. Jo tættere på 1, jo mere hensigtsmæssig er grundens form. Jo tættere på 0, jo mere uhensigtsmæssig er grundens form. Det vil sige, at det ikke kan lade sig gøre at bygge på større dele af den.

Få mere at vide ved at søge på 'grundform' på vurderingsportalen.dk.

Grundskyld

Den skat, man betaler af grundværdien, hedder grundskyld.

Grundværdikurven

Grundværdikurven viser forholdet mellem ejendomsværdi og grundværdi. Kurven bygger på en lang række data, fx fra salg af ubebyggede grunde og fra ejendomsmæglervurderinger af ejendomme inden for samme ejendomstype.

Få mere at vide ved at søge på 'grundværdikurven' på vurderingsportalen.dk.

Ikke-brofaste øer

Hvis en ejendom ligger på en ikke-brofast ø, så sammenligner vi med andre ejendomme, der også ligger på ikke-brofaste øer. De er mere sammenlignelige, også selvom de afstandsmæssigt ligger længere fra den ejendom, vi vurderer.

Klagemyndighederne

Klagemyndighederne på vurderingsområdet er: Vurderingsankenævnene, Landsskatteretten og Skatteankestyrelsen. De behandler klager over vurderinger. De er uafhængige, og de er dermed ejernes garanti for, at der bliver truffet afgørelse på et neutralt og sagligt grundlag.

Koordinater

Vi bruger koordinater til at fastlægge den præcise placering af en ejendom. Koordinaterne henviser til ejendommens adressepunkt. Når vi måler afstande til fx kyst eller motorvej, bruger vi koordinaterne som udgangspunkt for målingen.

Mindstegrundstørrelse

Mindstegrundstørrelsen er et udtryk for, hvor mange kvadratmeter en grund som minimum skal være i et område. Hvis der ikke er fastsat en mindstegrundstørrelse i plangrundlaget, bruger vi mindstegrundstørrelsen i bygningsreglementet, der var gældende på vurderingsterminen. For sommerhuse er mindstegrundstørrelsen fastsat til 1.200 kvadratmeter.

Fordi bygningsreglementet ikke indeholder en mindstegrundstørrelse for tæt-lav bebyggelse (rækkehuse m.v.), bruger vi for disse ejendomme mindstegrundstørrelsen for åben-lav bebyggelse (parcelhuse), som er 700 kvadratmeter.

Vi bruger mindstegrundstørrelsen, når vi ser på, om der er mulighed for udstykning. Et af kriterierne for at kunne udstykke en grund er, at den skal være mindst dobbelt så stor som mindstegrundstørrelsen. Er mindstegrundstørrelsen fx 700 m², skal grunden altså være mindst 1.400 m², for at den kan udstykkes i 2 grunde.

Plangrundlag

Plangrundlaget fastlægger overordnet, hvad og hvor meget man må bygge på en grund. Plangrundlaget kan fx være lokalplaner eller landzonetilladelser.

Referenceejendomme

Referenceejendomme er de 15 ejendomme, som vi sammenligner en ejendom med, når vi vurderer den. De er udvalgt efter en række kriterier:

- De er så vidt muligt samme type som den ejendom, vi vurderer.
- De er solgt i perioden fra den 1. januar 2014 til og med den 31. december 2019, hvor salget også senest skal være tinglyst.
- De er solgt i et almindeligt frit salg.
- Salg, der adskiller sig væsentligt fra andre salg, når det gælder ejendommens størrelse og pris, er sorteret fra.
- Hvis ejendommen, vi vurderer, er blevet solgt i perioden, vil den være den referenceejendom, der vægter højest. Dog kan ejendomme med to boligenheder ikke være referenceejendomme.
- Er en ejendom blevet solgt flere gange, er det kun det seneste salg, der indgår
- De ligger så vidt muligt i samme kommune som den ejendom, vi vurderer, og der er taget højde for geografiske oplysninger om ikke-brofaste øer.

Referenceejendommene står i en bestemt rækkefølge. Første ejendom på listen tæller mere end anden ejendom osv. Hver af de 15 referenceejendomme på listen tæller med følgende procentvise vægte:

1: 12,9%, **2:** 12%, **3:** 11,1%,
4: 10,2%, **5:** 9,3%, **6:** 8,4%,
7: 7,6%, **8:** 6,7%, **9:** 5,8%,
10: 4,9%, **11:** 4%, **12:** 3,1%,
13: 2,2%, **14:** 1,3%, **15:** 0,4%.

Når vi regner ud, hvor meget de enkelte referenceejendomme skal tælle, regner vi med flere decimaler, end vi viser i oversigten. Derfor giver det ikke præcis 100 procent, hvis man lægger tallene sammen.

Få mere at vide ved at søge på 'referenceejendomme' på vurderingsportalen.dk

Restareal

Restarealet er forskellen mellem grundarealet (fratrullet eventuelt vejareal) og etagearealet, som vi beregner for boligen.

Salgspris

Den pris, som ejendommen blev solgt for ved seneste frie salg.

Samlet areal af skov

Hvis der er registreret arealer med skov eller områder med træer, som ligger inden for en radius af 500 meter, viser vi størrelsen på det samlede areal i hektar. En hektar er 10.000 kvadratmeter.

Specifik anvendelse

Nogle gange indeholder plangrundlaget både en generel og en specifik angivelse af, hvad grunden må anvendes til. Den generelle anvendelse kan fx være *boligområde*, og den specifikke anvendelse fortæller konkret, hvilke boligtyper, der må opføres. Det kan fx være åben-lav boligbebyggelse (parcelhus).

Standardhuset

Et standardhus er et teoretisk hus, der afspejler det mest almindelige hus i Danmark. Det er baseret på en række statistiske oplysninger og er defineret som et parcelhus i mursten fra 1970. Det er 140 m² stort og har tag af cementsten, ydervægge af mursten, 1 badeværelse, 1 toilet, fjernvarme og ingen supplerende varme.

Standardhuset for sommerhuse og andre fritidshuse er lidt anderledes: Det er et sommerhus fra 1980, der ikke er bygget om. Det er 80 m² stort, er af træ og har fibercementtag.

Startåret

Vi bruger et startår, når vi skal beregne fradrag for grundforbedringer. De løber nemlig i 30 år fra startåret. Den første vurdering, hvor et fradrag for grundforbedringer tidligst kan indgå i vurderingen, er startåret.

Stor sø

Hvis der er en stor sø på over 10 hektar (100.000 m²) inden for en radius af 200 meter fra et sommerhus og andre fritidshuse eller 500 meter fra en ejendom til helårsbeboelse, ser vi på denne afstand til stor sø.

Stort vandløb

Hvis der er et vandløb på over 12 meter i bredden inden for en radius af 1.000 meter fra en ejendom til helårsbeboelse, ser vi på, hvor lang afstand der er mellem ejendommen og vandløbet.

Tilbagebetalingsordningen

Hvis man har betalt skat af en for høj værdi i årene 2011 til 2020, kan man i nogle tilfælde få penge tilbage. Omvendt risikerer man ikke at få en ekstraregning, hvis man har betalt boligskat af en for lav vurdering. Det er ikke alle ejendomme og vurderinger, der er omfattet af tilbagebetalingsordningen.

Få mere at vide ved at søge på 'tilbagebetalingsordningen' på vurderingsportalen.dk.

Tillæg eller nedslag

De fleste af de forhold, der kan påvirke ejendomsværdien, grundværdien eller begge dele, tager vi højde for, når vi beregner den foreløbige ejendoms- og grundværdi. Derudover kan der dog være særlige forhold, der kan give tillæg eller nedslag. Tillæg øger værdien, mens nedslag sænker værdien. Der er dog en nedre grænse: Hvis vi har brugt beregninger fra den statistiske model, kan vi kun give tillæg eller nedslag for særlige faktiske forhold, hvis det påvirker værdien med fem procent eller mere. Det gælder dog ikke, hvis tillæg eller nedslag skyldes fejl i data.

Tofamilieshus

Tofamilieshus er en bygning med flere etager, der indeholder to boliger. Boligerne er helt eller delvist adskilte med vandret lejlighedsskel.

Trafikvej

Trafikveje er de overordnede veje mellem landsdelene, mellem bysamfund og mellem de enkelte kvarterer i en større by.

Udsigt

Udsigten i meter er et samlet tal mellem 0 og 72.000, der viser, om der fx er ingen, delvis eller fuld udsigt over hav eller sø fra en ejendom. Det betyder, at jo flere meter, der i alt er registreret, jo mere udsigt over sø eller hav er der fra ejendommen. Udsigt over hav omfatter også udsigt over fjorde og havne. For sommerhuse og andre fritidshuse er det alene udsigt over hav, der tæller med i vurderingen – udsigt over sø tæller altså ikke med.

Få mere at vide ved at søge på 'udsigt' på vurderingsportalen.dk.

Vejareal

Vejareal er det samlede areal af vej, der er på en grunds matrikel.

Vægtet areal

Det vægtede areal er en beregning af, hvordan forskellige typer bygningsareal påvirker en ejendoms samlede værdi forskelligt. En kvadratmeter i stueetagen tæller fx mere end en kvadratmeter under skråtag. Derfor er der ofte forskel på bygningens samlede areal og det vægtede areal.

Øvrige arealer

Øvrige arealer er kælder ikke godkendt til beboelse og uudnyttet tagetage, udestuer samt annekser. Hvis der er to fritliggende boligenheder, så vil øvrige arealer alene være eventuelle annekser.

Sådan behandler vi dine personoplysninger

Hvad bruger vi dine personoplysninger til?

Vi behandler dine oplysninger, for at vi kan foretage ejendomsvurderinger og blandt andet sikre, at vurderingen sker på et tilstrækkeligt oplyst og korrekt grundlag, samt at foretage beregning af kompensation. Dine personoplysninger kan også blive brugt til at udarbejde intern information, til systemudvikling og til at forbedre vores beregningsmetoder, modeller og sagsbehandling. Vi bruger i nogle tilfælde machine learning til denne udvikling og forbedring.

Vi behandler almindelige personoplysninger om dig. Det er blandt andet:

- Kontakt- og identifikationsoplysninger, herunder personnummer
- Ejeroplysninger, herunder overtagelsesdato, afståelsesdato, overdragelsesmåde og kommune- og ejendomsnummer
- BBR-oplysninger
- Matrikeloplysninger og geografiske oplysninger, herunder oplysninger om jordstykker, bygge- og beskyttelseslinjer, forurening og din grunds karakteristika
- Skråfoto og luftfoto af din bygning
- Oplysninger om kompensation, opkrævet grundskyld og gæld til det offentlige
- Oplysninger om tidligere vurderinger, herunder beskatning, og i visse tilfælde tidligere henvendelser.

Hvis du repræsenterer en part i sagen, behandler vi også oplysninger om dig, herunder dine kontaktoplysninger.

I visse tilfælde vil vi modtage følsomme personoplysninger om dig. Det kan være oplysninger om, at du er umyndig, eller hvis du selv indsender oplysninger om fx dit helbred til os.

Behandlingen af dine oplysninger er baseret på:

- databeskyttelsesforordningen artikel 6, stk. 1, litra e, der handler om myndighedsudøvelse (forordning nr. 2016/679 af 27. april 2016)
- databeskyttelsesforordningen artikel 9, stk. 2, litra f, der handler om fastlæggelse m.m. af retskrav (forordning nr. 2016/679 af 27. april 2016)
- ejendomsvurderingslovens kapitel 11, 12 og 13 (lovbekendtgørelse nr. 1510 af 8. december 2023 med de ændringer, der følger af lov nr. 679 af 3. juni 2023).

Vi behandler dit personnummer for entydigt at kunne identificere dig. Det gør vi efter reglerne i:

- databeskyttelseslovens § 11 (lov nr. 289 af 8. marts 2024).

Hvor har vi oplysningerne fra?

Vi behandler de oplysninger, som du selv har givet os, eller som vi har modtaget fra virksomheder, andre privatpersoner, andre myndigheder eller offentligt tilgængelige kilder, herunder Det Fælleskommunale Ejendomsregister (Kommunerne), Erhvervsstyrelsen, Klimadatastyrelsen, Geodatastyrelsen, Domstolsstyrelsen, Civilstyrelsen, Fødevarestyrelsen, Indenrigsministeriet, Erhvervsministeriet og Landbrugsstyrelsen.

I visse sager videregiver vi personoplysninger, hvis det er nødvendigt for sagen. Det kan fx være til andre offentlige myndigheder, herunder Skatteankestyrelsen, eller til andre borgere, der er part i samme sag.

Senest 2 måneder efter at du har modtaget din endelige ejendomsvurdering, vil vi offentliggøre vurderingen. Det gør vi efter reglerne i:

- ejendomsvurderingslovens § 51
- databeskyttelsesforordningen artikel 6, stk. 1, litra e.

Hvor længe opbevarer vi dine oplysninger?

Vi kan opbevare dine personoplysninger

- indtil vi ikke længere er forpligtet til at gøre det ifølge lovregler som fx regnskabsregler mv.
- i henhold til vores arkivforpligtelser efter arkivlovgivningen
- så længe vi vurderer, at det er nødvendigt af hensyn til journalisering og dokumentation af de afgørelser, vi træffer, eller af hensyn til åbne klage- eller domstolssager eller lignende. I den forbindelse vil vi også tage hensyn til dine muligheder for at gøre indsigelser mod afgørelsen.

Når formålet med behandlingen ikke længere er til stede, vil dine personoplysninger blive slettet eller overført til et arkiv efter reglerne i arkivloven (lovbekendtgørelse nr. 1201 af 28/09/2016 som ændret ved lov nr. 503 af 23/05/2018 og lov nr. 1943 af 15/12/2020).

Hvad har du ret til?

Du har ret til at se, hvilke oplysninger vi behandler om dig, og få rettet dem, hvis de er forkerte. I visse sjældne tilfælde har du også ret til at få slettet oplysninger og til at begrænse behandlingen.

Du har til enhver tid ret til at gøre indsigelse mod behandling af dine personoplysninger ved at rette henvendelse til os. Hvis vi kan imødekomme din indsigelse, må vi ikke længere behandle dine personoplysninger.

Hvis du mener, at vi ikke behandler dine personoplysninger korrekt, kan du klage til Datatilsynet. Se mere på Datatilsynets hjemmeside: datatilsynet.dk. Datatilsynet kan også kontaktes på postadressen Datatilsynet, Carl Jakobsens Vej 35, 2500 Valby.

Vi behandler oplysninger automatisk og træffer automatiske afgørelser

I vores vurderingssystem behandler vi oplysninger automatisk og træffer i mange tilfælde en såkaldt automatisk afgørelse. En automatisk afgørelse er udelukkende baseret på automatisk behandling og har retsvirkning for dig.

Når vi automatisk fastsætter ejendomsværdien af din ejendom, beregner vi områdets kvadratmeterpris og justerer for beliggenhed og ejendommens karakteristika.

Når vi automatisk fastsætter grundværdien af din ejendom, ser vi på grundens størrelse, dens beliggenhed og dens planlagte og faktiske anvendelse og udnyttelse.

Når vi automatisk beregner din kompensation, gør vi dette ved at sammenholde dine tidligere ejendomsvurderinger og betalte ejendomsværdiskat og grundskyld med den nye vurdering.

Du kan læse mere om, hvordan vi vurderer din ejendom og beregner kompensation, på vurderingsportalen.dk.

Du kan også læse om ejendomsvurdering i *Den juridiske vejledning*, som ligger på skat.dk – se afsnit H.A. Ejendomsvurdering.

Hvem er vi, og hvordan kontakter du os?

Vurderingsstyrelsen foretager vurderinger af ejendomme og er en del af Skatteforvaltningen. Vores kontaktoplysninger er:

Vurderingsstyrelsen, Nykøbingvej 76, Bygning 45, 4990 Sakskøbing
Telefon: 72 22 16 26
Mail: vurdst@vurdst.dk

Har du spørgsmål til vores behandling af dine personoplysninger?

Du er velkommen til at kontakte Skatteforvaltningens databeskyttelsesrådgiver via mail eller brev:

Mail: dpo@sktst.dk

Brev: Att. Databeskyttelsesrådgiveren, Skattestyrelsen, Hannemanns Allé 25, 2300 København S.

556495373_vurderingsstyrelsen_7611_co_c4_a4_si.dk.b.noc.c4-15608-460-24/42 B1: B2: B3: B4:

Forstå din vurdering

I denne guide beskriver vi, hvordan vi vurderer ejerboliger, og hvordan vi bruger de oplysninger, vi har. Du kan bruge guiden til at få et generelt overblik over processen og de metoder, vi bruger.

Du kan finde mere information på vurderingsportalen.dk
På vurderingsportalen.dk kan du finde mere information om vurderingsprocessen og boligskatter.

Der går vi mere i dybden med det, vi beskriver her i guiden, fx vores beregningsmetoder og de data, vi bruger som grundlag for vurderingerne.



Sådan forløber vurderingsprocessen



Deklaration

Vi sender dig en deklARATION, hvor du kan se de væsentlige oplysninger om din ejendom.

Den får du, et stykke tid før vi vurderer ejendommen. Er du enig i de oplysninger, vi har, skal du ikke gøre noget.

Gendeklaration

Hvis vi får nye væsentlige oplysninger, så sender vi en gendeklaration til dig. Den indeholder både oprindelige oplysninger fra deklARATIONEN og de nye oplysninger om din ejendom.

Vurderingen

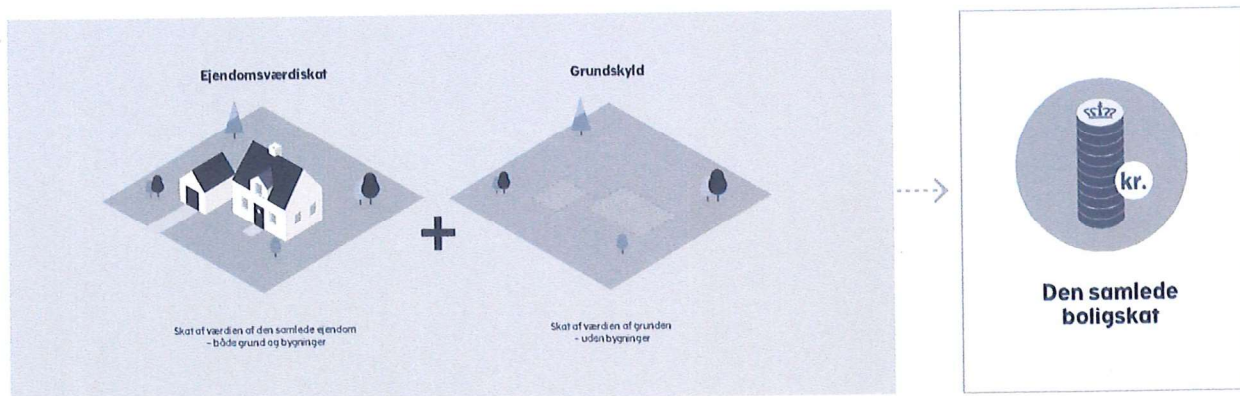
Vi sender din ejendomsvurdering til dig. Hvis du er kommet med bemærkninger til deklARATIONEN, kan du i vurderingen se, om de har fået betydning for vores vurdering af din ejendom.

Skal du have penge tilbage?

Hvis du har betalt skat af en for høj vurdering i årene 2011 til 2020, kan du få penge tilbage. Omvendt risikerer du ikke at få en ekstra-regning, hvis du har betalt boligskat af en for lav vurdering.

Der gælder forskellige regler og frister. Dem kan du læse om, når vi sender noget til dig.

Ejendomsvurderingens betydning for din skat



Ejendomsvurderingen bruges til at beregne din boligskat

Som boligejer betaler du to slags boligskat, ejendomsværdiskat og grundskyld.

Ejendomsværdiskat betaler du af værdien af din samlede ejendom (grund og bygninger). Du betaler den til staten, og den bliver opkrævet via din årsopgørelse.

Grundskyld betaler du af værdien af din grund (uden bygninger). Du betaler den til kommunen, og den bliver opkrævet 2 gange om året via ejendomsskattebilletten.

Fra 2024 vil både ejendomsværdiskat og grundskyld blive opkrævet af staten via din årsopgørelse.

Din ejendomsværdiskat stiger ikke

Der er skattestop på ejendomsværdiskatten. Det betyder, at din ejendomsværdiskat som hovedregel ikke vil stige – heller ikke selvom din vurdering er steget. Du betaler nemlig skat af den laveste af disse 3 værdier:

- Ejendomsværdien for 2001 plus 5 %
- Ejendomsværdien for 2002
- Ejendomsværdien for 2020 minus 20 %

Vi trækker 20 % fra ejendomsvurderingen for 2020, før vi beregner skatten. Det er et forsigtighedsprincip, der tager højde for den naturlige usikkerhed, der kan være, når man vurderer en ejendom.

Der er skatte loft på din grundskyld

Din grundskyld kan maksimalt stige 2,8 % om året. Hvis grundskylden stiger, indefrys beløbet, så du først skal betale stigningen, når du sælger din bolig. Indefrysningen er dog frivillig, så du kan godt vælge at betale stigningen i din grundskyld allerede nu.

Vi tilpasser din boligskat, når du har fået vurderingen af din ejendom for 2020

Din ejendomsvurdering for 2020 danner grundlag for din ejendomsværdiskat og grundskyld fra januar 2021, uanset hvornår du modtager vurderingen. Ejendomsvurderingen kommer automatisk ind på årsopgørelsen og ejendomsskattebilletten, og din boligskat tilpasses bagud. For de fleste boligejere får det dog ingen eller begrænset betydning, da der fortsat er skattestop på ejendomsværdiskatten og skatte loft med stigningsbegrænsning på grundskylden.

Tryghed om boligskat i fremtiden

I 2024 kommer der nye regler for boligskat. Det betyder lavere satser for ejendomsværdiskatten og grundskylden. Fra 2024 betaler du altid skat af den seneste vurdering fratrukket 20 %. I overgangen til de nye boligskatteregler får du desuden en skatterabat, hvis din boligskat ellers ville stige i forhold til de nuværende regler. Rabatten fortsætter i kroner og øre, så længe du ejer ejendommen. Hvis din boligskat stiger efter 2024, kan du vælge at indefryse stigningen, så du først skal betale, når du sælger din ejendom.

Du kan holde dig opdateret om de nye boligskatteregler på vurderingsportalen.dk/boligskat.

I nogle tilfælde kan du få penge tilbage

Hvis du har betalt skat af en for høj værdi i årene 2011 til 2020, kan du i nogle tilfælde få penge tilbage. Det er det, der hedder tilbagebetalingsordningen¹⁾. Hvis du er omfattet af tilbagebetalingsordningen, får du besked, når vi har opgjort, om du skal have penge tilbage eller ej.

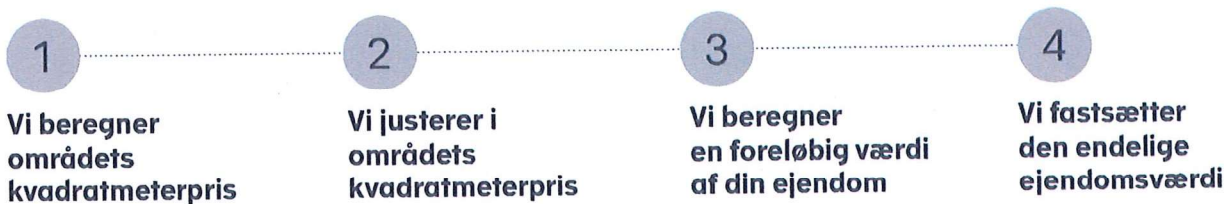
Sådan fastsætter vi ejendomsværdien



Ejendomsværdien er den samlede værdi af grunden, bygningerne og andet sædvanligt tilbehør til ejendommen, dog ikke inventar.

Når vi fastsætter ejendomsværdien, tager vi højde for en lang række oplysninger, fx ejendommens opførelsesår og byggematerialer, grundens størrelse, afstande til natur og infrastruktur og prisniveauet for ejendomssalg i området.

Vi fastsætter ejendomsværdien i fire trin:



1

Vi beregner
områdets
kvadratmeterpris

2

Vi justerer
i områdets
kvadratmeterpris

3

Vi beregner
en foreløbig værdi
af din ejendom

4

Vi fastsætter
den endelige
ejendomsværdi

Trin 1

Vi beregner områdets kvadratmeterpris



Det gør vi ved at sammenligne din ejendom med andre ejendomme i dit område. Dem kalder vi referenceejendomme. Ud fra referenceejendommens salgspriser beregner vi områdets kvadratmeterpris, som er udgangspunktet for vurderingen af netop din ejendom.

Hvad er referenceejendomme?

Referenceejendommene fortæller om prisniveauet i dit område og har stor betydning for vurderingen af din ejendom. Vi udvælger så vidt muligt de ejendomme, der ligger tættest på, og som er af samme type som din ejendom.

Referenceejendomme er ikke nødvendigvis dine naboer. Hvis din nabos ejendom ikke er blevet solgt inden for de seneste seks år, kan den ikke være referenceejendom, heller ikke selvom den ligner din ejendom på andre punkter. En ejendom skal opfylde kriterierne, vi beskriver her på siden, for at kunne være referenceejendom. Det gælder for alle ejendomme i dit område.

En ejendom er sjældent helt magen til dens referenceejendomme

Næsten alle ejendomme er forskellige i større eller mindre grad, så derfor er referenceejendommene heller ikke magen til din ejendom. Vi tager naturligvis højde for de væsentlige forskelle, der er mellem din ejendom og referenceejendommene. Det gør vi ved at lave en række justeringer i områdets

kvadratmeterpris i trin 2, hvor vi regner kvadratmeterprisen for din ejendom ud.

Vi vælger referenceejendommene ud fra disse kriterier:

- De skal være **solgt inden for de seneste seks år**, fra den dag, vi vurderer din ejendom (det vil sige vurderingsterminen). Hvis en ejendom er solgt flere gange, bruger vi kun det seneste salg. Hvis din ejendom er blevet solgt i perioden, vil den være en af dine 15 referenceejendomme.
- De skal være solgt i et **almindeligt frit salg**. Det vil sige, at fx tvangsauktioner og overdragelse til familiemedlemmer ikke tæller med.
- De skal så vidt muligt være **samme ejendomstype** som din ejendom. Det betyder, at vi fx ikke sammenligner parcelhuse med sommerhuse.
- De må **ikke adskille sig væsentligt** fra andre salg, når det gælder ejendommens størrelse og pris. De ejendomme sorterer vi fra.
- De skal så vidt muligt ligge i **samme kommune** som din ejendom. Vi har taget højde for geografiske oplysninger om **ikke-brofaste øer**.

Vi fremskriver salgspriserne for referenceejendommene, så de svarer til prisniveauet den 31. december 2019.

1

Vi beregner
områdets
kvadratmeterpris

2

Vi justerer
i områdets
kvadratmeterpris

3

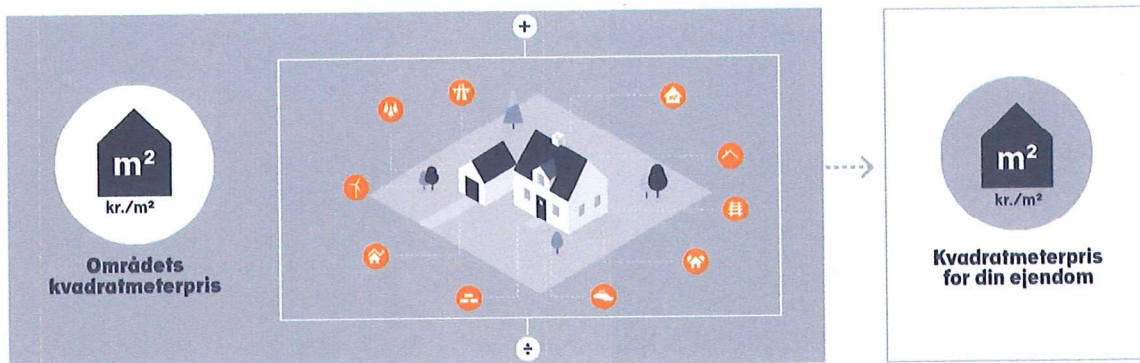
Vi beregner
en foreløbig værdi
af din ejendom

4

Vi fastsætter
den endelige
ejendomsværdi

Trin 2

Vi justerer i områdets kvadratmeterpris



Fordi din ejendom sjældent er magen til referenceejendommene, justerer vi i områdets kvadratmeterpris, som vi fandt i trin 1. Vi tager højde for alle de oplysninger, vi har om din ejendom og om alle referenceejendommene, og justerer for forskellene. På den måde finder vi frem til en kvadratmeterpris for din ejendom.

Hvilke forskelle kan påvirke kvadratmeterprisen?

Vi bruger oplysninger om en masse forskellige forhold, når vi sammenligner din ejendom med referenceejendommene.

Vi ser på grunden:

- Grundens form: Er dens form hensigtsmæssig eller uhensigtsmæssig at bygge på?
- Grundens areal: Hvor stor er grunden?
- Beliggenhed, fx om din ejendom ligger i udkanten af en by eller inde i centrum.

Vi ser på omgivelser, altså afstande til:

- Jernbane
- Trafikvej
- Nærmeste motor- eller trafikvej
- Station
- Vindmølle
- Kyst
- Stor sø
- Stort vandløb.

Vi ser på, om der er skov i nærheden og udsigt over vand (hav og sø).

Vi bruger oplysninger om bygningerne:

- Opførelsesår: Hvornår blev boligen opført?
- Ombygningsår: Er der bygget om eller til? Hvis ja, hvornår er det så sket?
- Hvilket materiale er taget lavet af, fx tegl eller tagpap?
- Hvilket materiale er ydervæggene lavet af, fx mursten eller beton?
- Hvilken primær varmekilde er der, fx naturgas eller olie?
- Er der en supplerende varmekilde, fx en brændeovn?
- Hvor mange toiletter og bad er der?
- Vægtet areal: Hvor stort et vægtet areal er der i alt?

Vi forklarer nærmere om det vægtede areal i afsnittet "Trin 3: Vi beregner en foreløbig værdi af din ejendom".

På vurderingsportalen.dk kan du læse mere om de forskellige forhold, vi justerer for, fx hvad det er, vi mere præcist lægger vægt på ved de enkelte forhold.

Trin 2 fortsætter på næste side

1

Vi beregner
områdets
kvadratmeterpris

2

Vi justerer
i områdets
kvadratmeterpris

3

Vi beregner
en foreløbig værdi
af din ejendom

4

Vi fastsætter
den endelige
ejendomsværdi

Trin 2

Vi justerer i områdets kvadratmeterpris

Vi bruger mange forskellige oplysninger til én samlet justering

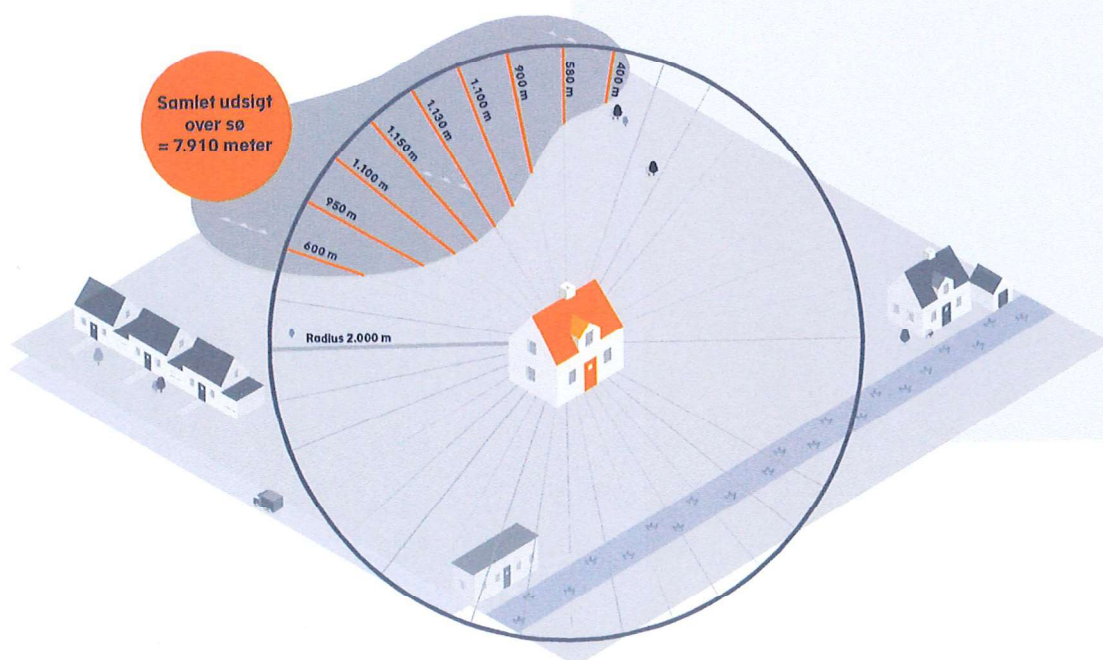
Vi bruger en statistisk model, der justerer i områdets kvadratmeterpris, så den passer til din ejendom. Modellen tager udgangspunkt i oplysninger om referenceejendommene, og hvordan deres beliggenhed og karakteristika påvirker deres værdi.

Vi har set på ejendomssalg og salgspriser i Danmark, og derfor ved vi også, hvad der som oftest betyder mest for en ejendoms værdi. Som eksempel bliver nyere huse som regel solgt til en højere pris end ældre huse.

Sådan beregner vi din ejendoms udsigt over vand (hav og sø)

Vi har højde- og længdemål for hele landet. Din ejendom har fået sat 36 udsigtslinjer, en linje for hver 10 grader. En udsigtslinje registrerer, hvad der er hav, og hvad der er sø. Det er kun de første 2.000 meter af en udsigtslinje, der bruges i vurderingen. Statistiske data viser nemlig, at det er de første 2.000 meter, der har betydning for en ejendoms værdi. Hvis din ejendom har nul meter udsigt, kan du slet ikke se hav eller sø inden for en radius af 2.000 meter.

Vi ser på alle udsigtslinjerne og bruger det antal meter, der går over vand fra vandkanten for sø og for hav. Hvis der er flere søer, beregner vi udsigtslinjernes samlede længde for sø.



Trin 2 fortsætter på næste side

1

Vi beregner
områdets
kvadratmeterpris

2

Vi justerer
i områdets
kvadratmeterpris

3

Vi beregner
en foreløbig værdi
af din ejendom

4

Vi fastsætter
den endelige
ejendomsværdi

Trin 2

Vi justerer i områdets kvadratmeterpris

Sådan beregner vi justeringerne

Når vi beregner justeringer, så ganger vi dem med hinanden. Det vil sige, at vi bruger en multiplikativ metode, hvor procenttal omskrives til decimaltal, når vi skal bruge dem i beregninger.

Først beregner vi justeringerne for hvert forhold. Derefter ganger vi de enkelte justeringer med hinanden for at nå frem til den samlede justering. Nogle justeringer trækker måske meget ned, mens andre justeringer trækker meget op. De kan på den måde udligne hinanden. Men jo flere justeringer i samme retning, jo større bliver ændringen, også selvom de enkelte justeringer hver især ikke er så store.

Vi regner med et vægtet gennemsnit

Et vægtet gennemsnit er et matematisk begreb, hvor noget betyder mere for et gennemsnit end andet. Her er det referenceejendommens plads på listen, der betyder noget forskelligt for de enkelte forhold, vi justerer for. Referenceejendommene betyder altså ikke lige meget. Dem, der ligger tættest på din ejendom, tæller mest. Det betyder, at fx referenceejendom 1's alder tæller en del mere i den samlede justering for alder end referenceejendom 15's alder. På den måde udregner vi altså et vægtet gennemsnit af opførelsesår for alle referenceejendommene tilsammen. Det gør vi på samme måde for hvert af de væsentlige forhold.

Forhold	Forskelle mellem din ejendom og referenceejendommene	Justering i procent
Opførelsesår	Dit hus er nyere	11 % op
Vægtet areal	Dit hus er mindre*	6 % op
Tagmateriale	Dit tag er fx tegl og mere værd	10 % op
Afstand til motorvej	Dit hus ligger tættere på motorvej	2 % ned
Den samlede justering $(1,11 \times 1,06 \times 1,10 \times 0,98 = 1,2683)$ <i>Den samlede justering afrunder vi til nærmeste decimal.</i>		26,8 % op

*Et hus, der er mindre end referenceejendommene, får en justering opad, fordi kvadratmeterprisen for små ejendomme er højere end kvadratmeterprisen for store ejendomme.

Hvordan justerer vi i områdets kvadratmeterpris?

- Din ejendom kan få en justering opad for opførelsesår, hvis den fx er nyere end referenceejendommene (dvs. nyere end et vægtet gennemsnit af deres alder).
- Hvis du fx bor tæt på en motorvej, og referenceejendommene også ligger tæt på motorvejen, så vil det være regnet med ind i områdets kvadratmeterpris. Din ejendom kan dog alligevel få en justering opad, hvis den ligger længere væk end referenceejendommene (dvs. længere væk end et vægtet gennemsnit af deres afstand til motorvej), eller nedad, hvis den ligger tættere på.

1

Vi beregner
områdets
kvadratmeterpris

2

Vi justerer
i områdets
kvadratmeterpris

3

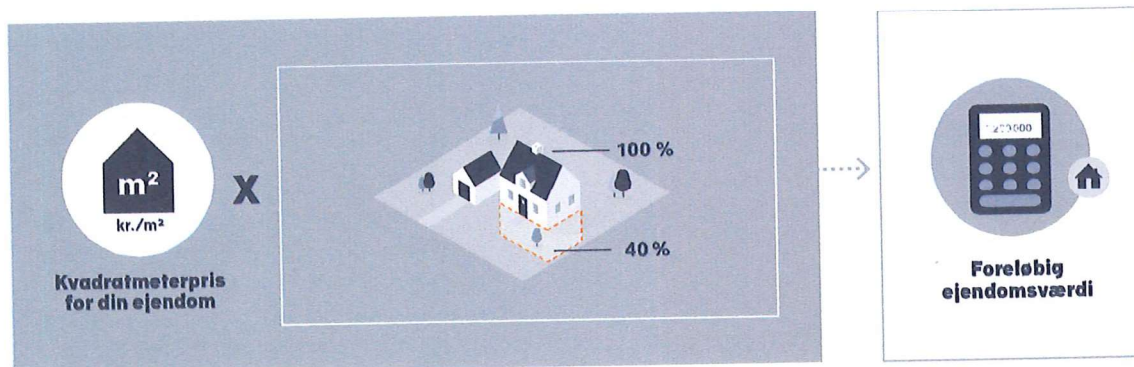
Vi beregner
en foreløbig værdi
af din ejendom

4

Vi fastsætter
den endelige
ejendomsværdi

Trin 3

Vi beregner en foreløbig værdi af din ejendom



Vi beregner en foreløbig værdi af din ejendom ved at gange kvadratmeterprisen for din ejendom med det, vi kalder det vægtede areal.

Forskellige typer areal tæller med forskellig vægt

Mange boliger har flere etager, kælder og udnyttet tagetage, men de forskellige typer areal er ikke lige meget værd pr. kvadratmeter, når boligen sælges, fx er boligareal mere værd end areal af carport. For at tage hensyn til forskellene i værdien af de forskellige arealer vægter vi arealerne, så de også tæller forskelligt i vurderingen. Det gør vi ved at beregne det vægtede areal af din ejendom.

Det vægtede areal er altså ikke nødvendigvis lig med det antal kvadratmeter, bygningen kan opmåles til. En kvadratmeter i stueetagen tæller fx mere end en kvadratmeter under skråtag.

Så meget tæller forskellige typer areal:

- Boligareal, godkendt og anvendt til boligformål: 100 %
- Boligareal i tagetage, godkendt og indrettet til boligformål: 90 %
- Kælderareal, godkendt til bolig: 100 %
- Kælderareal, ikke godkendt til bolig: 40 %
- Anneks: 80 %
- Indbygget garage i husets stueplan: 40 %
- Indbygget udhus i husets stueplan: 40 %
- Garage, fritliggende eller op ad huset: 25 %
- Udhus: 25 %
- Drivhus: 10 %
- Fritliggende udestue: 25 %
- Landbrugsbygning, der ikke er i brug: 10 %
- Indbygget udestue: 15 %
- Indbygget carport, indbygget i husets stueplan: 10 %
- Carport, fritliggende: 10 %
- Ikke udnyttet tagetage, altså kun forberedt til udnyttelse: 10 %

Trin 3 fortsætter på næste side

1

Vi beregner
områdets
kvadratmeterpris

2

Vi justerer
i områdets
kvadratmeterpris

3

Vi beregner
en foreløbig værdi
af din ejendom

4

Vi fastsætter
den endelige
ejendomsværdi

Trin 3

Vi beregner en foreløbig værdi af din ejendom

Vi udregner det vægtede areal for de forskellige typer arealer, der er en del af din ejendom. Det samlede vægtede areal er dermed ikke nødvendigvis lig med det antal kvadratmeter, som ejendommen består af. Det samlede vægtede areal, boligarealet og bygningsarealerne er ofte forskellige.

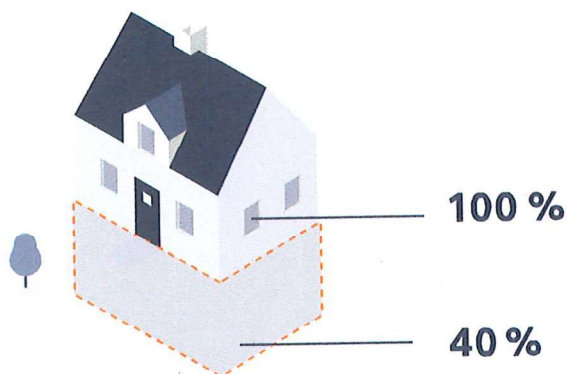
Vi bruger nu det vægtede areal til at beregne den foreløbige ejendomsværdi før eventuelle tillæg og nedslag.

Eksempel på beregning af det vægtede areal

Din ejendom har et boligareal på 100 m² og en kælder på 50 m², som ikke er godkendt til beboelse. Det giver et samlet, registreret areal på 150 m², men et vægtet areal på 120 m². De to typer areal har nemlig forskellig vægt, fordi de ikke er lige meget værd:

- Boligarealet på 100 m² vægter med 100 procent og tæller derfor med 100 m².
- Kælderen på 50 m² vægter med 40 procent og tæller derfor med 20 m².

Det giver et samlet vægtet areal på i alt 120 m². På den måde tager vi højde for, at de to typer areal ikke er lige meget værd.



1

Vi beregner
områdets
kvadratmeterpris

2

Vi justerer
i områdets
kvadratmeterpris

3

Vi beregner
en foreløbig værdi
af din ejendom

4

Vi fastsætter
den endelige
ejendomsværdi

Trin 4

Vi fastsætter den endelige ejendomsværdi



Der er mange forhold, der kan påvirke værdien af din ejendom væsentligt. Her i sidste trin ser vi på, om der er særlige forhold ved din ejendom, som vi ikke har taget højde for i trin 1, 2 og 3.

I særlige tilfælde kan vi give tillæg eller nedslag i ejendomsværdien

Normalt vil den foreløbige ejendomsværdi, vi har fundet i trin 3, også være den endelige – her har vi taget højde for langt de fleste forhold ved din ejendom. I helt særlige tilfælde kan der dog være grundlag for at give tillæg eller nedslag eller begge dele i ejendomsværdien. Tillæg øger ejendomsværdien, og nedslag sænker den.

Er der fx dokumenteret sundhedsskadelig forurening på din grund, kan din ejendom være mindre værd. Det kan betyde, at vi giver et nedslag i ejendomsværdien.

Vi kan dog kun give tillæg eller nedslag for særlige forhold, hvis det påvirker værdien med fem procent eller mere.

Tillæg og nedslag vurderes altid af en vurderingsmedarbejder.

Sådan fastsætter vi grundværdien

Grundværdien er værdien af din grund uden bygninger. Værdien er baseret på, hvordan du eller en ny ejer kan anvende og udnytte grunden bedst muligt økonomisk set. Vi vurderer derfor, hvad grunden ville være værd, hvis der ikke var bygget noget på den.



Vi fastsætter ejendommens grundværdi i tre trin:



1

Vi vurderer, hvad der er den bedste måde at anvende og udnytte grunden på

2

Vi beregner en foreløbig grundværdi

3

Vi fastsætter en endelig grundværdi

Trin 1

Vi vurderer, hvad der er den bedste måde at anvende og udnytte grunden på



Vi har oplysninger om, hvad og hvor meget der er bygget på grunden. Vi har også oplysninger om plangrundlaget, der viser, hvad og hvor meget du som udgangspunkt må bygge på grunden. Plangrundlaget er fx lokalplaner og kommuneplanrammer.

Vi ser på:

- den mulige anvendelse og udnyttelse af grunden, det vil sige, hvad det er muligt at anvende og udnytte grunden til ifølge plangrundlaget og
- den faktiske anvendelse og udnyttelse af grunden, det vil sige, hvordan grunden faktisk anvendes og udnyttes.

Som udgangspunkt skal vi kun beregne værdien af den anvendelse og udnyttelse, der er mulig ifølge plangrundlaget. Hvis der er bygget mere på din grund eller noget andet end det, der er muligt ifølge plangrundlaget, skal vi også beregne værdien af den faktiske anvendelse og udnyttelse.

Vi vurderer derefter, hvad der giver den højeste værdi: den mulige eller den faktiske anvendelse og udnyttelse af grunden.

Hvad er "anvendelse" og "udnyttelse"?

Anvendelse – det, som bygninger på grunden kan bruges til

Vi ser både på den type byggeri, som er opført på grunden, og på det, som kan opføres på den.

- **Faktisk anvendelse:** Hvilke bygninger ligger på grunden, og hvad bliver de brugt til? Det kan fx være et fritliggende enfamilieshus (parcelhus).
- **Mulig anvendelse:** Hvilke bygninger må der bygges på grunden, og hvad må de bruges til? Det vil sige, hvilke typer af byggeri er der mulighed for at bygge ifølge plangrundlaget? Typen af byggeri kan fx være åben-lav bebyggelse.

Udnyttelse – hvor meget af grunden der kan bygges på

Vi ser både på den mængde byggeri, som er opført på grunden, og på det, som kan opføres på den.

- **Faktisk udnyttelse:** Hvor stort et etageareal er der faktisk bygget på grunden? Det kan fx være 140 m².
- **Mulig udnyttelse:** Hvor meget må der bygges på grunden ifølge plangrundlaget? Det vil enten stå som et antal kvadratmeter eller i procent. Der kan fx være en bebyggelsesprocent på 30.

Trin 1 fortsætter på næste side

1

Vi vurderer, hvad der er den bedste måde at anvende og udnytte grunden på

2

Vi beregner en foreløbig grundværdi

3

Vi fastsætter en endelig grundværdi

Trin 1

Vi vurderer, hvad der er den bedste måde at anvende og udnytte grunden på

Sådan vurderer vi, hvad der er den bedste måde at anvende og udnytte en grund på

Grund med én mulig anvendelse

Din grund er 800 m², som du anvender og udnytter med et fritliggende enfamilieshus (parcelhus) på 140 m², det vil sige med en bebyggelsesprocent på 17,5. Det er ifølge plangrundlaget muligt at bygge åben-lav bebyggelse (fx parcelhus) med en bebyggelsesprocent på 30.

Vi beregner, hvad grundens værdi ville være, hvis den blev anvendt og udnyttet, som det er muligt ifølge plangrundlaget, det vil sige med åben-lav bebyggelse på 30 procent af arealet, altså 240 m². Den anvendelse og udnyttelse af grunden, der giver den højeste værdi, er den bedste måde at anvende og udnytte din grund på.

I dette tilfælde vil den bedste måde at anvende og udnytte grunden på være med 30 procent åben-lav bebyggelse, det vil sige fx parcelhus på 240 m².

Grund med flere mulige anvendelser

Din grund er 600 m², som du anvender og udnytter med et fritliggende enfamilieshus (parcelhus) på 140 m², det vil sige med en bebyggelsesprocent på 23,3.

Det er ifølge plangrundlaget muligt at bygge både åben-lav bebyggelse (fx parcelhus) med en bebyggelsesprocent på 30 og tæt-lav bebyggelse (fx rækkehus) med en bebyggelsesprocent på 40.

Vi beregner, hvad grundens værdi ville være, hvis den blev anvendt og udnyttet, som det er muligt ifølge plangrundlaget, det vil sige med:

- åben-lav bebyggelse på 30 procent af arealet (dvs. 180 m²)
- tæt-lav bebyggelse på 40 procent af arealet (dvs. 240 m²).

Vi sammenligner disse to værdier, og den anvendelse og udnyttelse af grunden, der giver den højeste værdi, er dermed den bedste måde at anvende og udnytte din grund på.



1

Vi vurderer, hvad der er den bedste måde at anvende og udnytte grunden på

2

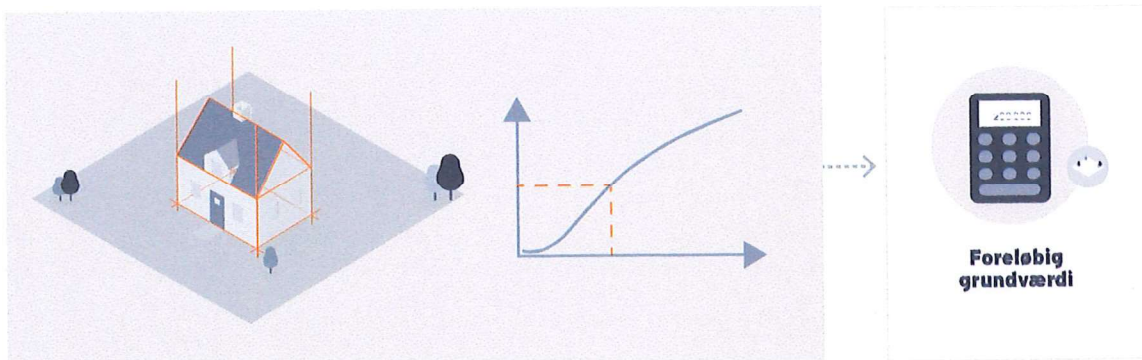
Vi beregner en foreløbig grundværdi

3

Vi fastsætter en endelig grundværdi

Trin 2

Vi beregner en foreløbig grundværdi



Kort fortalt bruger vi denne fremgangsmåde:

- Vi beregner en ejendomsværdi af et standardhus på din grund.
- Vi aflæser en værdi på grundværdikurven.
- Vi justerer værdien fra grundværdikurven i forhold til den bedste udnyttelse af din grund.

Fordi dit hus og standardhuset højst sandsynligt er forskellige, fx med hensyn til opførelsesår, vægget areal og materialer, kan ejendomsværdien for standardhuset på din grund være en anden end ejendomsværdien af din ejendom.

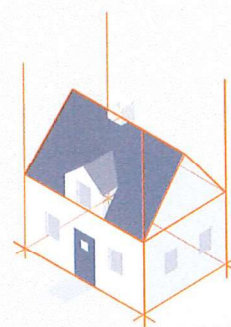
Vi beregner en ejendomsværdi af et standardhus på din grund

Vi tager udgangspunkt i et "standardhus", som vi forestiller os er bygget på din grund. På den måde fjerner vi den konkrete værdi af bygninger på din grund.

Vi udregner en samlet værdi for standardhuset og din grund, altså en ejendomsværdi. Vi bruger den samme metode, som da vi beregnede den foreløbige ejendomsværdi af din ejendom, og de samme referenceejendomme og oplysninger om fx omgivelser.

Den eneste forskel i beregningen er, at vi her tager udgangspunkt i standardhuset i stedet for dit hus, når vi justerer i områdets kvadratmeterpris:

- Vi justerer for forskelle mellem referenceejendommene og standardhuset, det vil sige ikke for forskellene mellem referenceejendommene og din ejendom.
- Vi bruger standardhusets vægtede areal i stedet for din ejendoms vægtede areal.



Hvad er et standardhus?

Et standardhus er et teoretisk hus, der afspejler det mest almindelige hus i Danmark. Det er baseret på en række statistiske oplysninger og er defineret som et parcelhus i mursten fra 1970. Det er 140 m² stort og har cementstentag, ydervægge af mursten, 1 badeværelse, 1 toilet, fjernvarme og har ingen supplerende varme.

Trin 2 fortsætter på næste side

1

Vi vurderer, hvad der er den bedste måde at anvende og udnytte grunden på

2

Vi beregner en foreløbig grundværdi

3

Vi fastsætter en endelig grundværdi

Trin 2

Vi beregner en foreløbig grundværdi

Vi aflæser en værdi på grundværdikurven

Ejendomsværdien for standardhuset på din grund bruger vi til at aflæse en grundværdi på det, vi kalder grundværdikurven.

Grundværdikurven

Grundværdikurven er et statistisk hjælpeværktøj, som vi bruger til at fastsætte grundværdier, uanset hvor i landet en grund ligger. Vi bruger grundværdikurven for at kunne vurdere grunde med samme beliggenhed og karakteristika ensartet, også selv om der er forskel på størrelse og kvalitet af de bygninger, der ligger på grundene.

Grundværdikurven bygger på en lang række data:

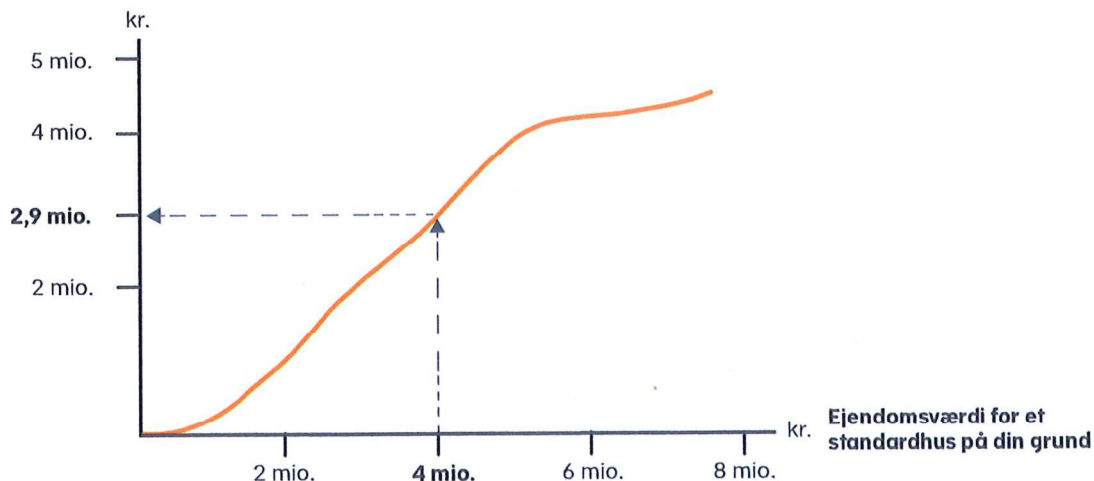
- Salg af ubebyggede grunde.
- Salg af ejendomme, som efterfølgende er blevet revet ned. Salgspriserne afspejler dermed grundenes værdi.
- Ejendomsmæglervurderinger af grunde, som om de var ubebyggede.

Vi beregner en værdi af alle disse ejendomme, som om der var bygget et standardhus på hver af dem. Vi bruger den samme metode, som når vi fastsætter ejendomsværdi, og som afspejler prisniveauet i området.

Ud fra alle disse værdier og ejendommenes salgspriser danner vi grundværdikurven, som altså viser sammenhængen mellem ejendomsværdier og grundværdier.

Grundværdikurven dannes med nye opdaterede data, hver gang vi vurderer ejerbo-liger. Den følger følger dermed prisudviklingen.

Værdi af din grund aflæst på grundværdikurven



Trin 2 fortsætter på næste side

1

Vi vurderer, hvad der er den bedste måde at anvende og udnytte grunden på

2

Vi beregner en foreløbig grundværdi

3

Vi fastsætter en endelig grundværdi

Trin 2

Vi beregner en foreløbig grundværdi

Vi justerer værdien fra grundværdikurven i forhold til den bedste udnyttelse af din grund

Vi ser på, hvad der er den bedst mulige udnyttelse af din grund i forhold til en typisk grund. Hvis din grund og den typiske grund har forskelligt etageareal og restareal, justerer vi i den værdi, vi har aflæst på grundværdikurven.

Den typiske grund er på 800 m², der har en bebyggelsesprocenten på 30 procent, der udnyttes fuldt ud. Den har dermed et etageareal på 240 m² og et restareal på 560 m².

Vi ser derfor på disse to forhold:

- Hvor stort et etageareal må der bygges på din grund?
 - Hvis den bedste udnyttelse af din grund betyder, at det er muligt at bygge et større etageareal end på den typiske grund (det vil sige mere end 240 m²), justerer vi op.
 - Hvis den bedste udnyttelse af din grund betyder, at det er muligt at bygge et mindre etageareal end på den typiske grund (det vil sige mindre end 240 m²), justerer vi ned.
- Hvor stort er restarealet på din grund?
 - Hvis restarealet er større end den typiske grund (det vil sige større end 560 m²), justerer vi op. Hvis det er mindre, justerer vi ned.

Hvad er etageareal og restareal?

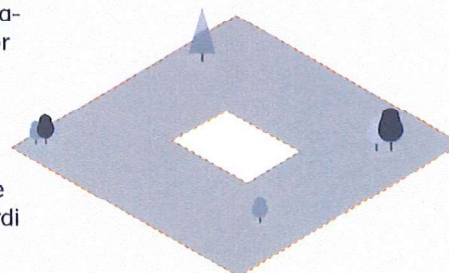
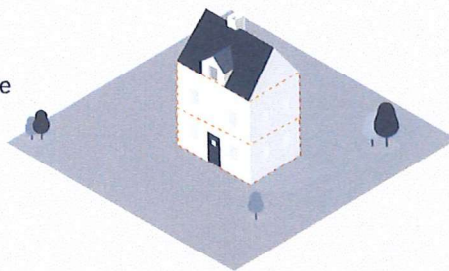
Etagearealet er det samlede registrerede areal af dit hus og eventuelle bibygninger og annekser, der kan være fordelt over flere etager. Arealet kan være mindre end det, der står i BBR, hvis der er bibygninger på din grund. Vi skal nemlig trække nogle kvadratmeter fra, afhængigt af den type bolig du har.

Restarealet er forskellen mellem grundarealet og etagearealet.

Etageareal er mere værd end restareal

Etageareal og restareal påvirker grundens værdi forskelligt, fordi en kvadratmeter etageareal er mere værd end en kvadratmeter restareal. Det er det, fordi etageareal er areal, man kan bygge. Justeringen i procent for etageareal vil derfor være en del højere end justeringen for restareal.

Som eksempel vil en forskel på 10 m² i etageareal mellem din grund og den typiske grund give en større justering end en forskel på 10 m² i restareal, netop fordi etageareal er mere værd end restareal.



1

Vi vurderer, hvad der er den bedste måde at anvende og udnytte grunden på

2

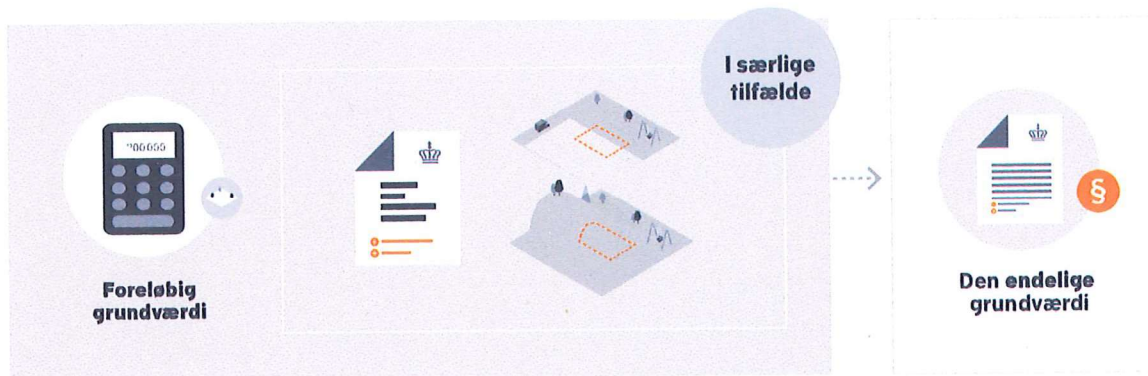
Vi beregner en foreløbig grundværdi

3

Vi fastsætter en endelig grundværdi

Trin 3

Vi fastsætter en endelig grundværdi



Der er mange forhold, der kan påvirke værdien af din grund væsentligt. Her i sidste trin ser vi på, om der er særlige forhold ved din grund, vi ikke har taget højde for i trin 1 og 2.

I særlige tilfælde kan vi give tillæg eller nedslag i grundværdien

Nomalt vil den foreløbige grundværdi, vi beregner i trin 2, også være den endelige, fordi vi har taget højde for de fleste forhold ved din grund. I helt særlige tilfælde kan der dog være grundlag for at give tillæg eller nedslag eller begge dele i grundværdien. Tillæg øger grundværdien, og nedslag sænker den.

Hvis vi fx får oplysninger om, at der på grunden er registreret en beskyttelseslinje – fx til sø eller fortidsminde, så der ikke må bygges på store dele af den, kan den være mindre værd. Det kan betyde, at vi giver et nedslag i grundværdien.

Vi kan dog kun give tillæg eller nedslag for særlige forhold, hvis det påvirker værdien med fem procent eller mere.

Tillæg og nedslag vurderes altid af en vurderingsmedarbejder.

Du kan læse mere om, hvordan vi fastsætter ejendomsværdi og grundværdi, på vurderingsportalen.dk



EJENDOMS DATA RAPPORT

Vejrup Storegade 32,
6740 Bramming

Rapport købt 11/06 2025

Rapport færdig 11/06 2025

Den ved rapportbestillingen
oplyste tvangsauktionsdato:
13/08 2025

For ejendommen Vejrup Storegade 32, 6740 Bramming

Ejendommens adresse.....	Vejrup Storegade 32, 6740 Bramming
Kommune.....	Esbjerg
Ejendomstype.....	Beboelse.
Ejerforhold.....	Privatpersoner eller interessentskab
Antal bestemte fast ejendomme.....	1
Antal matrikelnumre.....	1
Samlet grundareal.....	450 m ²
Samlet bebygget areal.....	136 m ²
Samlet boligareal.....	90 m ²
Samlet erhvervsareal.....	0 m ²

Omfattede bestemt fast ejendomme

5054675

Omfattede matrikelnumre

Matr.nr.: 3f, Nr. Vejrups By, Vejrups

For nogle oplysninger i rapporten kan der være et lille overlap med ejendommens grænser, så det ser ud som om, oplysningerne er relevante for ejendommen. Vi har derfor udviklet et kort, hvor du nemt kan zoome ind og se præcist, hvordan oplysningerne ligger i forhold til ejendommen.

Kortet kan tilgås under [Mine ejendomsdatabaser](#) på Boligejer.dk.

Hvis du ser et lille overlap, kan det være noget, du kan se bort fra. Men hvis du ønsker mere klarhed, kan du altid kontakte de dataansvarlige for yderligere information.





EJENDOMS DATA RAPPORT

Vejrup Storegade 32,
6740 Bramming

Rapport købt 11/06 2025
Rapport færdig 11/06 2025

Den ved rapportbestillingen
oplyste tvangsauktionsdato:
13/08 2025

Vedrørende 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 hos:
Ejendomsbidragsbillet	Kommunen	www.borger.dk - eller ved henvendelse til kommunen, hvis kommunen ikke har selvbetjeningsløsning
Kommunal indefrysning af grundskyldsstigning	Kommunen	www.borger.dk - eller ved henvendelse til kommunen, hvis kommunen ikke har selvbetjeningsløsning
Forfalden gæld til kommunen	Kommunen	www.borger.dk - eller ved henvendelse til kommunen, hvis kommunen ikke har selvbetjeningsløsning
Vurderingsmeddelelse	Vurderingsstyrelsen	vurderingsportalen.dk
Huslejenævns sager	Huslejenævnet i kommunen	Kontakt kommunen

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



EJENDOMS DATA RAPPORT

Vejrup Storegade 32,
6740 Bramming

Rapport købt 11/06 2025

Rapport færdig 11/06 2025

Den ved rapportbestillingen
oplyste tvangsauktionsdato:
13/08 2025

Indhold

Resumé.....	5
Dette afsnit indeholder alle svar i ejendomsrapporten.	
Bygninger.....	10
BBR-meddelelsen.....	10
Energimærkning.....	10
Tilstandsrapport.....	10
Elinstallationsrapport.....	11
Byggesag.....	11
Byggeskadeforsikring.....	12
Olietanke.....	13
Fredede bygninger.....	13
Bevaringsværdi.....	14
Flexboligtilladelse.....	15
Økonomi.....	16
Ejendoms- og grundværdi.....	16
Ejendomsskat.....	16
Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat.....	18
Planer.....	20
Zonestatus.....	20
Lokalplaner.....	20
Landzonetilladelser.....	21
Kommuneplaner.....	21
Spildevandsplaner.....	27
Varmeplaner.....	29
Varmeforsyning.....	30
Vejforsyning.....	31
Vejdirektoratets projekter.....	31
Hovedstadsområdets transportkorridorer.....	32
Landsplandirektiv "Baltic Pipe".....	32
Landsplandirektiv "Udviklingsområder".....	33
Råstofplaner.....	34
Spildevand og drikkevand.....	35
Aktuelle afløbsforhold.....	35
Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen.....	35
Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen.....	35
Medlemskab af spildevandsforsyning.....	36
Aktuel vandforsyning.....	36
Påbud/dispensationer/anbefalinger vedr. vandindvindingsanlæg/-boringer på ejendommen.....	36
Grundvand - Drikkevandsinteresser.....	37
Grundvand - Følsomme indvindingsområder.....	37
Jordforurening.....	39
Jordforureningsattest.....	39
Kortlagt jordforurening.....	39
Områdeklassificering.....	40
Påbud iht. jordforureningsloven.....	40

Natur, skov og landbrug.....	41
Fredskov.....	41
Majoratsskov.....	41
Beskyttet natur.....	42
Internationale naturbeskyttelsesområder.....	43
Landbrugspligt.....	44
 Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer.....	45
Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer.....	45
Beskyttede sten- og jorddiger.....	46
Skovbyggelinjer.....	46
Sø- og åbeskyttelseslinjer.....	47
Kirkebyggelinjer.....	47
Klitfredningslinje.....	48
Strandbeskyttelseslinje.....	48
 Om ejendomsdatarapporten.....	50

Følgende bilag kan hentes:

- BBR-meddelelse - 5054675 - Esbjerg
 - Raastofplanskort
 - Vejforsyningskort
 - Jordforureningsattest_5054675
-



EJENDOMS DATA RAPPORT

Vejrup Storegade 32,
6740 Bramming

Rapport købt 11/06 2025

Rapport færdig 11/06 2025

Den ved rapportbestillingen
oplyste tvangsauktionsdato:
13/08 2025

Resumé

Bygninger

BBR-meddelelsen

Findes der en BBR-meddelelse for ejendommen?..... Ja, se bilag
Oplysninger er indhentet d. 11. juni 2025

Energimærkning

Hvad er ejendommens energimærke?..... Ejendommen har ikke noget energimærke
Oplysninger er indhentet d. 11. juni 2025

Tilstandsrapport

Findes der en tilstandsrapport for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 11. juni 2025
Bemærk: Tilstandsrapporten er kun tilgængelig for ejer og/eller fuldmagtshaver.

Elinstallationsrapport

Findes der en elinstallationsrapport for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 11. juni 2025
Bemærk: Elinstallationsrapport er kun tilgængelig for ejer og/eller fuldmagtshaver.

Byggesag

Er der igangværende byggesag for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 11. juni 2025
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. 11. juni 2025
Bemærk: Oplysninger vedr. byggeskadeforsikring er opdelt i oplysninger fra hhv. BBR og BSFS. Eventuelle eftersyns-, skades-, og bearbejdet eftersynsrapporter er kun tilgængelige for ejer og/eller fuldmagtshaver.

Olietanke

Er der registreret oplysninger om olietanke på ejendommen?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 11. juni 2025
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. 11. juni 2025

Bevaringsværdi

Er der angivet en bevaringsværdi for ejendommen?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 11. juni 2025
Bemærk: Hvis en bygning har en "Bevaringsværdi", er det ikke automatisk ensbetydende med, at den er udpeget som "Bevaringsværdig". Kontakt kommunen for at finde ud af om bygningen er udpeget som bevaringsværdig

Flexboligtilladelse

Er der registreret flexboliger på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 11. juni 2025

Økonomi

Ejendoms- og grundværdi

Hvad er ejendommens værdi ifølge den offentlige vurdering?..... 663.000 kr.
Oplysninger er indhentet d. 11. juni 2025

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-doedsbo>.

Ejendomsskat

Hvad er ejendomsskatten?..... Se detaljeret beskrivelse
Oplysninger er indhentet d. 11. juni 2025

Bemærk: Indefrosne grundskyldstigninger og efterreguleringer vedr. grundskyld for årene indtil 2024, forfalden gæld til kommunen før 2024 og oplysninger om ejendomsbidrag kan pt. kun erhverves via <https://www.borger.dk/> eller ved henvendelse til kommunen. Beskatningsgrundlagene for ejendomsskatter kan både være på baggrund af en endelig og en foreløbig vurdering. Stigningsbegrænsning for grundskyld for 2024 og fremadrettet fremgår ikke af i Ejendomsdatarapporten.

Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat

Er der statslig indefrysningsslån på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 11. juni 2025

Bemærk: Ejendomsdatarapporten indeholder kun statslige indefrysningsslån, som har panteret på ejendommen. Eventuelle tillægsslån bliver først en del af indefrysningssbeløbet i Ejendomsdatarapporten, når disse har fået panteret på ejendommen.

Planer

Zonestatus

Hvilken zonestatus er registreret for ejendommen?..... Byzone
Oplysninger er indhentet d. 11. juni 2025

Lokalplaner

Foreligger der lokalplaner eller lokalplanforslag for ejendommen?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 11. juni 2025

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. 11. juni 2025

Kommuneplaner

Foreligger der kommuneplaner eller kommuneplanforslag for ejendommen?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 11. juni 2025

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

Spildevandsplaner

Er ejendommen beliggende indenfor en spildevandsplan?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 11. juni 2025

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. 11. juni 2025

Varmeforsyning

Er der mulighed for kollektiv varmforsyning eller er der forsyningsforbud?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 11. juni 2025

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. 11. juni 2025

Vejdirektoratets projekter

Er ejendommen beliggende nær Vejdirektoratets projekter?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 11. juni 2025

Hovedstadsområdets transportkorridorer

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor hovedstadsområdets transportkorridorer?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 11. juni 2025

Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor arealreservationen for Baltic Pipe?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 11. juni 2025

Landsplandirektiv "Udviklingsområder"

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor et udviklingsområde?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 11. juni 2025

Råstofplaner

Er ejendommen beliggende i et råstofområde?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 11. juni 2025
Bemærk: Graveområder, interesseområder og arealer med anmeldte rettigheder skal som udgangspunkt friholdes for aktiviteter, som varigt kan forhindre eller besværliggøre senere råstofindvinding.

Spildevand og drikkevandAktuelle afløbsforhold

Er der aktuelle afløbsforhold registreret for ejendommen?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 11. juni 2025

Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Er der registreret tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 11. juni 2025

Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Er der registreret påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 11. juni 2025

Medlemskab af spildevandsforsyning

Er der registreret medlemskab af spildevandsforsyningsselskab på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 11. juni 2025

Aktuel vandforsyning

Er der aktuel vandforsyning registreret for ejendommen?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 11. juni 2025

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

Findes der på ejendommen vandindvindingsanlæg/-boringer, hvortil der er udstedt påbud eller givet koganbefaling?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 11. juni 2025

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Er ejendommen beliggende i et område med drikkevandsinteresser?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 11. juni 2025

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Er ejendommen beliggende i et følsomt indvindingsområde?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 11. juni 2025

Jordforurening

Jordforureningsattest

Findes der jordforureningsattest for ejendommen?..... Ja, se bilag
 Oplysninger er indhentet d. 11. juni 2025

Kortlagt jordforurening

Er der kortlagt jordforurening for ejendommen?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 11. juni 2025

Områdeklassificering

Er ejendommen beliggende i et område klassificeret som er lettere forurenet?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 11. juni 2025

Påbud iht. jordforureningsloven

Er der på ejendommen registreret påbud iht. jordforureningsloven i arealinformationssystemet (DAI)?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 11. juni 2025

Natur, skov og landbrug

Fredskov

Er ejendommen pålagt fredskovspligt?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 11. juni 2025

Majoratsskov

Er der noteret majoratsskov på ejendommen?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 11. juni 2025

Beskyttet natur

Er der beskyttede naturtyper eller beskyttede vandløb på ejendommen?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 11. juni 2025
 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. 11. juni 2025
 Internationale naturbeskyttelsesområder består af hhv. Fuglebeskyttelsesområder, Habitatområder samt Ramsarområder.

Landbrugspligt

Er ejendommen pålagt landbrugspligt?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 11. juni 2025

Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer

Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer

Er der registreret fredede fortidsminder/fortidsmindebeskyttelseslinjer på ejendommen?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 11. juni 2025

Beskyttede sten- og jorddiger

Er der beskyttede sten- eller jorddiger på ejendommen?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 11. juni 2025
 Bemærk: Oplysningen er vejledende og må derfor ikke anvendes til at afgøre, om der er beskyttede diger i et område.

Skovbyggelinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en skovbyggelinje?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 11. juni 2025
 Bemærk: Byggelinjen kan enten være registreret som gældende eller ophævet.

Sø- og åbeskyttelseslinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en sø- eller åbeskyttelseslinje?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 11. juni 2025
 Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. Søbeskyttelseslinjer og Åbeskyttelseslinjer.

Kirkebyggelinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en kirkebyggelinje?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 11. juni 2025

Klitfredningslinje

Er ejendommen beliggende indenfor en klitfredningslinje?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 11. juni 2025

Strandbeskyttelseslinje

Er ejendommen beliggende indenfor en strandbeskyttelseslinje?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 11. juni 2025



EJENDOMS DATA RAPPORT

Vejrup Storegade 32,
6740 Bramming

Rapport købt 11/06 2025
Rapport færdig 11/06 2025

Den ved rapportbestillingen
oplyste tvangsauktionsdato:
13/08 2025

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 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.

BBR-meddelelsen

BBR-meddelelsen viser de oplysninger, kommunen har registreret om en ejendom i Bygnings- og Boligregistret (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. 11. juni 2025

BBR meddelelse..... Se bilag BBR-meddelelse - 5054675 - Esbjerg

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5054675

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Energimærkning

Hvad er ejendommens energimærke?..... Ejendommen har ikke noget energimærke

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.

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?..... Nej

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.

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

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. Den bygningsagkyndige 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.

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?..... Nej

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 bygningsagkyndig til at udarbejde en tilstandsrapport med resultatet af en gennemgang af bygningens 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.

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 eftersyns-, skades-, og bearbejdet 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. 11. juni 2025

Bygning 1, Bygning 2, Bygning 3

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5054675

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. 11. juni 2025

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

Status..... Ingen byggeskadeforsikring registreret.

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5054675

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Olietanke

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

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.

Oplysninger er indhentet d. 11. juni 2025

TekniskAnlæg - 1

Nummer for teknisk anlæg..... 1

Etableringsår..... 1965

Størrelsesklasse..... Under 6.000 l

Sløjfning..... Tanken er tømt og afblændet

Type..... Enkeltvægget

Indhold..... Mineralske olieprodukter

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5054675

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Fredede bygninger

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

Der er ca. 7.100 fredede bygninger i Danmark. Det er bygninger, som har væsentlig kulturhistorisk og/eller arkitektonisk værdi. Alle fredede bygninger er fredet både udvendigt og indvendigt, og der skal søges om tilladelse hos Slots- og Kulturstyrelsen til alle bygningsarbejder, som går ud over almindelig vedligeholdelse.

Fredede bygninger

Der er ca. 7.100 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 hos Slots- og Kulturstyrelsen til alle bygningsarbejder, 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.

Undtaget er dog de typer af bygningsarbejder, som fremgår af "Underretningsbekendtgørelsen" nr. 1588 af 28. juni 2021.

Der ydes ikke erstatning i forbindelse med bygningsfredning, men fredede bygninger er omfattet af flere direkte og indirekte støtteordninger.

Registreringen af de fredede bygninger er Slots- og Kulturstyrelsens ansvar, og den finder sted i henhold til lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger samt bymiljøer.

Kontaktoplysninger

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

Bevaringsværdi

Er der angivet en bevaringsværdi for ejendommen?..... Ja

I Slots- og Kulturstyrelsens register "Fredede og Bevaringsværdige Bygninger" (FBB) er der p.t. knap 360.000 bygninger, hvis bevaringsværdi er blevet vurderet på baggrund af arkitektur, kulturhistorie, miljømæssig påvirkning, originalitet og tilstand. Vurderingen gælder alene bygningernes ydre.

En del af disse bygninger er udpeget som bevaringsværdige i kommuneplanen eller i en lokalplan efter planlovens og bygningsfredningslovens regler. Det betyder, at der vil være begrænsninger på mulighederne for at rive bygningen ned (kommuneplanen) og evt. også på mulighederne for at ændre bygningens ydre (lokalplan).

Bemærk: Hvis en bygning har en "Bevaringsværdi", er det ikke automatisk ensbetydende med, at den er udpeget som "Bevaringsværdig". Kontakt kommunen for at finde ud af om bygningen er udpeget som bevaringsværdig

Bevaringsværdi

I Slots- og Kulturstyrelsens register "Fredede og Bevaringsværdige Bygninger" (FBB) er der p.t. knap 360.000 bygninger, hvis bevaringsværdi er blevet vurderet på baggrund af arkitektur, kulturhistorie, miljømæssig påvirkning, originalitet og tilstand. Hvert af disse forhold vurderes på en skala fra 1-9 og sammenfattes til en samlet bevaringsværdi for bygningen. Vurderingen af bevaringsværdien bygger på et helhedsindtryk af bygningens kvalitet og tilstand. Værdierne 1-3 regnes for en høj værdi, 4-6 for middel værdi og 7-9 for lav værdi. Når der sker ændringer med bygningen, kan karaktererne ændre sig, og der bliver muligvis behov for at korrigere bevaringsværdien.

En del af disse bygninger med bevaringsværdi er udpeget som bevaringsværdige i kommuneplanen eller i en lokalplan efter planlovens og bygningsfredningslovens regler. Det betyder, at der vil være begrænsninger på mulighederne for at rive bygningen ned (kommuneplanen) og evt. også på mulighederne for at ændre bygningens ydre (lokalplan). Kontakt kommunen for at finde ud af om bygningen er udpeget som bevaringsværdig.

Oplysninger er indhentet d. 11. juni 2025

Bygning 14089273

Bevaringsværdi..... 5
 Bygningsadresse..... Vejrup Storegade 32
 Bygningens nummer i BBR..... 14089273
 Link til bygningen i FBB..... <https://www.kulturarv.dk/fbb/bygningvis.pub?bygning=14089273>
 Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
 BFE-nummer 5054675

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

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

Flexboliger 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 flexboligtilladelse gennem flexboligordningen, 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.

Oplysninger er indhentet d. 11. juni 2025

Er det noteret, at der er registreret flexboliger på bestemt fast ejendom?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5054675

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen



EJENDOMS DATA RAPPORT

Vejrup Storegade 32,
6740 Bramming

Rapport købt 11/06 2025
Rapport færdig 11/06 2025

Den ved rapportbestillingen
oplyste tvangsauktionsdato:
13/08 2025

Økonomi

Ejendoms- og grundværdi

Hvad er ejendommens værdi ifølge den offentlige vurdering?..... 663.000 kr.

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 Ejendomsdata rapporten 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- og grundværdi

Vurderingsstyrelsen fastsætter ejendoms- og grundværdi for alle ejendomme, der er omfattet af offentlig vurdering. Alle ejendomme har som udgangspunkt vurderingstermin hvert andet år; ejerboliger på nær særlige ejerboliger vurderes i lige år mens erhvervs-, landbrugs- og skovejendomme samt andels- og lejeboliger vurderes i ulige år. Dog kan en ejendom også vurderes i mellem-året, hvis der er sket væsentlige ændringer. Vurderingen af ejerboliger sker ud fra Ejendomsvurderingsloven, hvor ejendoms- og grundværdi overordnet fastsættes til den kontantværdi, som en ejendom forventelig kan opnå i fri handel, under hensyntagen til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika. Den fastsatte værdi er ikke den eksakte handelspris for en ejendom, men svarer til et gennemsnitligt prisniveau ved nyere salg af sammenlignelige ejendomme i nærområdet, justeret for særlige karakteristika ved den vurderede ejendom og omgivelserne. Ejendomsværdi er værdien af ejendommen som helhed, dvs. den samlede værdi af grundareal og de bygninger, der er opført på grundarealet. Ejendomsværdien ansættes ud fra ejendommens størrelse, fremtræden og prisforholdene på vurderingstidspunktet. Grundværdi er værdien af grunden i ubebygget stand (dog inklusive værdien af eventuelt byggemodningsarbejde) under forudsætning om, at grunden vil blive anvendt og udnyttet bedst muligt i økonomisk henseende. Ejendoms- og grundværdien danner grundlaget for de statslige og kommunale ejendomsskatter, som opkræves efter Ejendomsskatteloven.

Oplysninger er indhentet d. 11. juni 2025

Vurderingsår.....	2020 år
Dato for seneste vurdering eller ændring.....	01-01-2020
Ejendomsværdi.....	663.000 kr.
Grundværdi.....	200.000 kr.
Fradrag.....	0 kr.
Stuehus grundværdi.....	0 kr.
Stuehusværdi.....	0 kr.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed.....	Vurderingsstyrelsen
Adresse.....	Nykøbingvej 76, Bygning 45, 4990 Sakskøbing
Telefonnummer.....	72221616
Email.....	vurdst@vurdst.dk
Web.....	https://www.vurderingsportalen.dk/

Ejendomsskat

Hvad er ejendomsskatten?.....Se detaljeret beskrivelse

Læs mere om de nye boligskatter på <https://www.vurderingsportalen.dk/ejerbolig/boligskat/nye-regler-fra-2024/>.

Bemærk: Indfrosne grundskyldstigninger og efterreguleringer vedr. grundskyld for årene indtil 2024, forfalden gæld til kommunen før 2024 og oplysninger om ejendomsbidrag kan pt. kun erhverves via <https://www.borger.dk/> eller ved henvendelse til kommunen. Beskatningsgrundlagene for ejendomsskatter kan både være på baggrund af en endelig og en foreløbig vurdering. Stigningsbegrænsning for grundskyld for 2024 og fremadrettet fremgår ikke af i Ejendomsdatarapporten.

Ejendomsskat

Ejere af ejerboliger betaler som udgangspunkt to typer af ejendomsskat: Ejendomsværdiskat og grundskyld. Hvis ejendommen er kategoriseret som en landbrugs- eller skovejendom, og ejer benytter en bolig på grunden, skal der betales grundskyld – både for boligens grund, produktionsjorden og den øvrige jord (fx jord med andet erhvervsmæssigt formål) samt ejendomsværdiskat for helårsboligen (med bopæl) og/eller et sommerhus med tilhørende grund.

For erhvervsejendomme findes også to typer af ejendomsskatter; grundskyld og evt. dækningsafgift. Benytter ejer en bolig på grunden, betales endvidere ejendomsværdiskat heraf.

Ejendomsskatterne for alle ejendoms-kategorierne beregnes som udgangspunkt på baggrund af ejendoms- og grundværdi(er) iht. den seneste offentlige ejendomsvurdering fratrukket 20 % efter forsigtighedsprincippet, der dog ikke gælder ved produktionsjord. For nogle ejendomme beskattes med eventuel stigningsbegrænsning på grundskyld. Der kan tillige være individuelle fradrag i ejendomsskatterne, der bortfalder ved ejerskifte, herunder en eventuel skatterabat beregnet ved overgangen til nuværende beskatningsregler for 2024 og frem. Ejendomsskatterne bliver for størstedelen af ejendomme opkrævet via Forskudsopgørelsen/Årsopgørelsen. Juridiske ejere af ejendomme og andre særlige segmenter betaler i stedet/også ejendomsskatter over Skattekontoen.

Hvis ejendomsvurderingen for en ejerbolig – og dermed boligskatterne – stiger fra 2024, kan boligejere indefrys stigningerne med et lån med renter, som kan til- og fravælges via forskudsopgørelsen. Pensionister kan herudover optage et lån med renter til betaling af deres grundskyld.

Læs mere om:

de nye boligskatteregler på <https://www.vurderingsportalen.dk/ejerbolig/boligskat/nye-regler-fra-2024/>
boligskat ved ejendomshandel på <https://www.vurderingsportalen.dk/ejerbolig/boligskat/koeb-og-salg/>
indefrysningsslån på <https://www.vurderingsportalen.dk/ejerbolig/boligskat/indefrysningsslaan/>
pensionistlån <https://www.vurderingsportalen.dk/ejerbolig/boligskat/pensionistlaan/>
eller ejendomsskat for erhvervsejendomme herunder om moderniseret stigningsbegrænsning på <https://www.vurderingsportalen.dk/erhverv/beskatning/grundskyld/>

Hvis du har spørgsmål til ejendomsvurdering eller ejendomsskatter, skal du kontakte Vurderingsstyrelsen. Se kontaktoplysninger nedenfor.

Bemærk: Hvis vurderingstype er "Foreløbig", er den angivne beskatning forventeligt også, og beskatningen vil senere blive efterreguleret.

Oplysninger er indhentet d. 11. juni 2025

Vurderingsejendom - Esbjerg

BFE-nr..... 5054675
VurderingsejendomID..... 1236013
Vurderingsår..... 2024
Vurderingsoprettelsesdato..... 02-01-2024
Vurderingskategori..... Ejerbolig til vurdering i lige aar
Vurderingsunderkategori..... Ejendom til helaarsbeboelse i lige aar
Vurderingstype..... Foreløbig
Indkomstår..... 2025

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5054675

Ejendomsværdiskat

Kan på nuværende tidspunkt kun fremsøges via forskudsopgørelsen.

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5054675

Grundskyld for grund, der ikke er land- og skovejendom - Esbjerg

Beskatningsgrundlag..... 159.200 kr.
 Kommunepromille..... 9,9 ‰
 Beløb..... 1.576,08 kr.
 Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
 BFE-nummer 5054675

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Vurderingsstyrelsen
 Adresse..... Ny Østergade 9-11, 4000 Roskilde
 Telefonnummer..... 72221616
 Email..... vurdst@vurdst.dk
 Web..... <https://www.vurdst.dk>

Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat

Er der statslig indefrysningsslån på ejendommen?..... Nej

Hvis boligejerens ejendomsværdiskat eller grundskyld stiger, er det muligt at låne til stigningen med et indefrysningsslån og/eller et tillægsslån. Lånet skal som hovedregel først tilbagebetales når lånet forfalder til betaling eksempelvis når ejendommen sælges.

Bemærk: Ejendomsdatarapporten indeholder kun statslige indefrysningsslån, som har panteret på ejendommen. Eventuelle tillægsslån bliver først en del af indefrysningsbeløbet i Ejendomsdatarapporten, når disse har fået panteret på ejendommen.

Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat

Hvis ejendomsskatterne stiger, kan boligejere indefryse stigningen som et lån, der som hovedregel først skal tilbagebetales, når ejeren sælger sin ejendom. Indefrysningen sker hos staten på lånebetingelser.

Boligejer skal stille sikkerhed for betaling af lånet i form af en panteret på ejendommen. Sikkerheden opstår automatisk, når lånet stiftes, og pantet tinglyses ikke. Køber skal derfor være opmærksom på, at der kan være oprettet eventuelle indefrysningsslån.

Fra 2024 er det Skatteforvaltningen, der administrerer lånene, som kan til- og fravælges via ejers forskudsopgørelse. Lån, der er stiftet før 1. januar 2024, vil fortsat administreres af den kommune, hvor ejendommen er beliggende.

Ejendomsdatarapporten afspejler et øjebliksbillede. Vær opmærksom på, at indefrysningsbeløbet først fremgår af Ejendomsdatarapporten når lånet er beregnet og indlæst i lånesystemet – det sker i februar måned året efter indkomståret. Eksempelvis vil lån tilvalgt på forskudsopgørelsen for indkomståret 2025, først blive udstillet i Ejendomsdatarapporten fra og med februar 2026. Det vil derfor alene være allerede stiftede indefrysningsslån, som fremgår af Ejendomsdatarapporten frem til lånene er beregnet og indlæst i lånesystemet. Det er i stedet muligt at se indefrysningsbeløbet på sælgers forskudsopgørelse (for det forudgående indkomstår). Allerede stiftede lån kan ses på boligskattelaan.skat.dk.

Hvis der er flere ejere, som har indefrysningsbeløb for ejendommen, vil disse fremgå som ét samlet beløb for ejendommen i Ejendomsdatarapporten. Den enkelte ejers samlede indefrysningsbeløb kan findes på boligskattelaan.skat.dk.

Oplysninger er indhentet d. 11. juni 2025

BFE-nr..... 5054675
 Samlet indefrysningsbeløb..... 0 kr.
 Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
 BFE-nummer 5054675

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Vurderingsstyrelsen
Adresse..... Ny Østergade 9-11, 4000 Roskilde
Telefonnummer..... 72221616
Email..... vurdst@vurdst.dk
Web..... <https://www.vurdst.dk>



EJENDOMS DATA RAPPORT

Vejrup Storegade 32,
6740 Bramming

Rapport købt 11/06 2025
Rapport færdig 11/06 2025

Den ved rapportbestillingen
oplyste tvangsauktionsdato:
13/08 2025

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. 11. juni 2025

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. 3f Nr. Vejrup By, Vejrup

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 nabohøring – 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. 11. juni 2025

Plan - For Vejrup By

Planens navn..... For Vejrup By

Plannummer..... 302

Planstatus..... Vedtaget

Dato for offentliggørelse af planforslag..... 11-12-1978

Dato for vedtagelse af plan..... 12-03-1979

Dato for ikrafttrædelse af plan..... 12-03-1979

Dato for start af offentliggørelsesperioden..... 20-12-1978

Dato for slut på offentliggørelsesperioden..... 20-02-1979

Generel anvendelse..... Blandet bolig og erhverv

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

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

Zonestatus..... Byzone

Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/20_1030354_APPROVED_1173864072259.pdf

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 3f Nr. Vejrup By, Vejrup

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 overlappet 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. 11. juni 2025

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. 3f Nr. Vejrup By, Vejrup

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplaner, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 11. juni 2025

Plan - Kommuneplan 2026-2038

Planens navn..... Kommuneplan 2026-2038
 Kommune..... Esbjerg
 Planstatus..... Forslag
 Dato for offentliggørelse af planforslag..... 07-04-2025
 Dato for start på offentliggørelsesperioden..... 10-04-2025
 Dato for slut på offentliggørelsesperioden..... 12-06-2025
 Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/11_11324642_1747221575135.pdf
 Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
 Matr. nr. 3f Nr. Vejrup By, Vejrup

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplanramme, vedtaget

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 11. juni 2025

Plan - Centerområde Vejrup

Planens navn.....	Centerområde Vejrup
Plannummer.....	22-010-010
Kommuneplanid på den kommuneplan, rammen vedrører.....	10253756
Navn på plandistrikt.....	Vejrup By
Planstatus.....	Vedtaget
Dato for vedtagelse af plan.....	20-06-2022
Dato for ikrafttrædelse af plan.....	29-06-2022
Generel anvendelse.....	Centerområde
Frerntidig planzone.....	Byzone
Er det sandt, at bebyggelsesomfang ikke reguleres af planens bestemmelser?.....	Nej
Maksimalt antal etager.....	1,5
Mindst tilladte miljøklasse.....	3
Maksimalt tilladte miljøklasse.....	3
Link til plandokument.....	https://dokument.plandata.dk/11_10253756_1656483187340.pdf
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre	
Matr. nr. 3f Nr. Vejrup By, Vejrup	

Plan - Område mellem Storegade og Tjørne Allé

Planens navn.....	Område mellem Storegade og Tjørne Allé
Plannummer.....	22-010-130
Kommuneplanid på den kommuneplan, rammen vedrører.....	10253756
Navn på plandistrikt.....	Vejrup 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. 3f Nr. Vejrup By, Vejrup	

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed.....	Kommunen
------------------------------	----------

Kommuneplanramme, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 11. juni 2025

Plan - Centerområde Vejrup

Planens navn.....	Centerområde Vejrup
Plannummer.....	22-010-010
Kommuneplanid på den kommuneplan, rammen vedrører.....	11324642
Navn på plandistrikt.....	Vejrup By
Planstatus.....	Forslag

Dato for offentliggørelse af planforslag.....	07-04-2025
Dato for start på offentliggørelsesperioden.....	10-04-2025
Dato for slut på offentliggørelsesperioden.....	12-06-2025
Generel anvendelse.....	Centerområde
Fremtidig planzone.....	Byzone
Er det sandt, at bebyggelsesomfang ikke reguleres af planens bestemmelser?.....	Nej
Maksimal bebyggelsesprocent.....	40 %
Maksimalt antal etager.....	1,5
Mindst tilladte miljøklasse.....	3
Maksimalt tilladte miljøklasse.....	3
Link til plandokument.....	https://dokument.plandata.dk/11_11324642_1747221575135.pdf
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre	
Matr. nr. 3f Nr. Vejrup By, Vejrup	

Plan - Område mellem Storegade og Tjørne Allé

Planens navn.....	Område mellem Storegade og Tjørne Allé
Plannummer.....	22-010-130
Kommuneplanid på den kommuneplan, rammen vedrører.....	11324642
Navn på plandistrikt.....	Vejrup By
Planstatus.....	Forslag
Dato for offentliggørelse af planforslag.....	07-04-2025
Dato for start på offentliggørelsesperioden.....	10-04-2025
Dato for slut på offentliggørelsesperioden.....	12-06-2025
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.....	1
Maksimalt tilladte miljøklasse.....	1
Link til plandokument.....	https://dokument.plandata.dk/11_11324642_1747221575135.pdf
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre	
Matr. nr. 3f Nr. Vejrup By, Vejrup	

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed.....	Kommunen
------------------------------	----------

Kommuneplanstrategi, vedtaget

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 11. juni 2025

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. 3f Nr. Vejrup By, Vejrup

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. 3f Nr. Vejrup By, Vejrup

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. 3f Nr. Vejrup By, Vejrup

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. 3f Nr. Vejrup By, Vejrup

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_1711540817759.pdf
 Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
 Matr. nr. 3f Nr. Vejrup By, Vejrup

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. 3f Nr. Vejrup By, Vejrup

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplanstrategi, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 11. juni 2025

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. 3f Nr. Vejrup By, Vejrup

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

Konsekvensområder for produktionserhverv

Konsekvensområder for produktionserhverv er områder, hvor nærliggende produktionsvirksomheder kan påvirke omgivelserne med støj, lugt, støv og luftforurening. Det er vigtigt at være opmærksom på, at daglige aktiviteter i disse områder kan blive påvirket af disse gener, og at der kan være begrænsninger for anvendelsen af ejendomme beliggende i disse områder. Konsekvensområder har ikke umiddelbare konsekvenser for eksisterende lovlig anvendelse. Læs mere om konsekvensområder i den gældende kommuneplan/kommuneplantillæg.

Oplysninger er indhentet d. 11. juni 2025

Er ejendommen beliggende i et konsekvensområde for produktionserhverv?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 3f Nr. Vejrup By, Vejrup

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Konsekvensområder for tekniske anlæg

Konsekvensområder for tekniske anlæg er områder, hvor nærliggende tekniske anlæg kan påvirke omgivelserne med støj, lugt, støv og luftforurening. Det er vigtigt at være opmærksom på, at daglige aktiviteter i disse områder kan blive påvirket af disse gener, og at der kan være begrænsninger for anvendelsen af ejendomme beliggende i disse områder. Konsekvensområder har ikke umiddelbare konsekvenser for eksisterende lovlig anvendelse. Læs mere om konsekvensområder i den gældende kommuneplan/kommuneplantillæg.

Oplysninger er indhentet d. 11. juni 2025

Er ejendommen beliggende i et konsekvensområde for tekniske anlæg?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 3f Nr. Vejrup By, Vejrup

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Transformationsområder

Transformationsområder er områder som gradvist omdannes, fx fra industri til boligformål. Det er vigtigt at være opmærksom på, at daglige aktiviteter i disse områder kan blive påvirket af støj, støv, lugt eller andre former for gener. Læs mere om transformationsområder i den gældende kommuneplan/kommuneplantillæg.

Oplysninger er indhentet d. 11. juni 2025

Er ejendommen beliggende i et transformationsområde?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 3f Nr. Vejrup By, Vejrup

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. 11. juni 2025

Kloakopland - MG1

Er matrikelnummeret beliggende indenfor et kloakopland?..... Ja
 Navn på område med kloakopland..... MG1
 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. 3f Nr. Vejrup By, Vejrup

Kloakopland - K18

Er matrikelnummeret beliggende indenfor et kloakopland?..... Ja
 Navn på område med kloakopland..... K18
 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. 3f Nr. Vejrup By, Vejrup

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kloakopland, forslag

Se forklaring under "Kloakopland, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 11. juni 2025

Er matrikelnummeret beliggende indenfor et kloakopland?..... Nej
 Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
 Matr. nr. 3f Nr. Vejrup By, Vejrup

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. 11. juni 2025

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. 3f Nr. Vejrup By, Vejrup

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Udtræden af spildevandsforsyning, forslag

Se forklaring under "Udtræden af spildevandsforsyning, vedtagne".

Oplysninger er indhentet d. 11. juni 2025

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. 3f Nr. Vejrup By, Vejrup

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. 11. juni 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 3f Nr. Vejrup By, Vejrup

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Varmeplaner

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

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).

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.

Aktuel 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. 11. juni 2025

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

Navn på forsyningsområde..... Cobra Varmer, Grimstrup, Vejrup og Endrup

Forsyningsform..... Fjernvarme

Forsyningssselskab..... Cobra Varmer A.M.B.A.

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 3f Nr. Vejrup By, Vejrup

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. 11. juni 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 3f Nr. Vejrup By, Vejrup

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. 11. juni 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 3f Nr. Vejrup By, Vejrup

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. 11. juni 2025

Kort over vejforsyning..... Se bilag Vejforsyningskort

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 3f Nr. Vejrup By, Vejrup

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 anlæggsfase 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 Stevn 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 Stevn 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 afstandszone til støjfølsom 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. 11. juni 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 3f Nr. Vejrup By, Vejrup

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 forsynings sikkerheden 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 forsynings sikkerheden 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. 11. juni 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 3f Nr. Vejrup By, Vejrup

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.

Udpegningen 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. 11. juni 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 3f Nr. Vejrup By, Vejrup

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. 11. juni 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 3f Nr. Vejrup By, Vejrup

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Råstofplaner

Er ejendommen beliggende i et råstofområde?..... Nej

En råstofplan skal omfatte en periode på mindst 12 år og Regionsrådet vurdere hvert 4. år om der er behov for justeringer eller revision af råstofplanen. Råstofplanen fastlægger, hvor der i regionen kan gives tilladelse til at indvinde naturgivne råstoffer – dvs. sand, grus, sten, kvartssand, ler, moler, plastisk ler, tørv og kalk.

Bemærk: Graveområder, interesseområder og arealer med anmeldte rettigheder skal som udgangspunkt friholdes for aktiviteter, som varigt kan forhindre eller besværliggøre senere råstofindvinding.

Råstofplaner

Råstofplanen identificerer og fastlægger graveområder, interesseområder og arealer med anmeldte rettigheder. Graveområder er arealer der er reserveret til råstofindvinding hvorimod interesseområder er arealer hvor der er potentiale for fremtidig råstofudvinding. Graveområder, interesseområder og arealer med anmeldte rettigheder skal som udgangspunkt friholdes for aktiviteter, som varigt kan forhindre eller besværliggøre senere råstofindvinding.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Regionen



EJENDOMS DATA RAPPORT

Vejrup Storegade 32,
6740 Bramming

Rapport købt 11/06 2025
Rapport færdig 11/06 2025

Den ved rapportbestillingen
oplyste tvangsauktionsdato:
13/08 2025

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. 11. juni 2025

Matr. nr.: 3f, Nr. Vejrups By, Vejrups

Afløbsforhold..... Separatkloakeret: spildevand

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5054675

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?..... Nej

-

Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

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

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 tilkøbt, fx alment eller privat alment vandforsyningsanlæg.

Aktuel vandforsyning

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

Oplysninger er indhentet d. 11. juni 2025

Matr. nr.: 3f, Nr. Vejrup By, Vejrup

Vandforsyning..... Privat vandforsyningsanlæg

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5054675Kontaktoplysninger

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 kogeanbefalinger. 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. 11. juni 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 3f Nr. Vejrup By, Vejrup

Kontaktoplysninger

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 drikkevandsområdet 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. 11. juni 2025

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

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 3f Nr. Vejrup By, Vejrup

Kontaktoplysninger

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. 11. juni 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 3f Nr. Vejrup By, Vejrup

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen



EJENDOMS DATA RAPPORT

Vejrup Storegade 32,
6740 Bramming

Rapport købt 11/06 2025

Rapport færdig 11/06 2025

Den ved rapportbestillingen
oplyste tvangsauktionsdato:
13/08 2025

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. 11. juni 2025

Jordforureningsattest..... Se bilag Jordforureningsattest_5054675

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5054675

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen og regionen

Kortlagt jordforurening

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

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. 11. juni 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 3f Nr. Vejrup By, Vejrup

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. 11. juni 2025

Er der kortlagt jordforurening af typen V2 for matrikelnummeret?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 3f Nr. Vejrup By, Vejrup

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 anmeldeligt 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 anmeldeligt 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. 11. juni 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 3f Nr. Vejrup By, Vejrup

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen



EJENDOMS DATA RAPPORT

Vejrup Storegade 32,
6740 Bramming

Rapport købt 11/06 2025
Rapport færdig 11/06 2025

Den ved rapportbestillingen
oplyste tvangsauktionsdato:
13/08 2025

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. 11. juni 2025

Er matrikelnummeret pålagt fredskovspligt?..... Nej

Matrikelnummer..... 3f

Ejerlav..... Nr. Vejrup By, Vejrup

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5054675

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. 11. juni 2025

3f, Nr. Vejrup By, Vejrup

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

Matrikelnummer..... 3f

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5054675

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 tvivlstilfælde blive afgjort ved en besigtigelse og vurdering af arealet.

Oplysninger er indhentet d. 11. juni 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 3f Nr. Vejrup By, Vejrup

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. 11. juni 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 3f Nr. Vejrup By, Vejrup

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. 11. juni 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 3f Nr. Vejrup By, Vejrup

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. 11. juni 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 3f Nr. Vejrup By, Vejrup

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. 11. juni 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 3f Nr. Vejrup By, Vejrup

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. 11. juni 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

BFE-nummer 5054675

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Landbrugsstyrelsen

Adresse..... Nyropsgade 30, 1780 København V

Telefonnummer..... 33958000

Email..... landbrugsloven@lbst.dk

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



EJENDOMS DATA RAPPORT

Vejrup Storegade 32,
6740 Bramming

Rapport købt 11/06 2025
Rapport færdig 11/06 2025

Den ved rapportbestillingen
oplyste tvangsauktionsdato:
13/08 2025

Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer

Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer

Er der registreret fredede fortidsminder/fortidsmindebeskyttelseslinjer på ejendommen?.. Nej

Vedr. fredningsstatus: A = Fredet før 1937, B = Fredet 1937 eller senere, C = Ikke fredningsværdig 1937-56, D = Ikke fredet eller afløst før 2009, U = -

Fredede fortidsminder

Der findes mere end 33.000 fredede fortidsminder i Danmark. Langt størstedelen af dem er gravhøje, men der eksisterer også fortidsminder, som ikke umiddelbart er synlige for det blotte øje: Køkkenmøddinger, vigtige oldtidsboplads, jorddækkede ruiner af bygninger og veje m.m. Ifølge museumsloven må man ikke foretage ændringer af fredede fortidsminder. En ændring kan beskrives som alle fysiske indgreb i selve fortidsmindet. Det vil sige, at ingen tiltag, der indebærer en påvirkning af fortidsmindets indhold og overflade, er tilladt.

Mange fredede fortidsminder er tinglyst på en given ejendom og vil derfor fremgå af ejendommens papirer. Et fortidsminde skal dog ikke være tinglyst for at være fredet. En del fortidsminder er alene pga. deres synlighed i landskabet fredet, uanset om de er registreret af Slots- og Kulturstyrelsen. Andre typer af fortidsminder vil først være fredet, når ejer har fået meddelelse herom fra Slots- og Kulturstyrelsen.

Lovgivningen er i udgangspunktet restriktiv, og for at opnå dispensation skal ændringen kunne betragtes som et særligt tilfælde. I disse tilfælde er det Fortidsmindeenheden i Center for Kulturarv, Slots- og Kulturstyrelsen, der har bemyndigelse til at dispensere fra beskyttelsen og give tilladelse til ændringer.

Oplysninger er indhentet d. 11. juni 2025

Er der registreret fredede fortidsminder på matrikelnummeret?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 3f Nr. Vejrup By, Vejrup

Kontaktoplysninger

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

Fortidsmindebeskyttelseslinjer

Der findes mere end 33.000 fredede fortidsminder i Danmark. Fortidsminder kan være mere end tusinde år gamle og udgøres typisk af gravhøje, men også vigtige oldtidsboplads, mindesmærker samt sten- og jorddiger kan være fredet. Ifølge Naturbeskyttelsesloven er der fastlagt en beskyttelseslinje på 100 meter omkring flere synlige fredede fortidsminder. Denne beskyttelseslinje indebærer, at der ikke må foretages ændringer fra fortidsmindets ydergrænse og 100 m ud uden tilladelse. Det er derfor ikke tilladt at lave ændringer i terrænet eller at placere bebyggelse såsom bygninger, campingvogne, skure, eller lignende indenfor beskyttelseszonen. Forbuddet omfatter også midlertidige ændringerne. Undtaget er dog landbrugsmæssig drift, bortset fra tilplantning af eksempelvis juletræer, frugttræer og lign. Linjens placering fremgår af et vejledende kort, der er offentligt tilgængelige på Miljøportalen www.miljoeportalen.dk

Fortidsmindebeskyttelseslinjen forvaltes af landets 98 kommuner og de kan i særlige tilfælde give dispensation til ændringer indenfor beskyttelseslinjen. Slots- og Kulturstyrelsen, de kulturhistoriske museer, interesseorganisationer m.fl. er klageberettiget og kan indbringe afgørelsen for Miljø- og Fødevareklagenævnet.

Oplysninger er indhentet d. 11. juni 2025

Er der registreret fortidsmindebeskyttelseslinjer på matrikelnummeret?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 3f Nr. Vejrup By, Vejrup

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Beskyttede sten- og jorddiger

Er der beskyttede sten- eller jorddiger på ejendommen?..... Nej

Oplysningen omfatter sten- og jorddiger, som er beskyttet mod tilstandsændringer, jf. museumsloven.
Oplysningen er vejledende og må derfor ikke anvendes til at afgøre, om der er beskyttede diger i et område.

Bemærk: Oplysningen er vejledende og må derfor ikke anvendes til at afgøre, om der er beskyttede diger i et område.

Beskyttede sten- og jorddiger

Oplysningen omfatter sten- og jorddiger, som er beskyttet mod tilstandsændringer, jf. museumsloven.
Beskyttelsen gælder kun diger i landzonen og diger, der ligger i grænsen mellem landzone og by-/sommerhuszone. Oplysningen er vejledende og må derfor ikke anvendes til at afgøre, om der er beskyttede diger i et område.

Oplysninger er indhentet d. 11. juni 2025

Er der beskyttede sten- eller jorddiger på matriklen?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 3f Nr. Vejrup By, Vejrup

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Skovbyggelinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en skovbyggelinje?..... Nej

Skovbyggelinjen er en zone på 300 m omkring skove. Skovbyggelinjen gælder for alle offentlige skove og for private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha. Inden for byggelinjen er der forbud mod at bygge.

Bemærk: Byggelinjen kan enten være registreret som gældende eller ophævet.

Skovbyggelinje

Skovbyggelinjen er en bufferzone på 300 m omkring skove. Skovbyggelinjen gælder for alle offentlige skove og for private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha. Indenfor byggelinjen er der forbud mod at bygge.
Byggelinjen kan enten være registreret som gældende eller ophævet.

Oplysninger er indhentet d. 11. juni 2025

Er matriklen beliggende indenfor en skovbyggelinje?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 3f Nr. Vejrup By, Vejrup

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... kommunen

Sø- og åbeskyttelseslinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en sø- eller åbeskyttelseslinje?..... Nej

Sø- og åbeskyttelseslinjen har til formål at sikre søer og åer som værdifulde landskabselementer og som levesteder for dyre- og planteliv forløber der en sø- eller åbeskyttelseslinje på 150 m fra visse søer og vandløb. Inden for beskyttelseslinjen er der generelt forbud mod ændringer, dvs. at der ikke må placeres bebyggelse, foretages ændringer i terrænet, beplantningen o.l.

Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. Søbeskyttelseslinjer og Åbeskyttelseslinjer.

Søbeskyttelseslinje

Søbeskyttelseslinjen har til formål at sikre søer som værdifulde landskabselementer og som levesteder og spredningskorridorer for plante- og dyreliv. Inden for beskyttelseslinjen er der generelt forbud mod ændringer, d.v.s. der må ikke placeres bebyggelse, foretages ændringer i terrænet, beplantningen o.l.

Oplysninger er indhentet d. 11. juni 2025

Er matriklen beliggende indenfor en søbeskyttelseslinje?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 3f Nr. Vejrup By, Vejrup

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Åbeskyttelseslinje

Åbeskyttelseslinjen har til formål at sikre åer som værdifulde landskabselementer og som levesteder og spredningskorridorer for plante- og dyreliv. Der er indenfor beskyttelseslinjen tale om et generelt forbud mod ændringer.

Oplysninger er indhentet d. 11. juni 2025

Er matriklen beliggende indenfor en åbeskyttelseslinje?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 3f Nr. Vejrup By, Vejrup

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kirkebyggelinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en kirkebyggelinje?..... Nej

Kirkebyggelinjen er en 300 m beskyttelseszone målt fra kirkebygningen. Den skal sikre, at der ikke opføres bebyggelse over 8,5 m, som virker skæmmende på kirken.

Kirkebyggelinjer

Kirkebyggelinjen er en 300 m beskyttelseszone målt fra kirkebygningen. Linjen skal sikre, at der ikke opføres bebyggelse over 8,5 m, som virker skæmmende på kirken.

Oplysninger er indhentet d. 11. juni 2025

Er matriklen beliggende indenfor en kirkebyggelinje?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 3f Nr. Vejrup By, Vejrup

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Klitfredningslinje

Er ejendommen beliggende indenfor en klitfredningslinje?.....Nej

Klitfredningslinjen er en beskyttelseszone som ligger i åbne landskaber typisk 300 m fra kysten og i bebyggede områder typisk 100 m eller mindre fra kysten. Beskyttelseszone findes næsten udelukkende langs den jyske vestkyst ved Skagerrak og Vesterhavet. Det er ikke tilladt at ændre tilstanden af klitfredede arealer eller at udøve aktiviteter, der kan føre til øget risiko for sandflugt.

Klitfredningslinje

Klitfredede arealer er forbudszoner, hvor der som hovedregel ikke må foretages ændringer af den eksisterende tilstand, og hvor det ikke er tilladt at udøve aktiviteter, der kan føre til øget risiko for sandflugt. F.eks. må der som hovedregel ikke placeres bebyggelse, ske beplantning eller terrænændringer, herunder etableres hegn, eller placeres campingvogne og lignende, og arealerne må ikke afgræsses. Der må heller ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastlægges skel. Klitfredningslinjen er en beskyttelseszone som ligger i åbne landskaber typisk 300 m fra kysten og i bebyggede områder typisk 100 m eller mindre fra kysten. Beskyttelseszone findes næsten udelukkende langs den jyske vestkyst ved Skagerrak og Vesterhavet. Klitfredningslinjen kan nogle steder strække sig op til 500 meter ind i landet. Derudover findes større og mindre arealer, der er klitfredede, og som kan ligge langt fra kysten, f.eks. store sandmiler og indlandsklitter.

Oplysninger er indhentet d. 11. juni 2025

3f, Nr. Vejrup By, Vejrup

Er matriklen beliggende indenfor en klitfredningslinje?..... Nej

Ejerlav..... Nr. Vejrup By, Vejrup

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5054675

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kystdirektoratet

Adresse..... Højbovej 1, 7620 Lemvig

Telefonnummer..... 20927244

Email..... kdi@kyst.dk

Web..... <https://kyst.dk/strand-og-klit/klitfredning/>

Strandbeskyttelseslinje

Er ejendommen beliggende indenfor en strandbeskyttelseslinje?..... Nej

I åbne landskaber ligger strandbeskyttelseslinjen typisk 300 m fra kysten. I bebyggede områder typisk 100 m eller mindre fra kysten. Inden for en strandbeskyttelseslinje må der blandt andet ikke placeres bebyggelse som fx bygninger, skure, campingvogne og master eller foretages ændringer i terrænet, tilplantning eller hegning.

Strandbeskyttelseslinje

Strandbeskyttede arealer er forbudszoner, hvor der som hovedregel ikke må foretages ændringer af den eksisterende tilstand.

F.eks. må der som hovedregel ikke placeres bebyggelse, ske beplantning eller terrænændringer, etableres hegn eller placeres campingvogne og lignende, og der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastlægges skel.

I åbne landskaber ligger strandbeskyttelseslinjen typisk 300 meter fra kysten, og i bebyggede områder typisk 100 meter eller mindre fra kysten.

Oplysninger er indhentet d. 11. juni 2025

Er matrikelnummeret beliggende indenfor en strandbeskyttelseslinje?..... Nej

Matrikelnummer..... 3f

Ejerlav..... Nr. Vejrup By, Vejrup

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

BFE-nummer 5054675

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kystdirektoratet

Adresse..... Højbovej 1, 7620 Lemvig

Telefonnummer..... 20927244

Email..... kdi@kyst.dk

Web..... <https://kyst.dk/strand-og-klit/strandbeskyttelse/>



EJENDOMS DATA RAPPORT

Vejrup Storegade 32,
6740 Bramming

Rapport købt 11/06 2025
Rapport færdig 11/06 2025

Den ved rapportbestillingen
oplyste tvangsauktionsdato:
13/08 2025

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, 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.

- BBR-meddelelse - 5054675 - Esbjerg
- Raastofplanskort
- Vejforsyningskort
- Jordforureningsattest_5054675

Ordforklaring - ejendomsoplysninger

Aktuel vandforsyning

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

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

-

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.

Aktuelle afløbsforhold

Her oplyses hvordan spildevand og regnvand bortledes fra ejendommen.

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.

Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

-

Medlemskab af spildevandsforsyning

-

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.

Energimærkning

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

Fredede bygninger

Der er ca. 7.100 fredede bygninger i Danmark. Det er bygninger, som har væsentlig kulturhistorisk og/eller arkitektonisk værdi. Alle fredede bygninger er fredet både udvendigt og indvendigt, og der skal søges om tilladelse hos Slots- og Kulturstyrelsen til alle bygningsarbejder, som går ud over almindelig vedligeholdelse.

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.

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.

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.

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.

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.

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 boligheder i eksisterende byggeri. Hvis ejendommen er omfattet af byggeskadeforsikring, vil der være en eftersynsrapport for hhv. 1-års og 5-års eftersyn.

Bevaringsværdi

I Slots- og Kulturstyrelsens register "Fredede og Bevaringsværdige Bygninger" (FBB) er der p.t. knap 360.000 bygninger, hvis bevaringsværdi er blevet vurderet på baggrund af arkitektur, kulturhistorie, miljømæssig påvirkning, originalitet og tilstand. Vurderingen gælder alene bygningernes ydre. En del af disse bygninger er udpeget som bevaringsværdige i kommuneplanen eller i en lokalplan efter planlovens og bygningsfredningslovens regler. Det betyder, at der vil være begrænsninger på mulighederne for at rive bygningen ned (kommuneplanen) og evt. også på mulighederne for at ændre bygningens ydre (lokalplan).

Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat

Hvis boligejerens ejendomsværdiskat eller grundskyld stiger, er det muligt at låne til stigningen med et indefrysningsslån og/eller et tillægsslån. Lånet skal som hovedregel først tilbagebetales når lånet forfalder til betaling eksempelvis når ejendommen sælges.

Ejendomsskat

Læs mere om de nye boligskatter på <https://www.vurderingsportalen.dk/ejebolig/boligskat/nye-regler-fra-2024/>.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

Skovbyggelinjer

Skovbyggelinjen er en zone på 300 m omkring skove. Skovbyggelinjen gælder for alle offentlige skove og for private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha. Inden for byggelinjen er der forbud mod at bygge.

Sø- og åbeskyttelseslinjer

Sø- og åbeskyttelseslinjen har til formål at sikre søer og åer som værdifulde landskabselementer og som levesteder for dyre- og planteliv forløber der en sø- eller åbeskyttelseslinje på 150 m fra visse søer og vandløb. Inden for beskyttelseslinjen er der generelt forbud mod ændringer, dvs. at der ikke må placeres bebyggelse, foretages ændringer i terrænet, beplantningen o.l.

Klitfredningslinje

Klitfredningslinjen er en beskyttelseszone som ligger i åbne landskaber typisk 300 m fra kysten og i bebyggede områder typisk 100 m eller mindre fra kysten. Beskyttelseszone findes næsten udelukkende langs den jyske vestkyst ved Skagerrak og Vesterhavet. Det er ikke tilladt at ændre tilstanden af klitfredede arealer eller at udøve aktiviteter, der kan føre til øget risiko for sandflugt.

Beskyttede sten- og jorddiger

Oplysningen omfatter sten- og jorddiger, som er beskyttet mod tilstandsændringer, jf. museumsloven. Oplysningen er vejledende og må derfor ikke anvendes til at afgøre, om der er beskyttede diger i et område.

Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer

Vedr. fredningsstatus: A = Fredet før 1937. B = Fredet 1937 eller senere. C = Ikke fredningsværdig 1937-56. D = Ikke fredet eller aflyst før 2009. U = -

Strandbeskyttelseslinje

I åbne landskaber ligger strandbeskyttelseslinjen typisk 300 m fra kysten. I bebyggede områder typisk 100 m eller mindre fra kysten. Inden for en strandbeskyttelseslinje må der blandt andet ikke placeres bebyggelse som fx bygninger, skure, campingvogne og master eller foretages ændringer i terrænet, tilplantning eller hegning.

Kirkebyggelinjer

Kirkebyggelinjen er en 300 m beskyttelseszone målt fra kirkebygningen. Den skal sikre, at der ikke opføres bebyggelse over 8,5 m, som virker skæmmende på kirken.

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.

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).

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.

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.

Råstofplaner

En råstofplan skal omfatte en periode på mindst 12 år og Regionsrådet vurderer hvert 4. år om der er behov for justeringer eller revision af råstofplanen. Råstofplanen fastlægger, hvor der i regionen kan gives tilladelse til at indvinde naturgivne råstoffer – dvs. sand, grus, sten, kvartssand, ler, moler, plastisk ler, tørv og kalk.

Spildevandsplaner

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

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.

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 "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.

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.

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.

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.

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.

Jordforureningsattest

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

Kortlagt jordforurening

Kortlagt jordforurening kan være betegnet som kortlagt på hhv. vidensniveau 1 (V1) og/eller vidensniveau 2 (V2) i henhold til lov om forurennet 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 forurennet jord. Der oplyses om påbud efter §§ 9(2), 10, 44(2), 48, 72a, jf. § 7, nr. 1 i bekendtgørelse om indberetning af jordforureningsdata.

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 forurennet. Områdeklassificeringen er dog ikke nødvendigvis altid sammenfaldende med byzonen. Hvis ejendommen er omfattet af områdeklassificering, kan der være anmeldeligt ved større jordflytning.



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

TELEFONTID
mandag-onsdag 9.00-15.00
torsdag 9.00-16.00
fredag 9.00-12.00
Telefon 7616 1616

Modtager

Torben Staal

Vejrup Storegade 032

Vejrup

6740 Bramming

Er ejendommen ikke tilmeldt betalings-
service udsendes indbetalingskort
inden forfaldsdatoen

Udskrevet den:

Moms-nr.:

16/06-2025

29189803

Debitornummer:

056 25 309846 09 06

Kommunenr.:

561

Ejendomsnr.:

309846

Ejendommens beliggenhed:

Vejrup Storegade 32

Bfe. nummer:

0005054675

Matrikelbetegnelse:

NR. VEJRUP BY, VEJRUP 3f

Bebygget areal:

136

BBR-status pr.

01/01-2024

Øvrige Bfe. numre:

Kommunale ejendomsbidrag af fast ejendom 2025

Side 01 af 01

Specifikation

Beløb

Heraf moms

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

GENBRUGSBIDRAG A, ANTAL	(06)	2160,00
REST-/MADAFFALD, 240 L (2-DELT)	(06)	952,00
REST, 140L (EKSTRA TIL 2-DELT)	(06)	244,00
ROTTEBEKÆMPELSE	(06)	51,20
REST, 140 L (EKSTRA TIL 2-DELT) Reg 2025	(06)	708,00

Tilmeldt betalingsservice ved beregningen - derfor ingen indbetalingskort

MERVÆRDIATILGIF/MOMS, er beregnet med 25%:

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

I ALT

4115,20

0,00

Rate	Forfaldsdato	Sidste rettidige indb.dag	Ratebeløb	Fakturadato	Moms beløb
01	01/01-2025	10/01-2025	4115,20	01/01-2025	0,00

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

Ved for sen indbetaling påløber renter og evt. gebyr.

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

**Esbjerg Kommune****BBR-meddelelse**

Oplysninger fra Bygnings- og Boligregistret

Afsender
Esbjerg Kommune,
BBR, Torvegade 74, 6700 ESBJERG

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 5054675

Udskriftsdato: 11.06.2025

Denne BBR-meddelelse er hentet via selvbetjening.

Tilføjelser eller rettelser bedes oplyst til kommunen på: plan-bbr@esbjerg.dk eller tlf. 76 16 13 50.

Ejere af ejendommen kan desuden benytte selvbetjeningsløsningen på www.bbr.dk.

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

Oplysninger om ejendom

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 5054675

BBR-adresse: Vejrup Storegade 32 (vejkode 0925), 6740 Bramming

Ejendommen består af: 1 grund

Ejendommen har tidligere haft eller været en del af kommunalt ejendomsnummer: 561-309846

Oplysninger om grund

Adresse: Vejrup Storegade 32, Vejrup, 6740 Bramming

Grundens areal fra Matriklen: 450 m²

Matrikelnummer: 3f, Ejerlavsnavn: Nr. Vejrup By, Vejrup (ejerlavskode 1290853)

Vandforsyning og afløbsforhold

Grundens vandforsyning: Privat vandforsyningsanlæg (kode 2)

Grundens afløbsforhold: Separatkloakeret: spildevand (kode 7)

Bygninger tilknyttet grund**Bygning 1**

Bygningens anvendelse: Fritliggende enfamiliehus (kode 120)

Opførelsesår: 1905

Om-/tilbygningsår: Ingen oplysning registreret

Antal etager: 1

Beliggenhed

Adresse: Vejrup Storegade 32, Vejrup, 6740 Bramming

Matrikelnummer: 3f, Ejerlavsnavn: Nr. Vejrup By, Vejrup (ejerlavskode 1290853)

Kvalitet af koordinatsæt: Sikker geokodning (kode 1)

Materialer

Ydervægsmateriale: Mursten (kode 1)

Tagdækningsmateriale: Fibercement herunder asbest (kode 3)

Varmeforsyning

Bygningens varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed (kode 2)

Opvarmningsmiddel: Naturgas (kode 7)

Bolig- og erhvervsareal

Bygningens samlede boligareal:	90 m ²
heraf Areal af lovlig beboelse i kældere:	0 m ²
Bygningens samlede erhvervsareal:	0 m ²
heraf Areal af erhverv i kældere:	0 m ²

Etagernes areal

Samlet bygningsareal:	60 m ²
Kælderens areal:	0 m ²
heraf Kælderens udnyttede areal:	0 m ²
heraf Areal af dyb kældere:	0 m ²
heraf Areal af garage i kældere:	0 m ²
Tagetagens areal:	30 m ²
heraf Tagetagens udnyttede areal:	30 m ²

Arealer i grundplan

Bebygget areal:	60 m ²
Overdækket areal:	0 m ²

Andre arealer

Samlet andet areal:	0 m ²
heraf Areal af indbygget affaldsrum:	0 m ²
heraf Areal af indbygget garage:	0 m ²
heraf Areal af indbygget carport:	0 m ²
heraf Areal af indbygget udhus:	0 m ²
heraf Areal af indbygget udestue:	0 m ²
heraf Areal af lukkede overdækninger:	0 m ²
heraf Areal af udvendig efterisolering:	0 m ²
heraf Øvrige arealer:	0 m ²

Enheder tilknyttet Bygning 1**Enhed: Vejrup Storegade 32**

Enhedens anvendelse: Fritliggende enfamiliehus (kode 120)

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	90 m ²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	90 m ²	Antal vandskylende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m ²	Antal værelser:	3

Bygning 2

Bygningens anvendelse: Udhus (kode 930)

Opførelsesår: 1000

Beliggenhed

Adresse: Vejrup Storegade 32, Vejrup, 6740 Bramming

Matrikelnummer: 3f, Ejerslavnavn: Nr. Vejrup By, Vejrup (ejerslavskode 1290853)

Kvalitet af koordinatsæt: Sikker geokodning (kode 1)

Materialer

Ydervægsmateriale: Mursten (kode 1)

Tagdækningsmateriale: Fibercement herunder asbest (kode 3)

Arealer i grundplan

Bebygget areal:	16 m ²
Overdækket areal:	0 m ²

Bygning 3

Bygningens anvendelse: Garage (kode 910)

Opførelsesår: 1000

Beliggenhed

Adresse: Vejrup Storegade 32, Vejrup, 6740 Bramming

Matrikelnummer: 3f, Ejerslavnavn: Nr. Vejrup By, Vejrup (ejerslavskode 1290853)

Kvalitet af koordinatsæt: Sikker geokodning (kode 1)

Materialer

Ydervægsmateriale: Andet materiale (kode 90)

Tagdækningsmateriale: Andet materiale (kode 90)

Arealer i grundplan

Bebygget areal: 60 m²
Overdækket areal: 0 m²

Tekniske anlæg tilknyttet grund**Teknisk anlæg 1**

Klassifikation: Tank (kode 1110)
Indhold: Mineralske olieprodukter (kode 10)
Etableringsår: 1965

Beliggenhed

Adresse: Vejrup Storegade 32, Vejrup, 6740 Bramming
Matrikelnummer: 3f, Ejerlavsnavn: Nr. Vejrup By, Vejrup (ejerlavskode 1290853)
Kvalitet af koordinatsæt: Usikker geokodning (kode 3)

Tekniske oplysninger

Driftsstatus: Ikke i drift (kode 2)
Placering: Nedgravet (kode 1)
Størrelsesklasse: Under 6.000 l (kode 1)
Type: Enkeltvægget (kode 1)
Sløjfning: Tanken er tømt og afblændet (kode 2)

Kort til BBR-meddelelsen

Dette kort viser beliggenheden af ejendommens bygninger og tekniske anlæg.

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

Hvis prikken er rød, er der brug for ejers medvirken til at flytte prikken til den korrekte beliggenhed af bygning eller teknisk anlæg. Dette gøres af ejer på www.bbr.dk, hvor der kan zoomes ind på kortet.

Det er kun prikkerne, ejer skal forholde sig til i BBR. Alle streger, grænser og bygningsomrids er baggrundsdata fra andre kilder. Matrikelkortet er vejledende, og skellenes nøjagtige placering falder ikke altid sammen med hække m.m. på luftfotoet. Se www.matriklen.dk.

Luftfoto optages om foråret, og de hvide bygningsomrids tegnes på baggrund heraf. Derfor kan der ses forsinkelser, hvor fx en bygning stadig er tegnet med et hvidt bygningsomrids, selvom bygningen er nedrevet og slettet fra BBR. Se www.geodanmark.dk.



Forkortelser

B# Bygning #
T# Teknisk anlæg #
NY Nybyggeri

Prikker på kortet

- Bygning/teknisk anlæg er sikkert placeret
- Bygning/teknisk anlæg er usikkert placeret
- * Bygning på fremmed grund

Streger i kortet

- Ejendom
- Matrikelstel
- Bygningsomrids

Om BBR-meddelelsen

BBR-meddelelsen er en udskrift af de aktuelle oplysninger, som er registreret om en ejendoms bygninger, boliger og tekniske anlæg i Bygnings- og Boligregistret (BBR).

Oplysningerne i BBR anvendes til mange formål i både stat, kommuner og private virksomheder. I det offentlige gælder det fx ejendomsvurdering og

bloktilskud til kommunerne samt boligstøtte. I det private gælder det fx låntagning og ejendomshandel i finans- og ejendomssektoren.

For nyere bygninger stammer oplysningerne i BBR primært fra byggesagsbehandlingen. For ældre bygninger stammer oplysningerne typisk fra nuværende eller tidligere ejere af en ejendom.

Ejers oplysningspligt

Det er altid den aktuelle ejer af en ejendom, der har ansvar for at indberette oplysninger til BBR for at sikre, at oplysningerne i BBR er korrekte.

Derfor er det vigtigt, at du som ejer læser BBR-meddelelsen og kontrollerer, om alle bygninger, boliger og tekniske anlæg på ejendommen er registreret rigtigt.

Ved køb af ejendom eller ved ændringer vedrørende bygnings- og boligforhold samt tekniske anlæg er det ekstra vigtigt at være opmærksom på, om registreringerne i BBR er korrekte.

Hvis oplysningerne er mangelfulde eller forkerte, har du som ejer pligt til at meddele de rigtige oplysninger til kommunen. Dette kan fx gøres via selvbetjeningsløsningen på www.bbr.dk.

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

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

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

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

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

Særlige oplysninger

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

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

Nogle oplysninger i BBR registreres med en kode. Oversigt over koder kan ses på www.bbr.dk/kodelister.

Opførelsesår

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

Antal etager

Alle etager i bygningen – bortset fra kælder og tagetage.

Varmeinstallation og opvarmningsmiddel

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

Antal badeværelser

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

Antal vandskyllende toiletter

Antal toilet-kummer (wc'er), der er i en bolig.

Registrering i BBR

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

Grund

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

Bygning

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

Arealer i BBR

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

Boligareal

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

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

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

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

Enhed

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

Tekniske anlæg

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

Bebygget areal

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

Samlet bygningsareal

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

Tagetagens areal

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

Tagetagens udnyttede areal

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

Kældrens areal

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

Forureningsattester

Dette dokument er genereret ud fra et øjebliksbillede af hvilke matrikler og tilhørende data, der hørte under det pågældende BFE-nummer på tidspunktet for udtrækket. Danmarks Miljøportal kan ikke garantere, at der er fuldt ud samme data og matrikler tilhørende BFE-nummeret på et senere tidspunkt.

BFE-nummer: 5054675

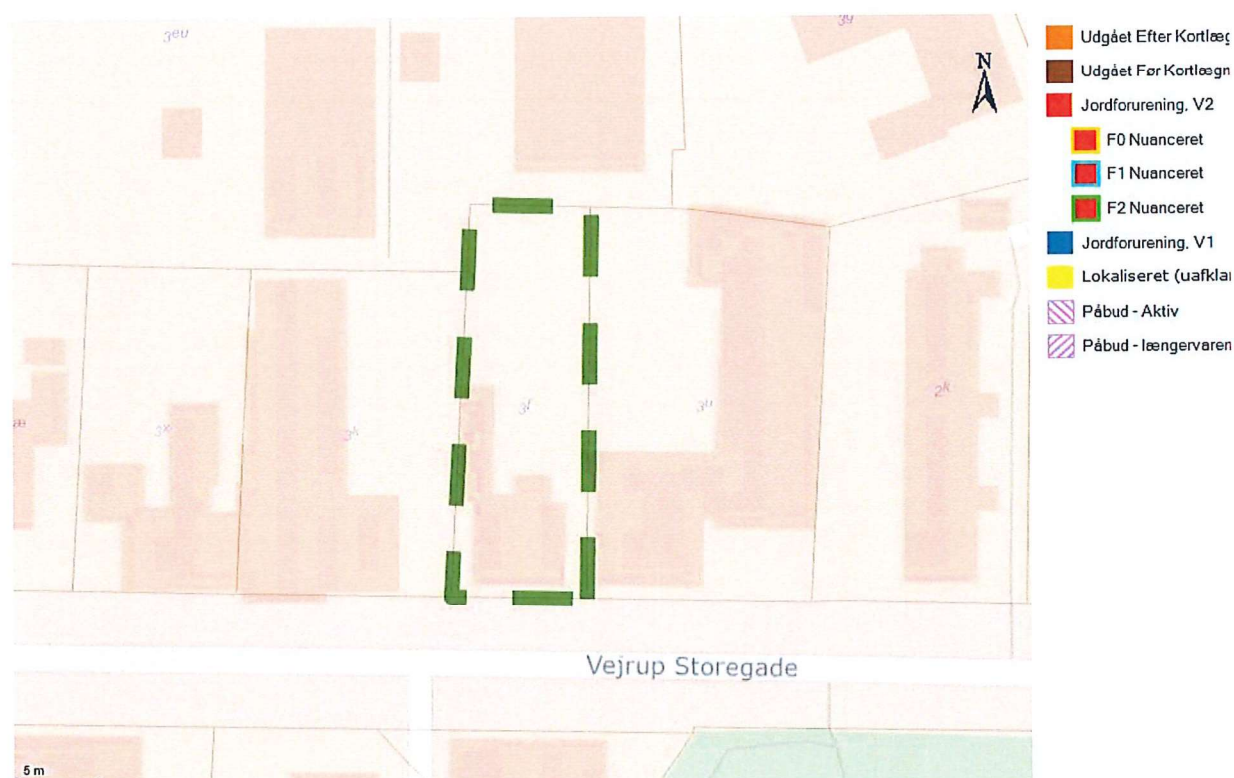
Ejerlav og matrikelnumre: (1290853,3f)

Der er søgt på følgende matrikel:

Ejerlavsnavn	Nr. Vejrup By, Vejrup
Matrikelnummer	3f
Region	Region Syddanmark
Kommune	Esbjerg Kommune
Beregningsdato	[Manglende Beregningsdato]

Kort

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

**Forureningsstatus**

Matrikel status: Matriklen er ikke kortlagt.

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

Matriklen er ikke omfattet af områdeklassificering.

Der er på denne matrikel ikke igangværende påbud efter jordforureningsloven.

Kontaktoplysninger**Region 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,-miljo---erhverv/jord---erhverv/omradeklassificering---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 fejlagtigt 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.

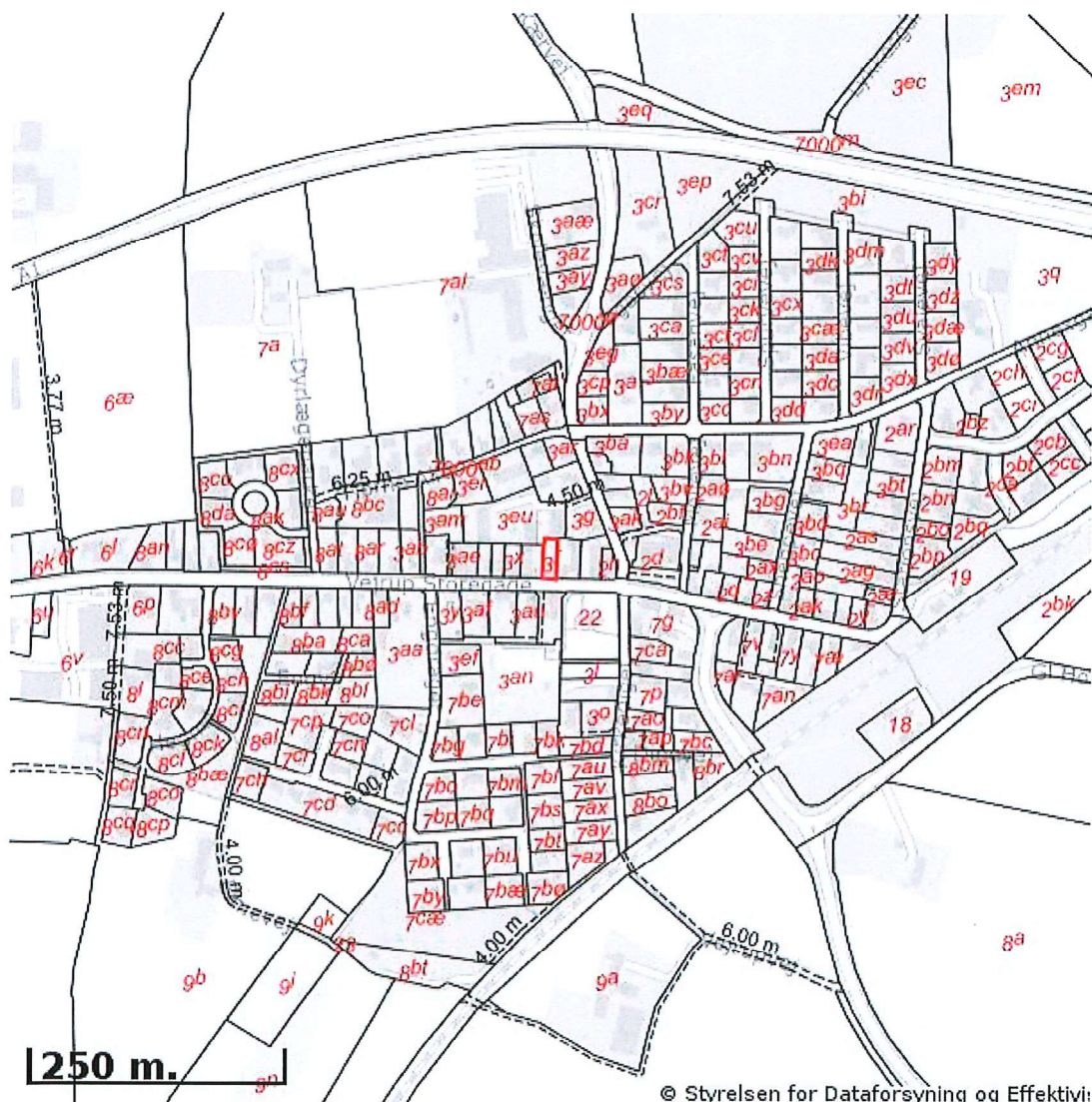


EJENDOMS DATA RAPPORT

Oversigt over råstofområder

Berørende matr. 3f Nr. Vejrup By, Vejrup

Oplysninger om råstofområder er indhentet d. 11-06-2025.



© Styrelsen for Dataforsyning og Effektivitet

Signaturforklaring:

- Matriklens placering
- Råstofgraveområde
- Råstofinteresseområde
- Areal med anmeldte rettigheder

OBS! Oplysninger om råstofområder indhentes fra Danmarks Arealinformation og vedligeholdes af regionerne. Kontakt regionen hvis du mener at der er fejl i råstofområderne.



EJENDOMS DATA RAPPORT

Overview over vejforsyning

Berørende matr. 3f Nr. Vejrup By, Vejrup
Oplysninger om vejforsyning er indhentet d. 11-06-2025.



Signaturforklaring:

- - - - - Offentlig
- - - - - Privat fælles
- — — — — Øvrige (privat/almen/udlagt privat fælles)
- · · · · Planlagt nedklassificering
- Matriklens placering

Kortet viser med farvemærkning 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 farvemærkning er ikke oplyst. Kontakt kommunen for oplysning om disse.

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

9. juli 2025

J.nr. 278141 skb/aml

OMKOSTNINGSOPGØRELSE AUKTION

§ 6B

a. Udlæg

Inkassoomkostninger	kr.	2.812,50
Fogedgebyr	kr.	750,00
Mødesalær	kr.	500,00

Auktion

Auktionsgebyr	kr.	4.500,00	
Ejendomsdatarapport	kr.	210,00	
Annoncer anslået	kr.	7.000,00	
Befordring	kr.	500,00	
Fogedens befordring	kr.	500,00	
Låsesmed, anslået	kr.	2.500,00	
Kopiering salgsopstilling inkl. moms	kr.	375,00	
Rekvirentsaler inkl. moms	kr.	<u>22.500,00</u>	kr. 42.147,50

Mødesalær til øvrige mødende pant-
havere

kr. 1.250,00

Skyldig regulering grundskyld m.m.

kr. 1.517,27

kr. 2.767,27

kr. 44.914,77

Oprundet til

kr. 45.000,00

§ 7

Beregning af sikkerhedsstillelse – grundlag ejendomsværdi

Restance, jf. kolonne 3	kr.	76.884,67
¼ hæftelser, der kræves indfriet	kr.	28.000,00
Størstebeløb, der skal betales udover auktionsbud, jf. § 6 B i alt	kr.	<u>45.000,00</u>
Sikkerhedsstillelse	kr.	149.884,67

Oprundet til i alt

kr. 150.000,00



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.

Vejledning i brug af salgsopstilling

Prioritetsopgørelsen

1. Kolonne

Forring opgjørt pr. auktionsdato.

Indeholder en opgørelse af den pågældende fordringshavers tilgodehavende pr. auktionsdagen med renter samt evt. påløbne omkostninger i forbindelse med inkasso, udlæg m.v., jfr. vilkårenes pkt. 6A. Hvis beløbet er ansat skønsmæssigt, skal det fremgå af bemærkningerne til hæftelsen.
Kolonne 1 er enten lig summen af kolonnerne 2 og 3 eller lig summen af kolonne 4.

2. Kolonne

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

Indeholder restgæld, der kan overtages af auktionsskøberen, såfremt denne ikke er pant-haver eller på anden måde berettiget, idet disse rettighedshavere kan have en særlig retsstilling, f.eks. i henhold til tvangsauktionsklausul. Realkreditlån kan principielt kræves indfriet, men køber vil normalt få tilladelse til at overtage disse lån. Disse lån skal derfor medtages i denne kolonne.

3. Kolonne

Restancer og evt. ejerskifteafdrag på hæftelser, der kan forventes overtaget.

Indeholder beløb, der skal betales inden 4 uger efter auktionens slutning, jfr. vilkårenes pkt. 6A. Betaling af ejerskifteafdrag i anledning af auktionssalg skal ske inden 4 uger efter auktionen. Er betalingsfristen i pantebrevet længere, anvendes denne frist. Tilsvarende regler anvendes ved betaling af restancer eller andre ydelser i henhold til tvangsauktionsklausuler, der kan påberåbes.

4. Kolonne

Hæftelser, der kræves indfriet.

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

Bemærk:

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

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

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.

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

Udstedelsen af auktionsskødet er afgiftsfri.

Ved indlevering til tinglysning betales en registreringsafgift, som udgør 0,6% + kr. 1660,00. Afgiften forhøjes til nærmeste 100 kr.

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

Justitsministeriets tvangsauktionsvilkår ¹⁶⁷

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 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.

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 beslutes, 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 kurstab samt tab ved, at kontantlån med særlige indfrielsesvilkår må indfries med et større beløb end lånets kontante pålydende.

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

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

Overstiger auktionsbudet, hvad der kræves til dækning for pantgaverne, tilfalder det overskydende beløb den hidtidige ejer af ejendommen. Beløbet forrentes med en årlig rente, der svarer til den fastsatte referencesats med et tillæg på 7 pct. Som referencesats anses den officielle udlånsrente, som Nationalbanken har fastsat henholdsvis pr. den 1. januar og den 1. juli det pågældende år.

B.

Beløb, der skal betales ud over auktionsbudet

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

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

Af krav, der typisk skal udrædes 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 forholdsmæssigt.

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

c. Ejendomsskatteestancer.

d. Brandforsikringsbidrag.

e. Gade-, vej- og fortovsbidrag.

f. Brugsparanthavers underskud efter afholdelse af nødvendige udgifter ved bestyrelse drift og vedligeholdelse m.v. af ejendommen. Overskud afskrives i brugsparanthavers 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 til 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, udrædes 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 løssøre m.v. efter nærmere aftale med toldvæsenet.

7. Køberens sikkerhedsstillelse

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

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

Sikkerhedens størrelse skal svare til:

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

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

c. størstebeløbet, 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. Giver 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.)

9. juli 2025

J.nr. 278141 skb/aml

OMKOSTNINGSOPGØRELSE AUKTION

§ 6B

a. Udlæg

Inkassoomkostninger	kr.	2.812,50
Fogedgebyr	kr.	750,00
Mødesalær	kr.	500,00

Auktion

Auktionsgebyr	kr.	4.500,00	
Ejendomsdatarapport	kr.	210,00	
Annoncer anslået	kr.	7.000,00	
Befordring	kr.	500,00	
Fogedens befordring	kr.	500,00	
Låsesmed, anslået	kr.	2.500,00	
Kopiering salgsoptilling inkl. moms	kr.	375,00	
Rekvirentsalær inkl. moms	kr.	<u>22.500,00</u>	kr. 42.147,50

Mødesalær til øvrige mødende pant-
havere

kr. 1.250,00

Skyldig regulering grundskyld m.m.

kr. 1.517,27

kr. 2.767,27

kr. 44.914,77

Oprundet til

kr. 45.000,00

§ 7

Beregning af sikkerhedsstillelse – grundlag ejendomsværdi

Restance, jf. kolonne 3	kr.	80.634,67
¼ hæftelser, der kræves indfriet	kr.	28.000,00
Størstebeløb, der skal betales udover auktionsbud, jf. § 6 B i alt	kr.	<u>45.000,00</u>
Sikkerhedsstillelse	kr.	153.634,67

Oprundet til i alt

kr. 154.000,00



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.

Vejledning i brug af salgsopstilling

Prioritetsopgørelsen

1. Kolonne

Forring opgjort pr. auktionsdato.

Indeholder en opgørelse af den pågældende fordringshavers tilgodehavende pr. auktionsdagen med renter samt evt. påløbne omkostninger i forbindelse med inkasso, udlæg m.v., jfr. vilkårenes pkt. 6A. Hvis beløbet er ansat skønsmæssigt, skal det fremgå af bemærkningerne til hæftelsen.
Kolonne 1 er enten lig summen af kolonnerne 2 og 3 eller lig summen af kolonne 4.

2. Kolonne

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

Indeholder restgæld, der kan overtages af auktionsskøberen, såfremt denne ikke er pant-haver eller på anden måde berettiget, idet disse rettighedshavere kan have en særlig retsstilling, f.eks. i henhold til tvangsauktionsklausul. Realkreditlån kan principielt kræves indfriet, men køber vil normalt få tilladelse til at overtage disse lån. Disse lån skal derfor medtages i denne kolonne.

3. Kolonne

Restancer og evt. ejerskifteafdrag på hæftelser, der kan forventes overtaget.

Indeholder beløb, der skal betales inden 4 uger efter auktionens slutning, jfr. vilkårenes pkt. 6A. Betaling af ejerskifteafdrag i anledning af auktionssalg skal ske inden 4 uger efter auktionen. Er betalingsfristen i pantebrevet længere, anvendes denne frist. Tilsvarende regler anvendes ved betaling af restancer eller andre ydelser i henhold til tvangsauktionsklausuler, der kan påberåbes.

4. Kolonne

Hæftelser, der kræves indfriet.

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

Bemærk:

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

Auktionsskøberen skal efter erhvervelse af ejendommen på endelig auktion uden hensyn til de i auktionsvilkårene anførte frister betale fremtidige terminsydelser på hæftelser, der overtages i overensstemmelse med de for disse hæftelser gældende vilkår.

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

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

Udstedelsen af auktionsskødet er afgiftsfri.

Ved indlevering til tinglysning betales en registreringsafgift, som udgør 0,6% + kr. 1660,00. Afgiften forhøjes til nærmeste 100 kr.

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

Justitsministeriets tvangsauktionsvilkår ¹⁶⁷

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 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.

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 beslutes, 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 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 pantgælder. Er der tale om en indekspantret, beregnes renten på grundlag af restgælden som reguleret ved sidste ordinære indeksregulering.

Overstiger auktionsbudet, hvad der kræves til dækning for pantgælden, 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 størstebeløb for hvad der skal betales, og hvilke krav og pligter, der kan overtages.

Af krav, der typisk skal udrædes 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 forholdsmæssigt.

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

c. Ejendomsskatteestancer.

d. Brandforsikringsbidrag.

e. Gade-, vej- og fortovsbidrag.

f. Brugsparanthavers underskud efter afholdelse af nødvendige udgifter ved bestyrelse drift og vedligeholdelse m.v. af ejendommen. Overskud afskrives i brugsparanthavers 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 til 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, udrædes 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 løssøre m.v. efter nærmere aftale med toldvæsenet.

7. Køberens sikkerhedsstillelse

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

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

Sikkerhedens størrelse skal svare til:

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

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

c. størstebeløbet, 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.)

Anna Marie Lassen

Fra: Liza Lysebjerg Ebsen <le@kirklarsen.dk>
Sendt: 28. maj 2025 12:38
Til: Sandra Klockmann Bæk; Benedikte Munk Larsen
Cc: Anna Marie Lassen; Peter Boe Christensen
Emne: SV: Sagsnr. 278141 - Tvangsauktion, Vejrup Storegade 32, 6740 Bramming
Vedhæftede filer: (D00000040) 9400_3622.pdf

Hej Sandra

Tak for tilsendte.

Til brug for udarbejdelse af salgsopstillingen sender jeg hermed auktionsopgørelse på vegne Nykredit.

Mine omkostninger **kr. 3.750,00** bedes venligst medtaget i kolonne 1 og 3.

Jeg imødeser venligst et eksemplar af salgsopstillingen, når den foreligger.

Jeg deltager ikke i besigtigelsen af ejendommen.

Med venlig hilsen | Best regards

Liza Lysebjerg Ebsen | advokat | autoriseret bobestyrer | Attorney
 M: +45 22 69 42 47 | D: +45 76 11 54 24

Esbjerg Brygge 28, DK-6700 Esbjerg



KIRK LARSEN & ASCANIUS
 Advokatpartnerselskab

K-6700 Esbjerg | DK-1570 København | DK-7400 Herning | DK-6900 Skjern | GL-3905 Nuuk
 CVR. 33 64 69 25 | www.kirklarsen.dk

Fra: Sandra Klockmann Bæk <skb@tblaw.dk>
Sendt: 27. maj 2025 09:24
Til: Benedikte Munk Larsen <bml@kirklarsen.dk>; Liza Lysebjerg Ebsen <le@kirklarsen.dk>
Cc: Anna Marie Lassen <aml@tblaw.dk>; Peter Boe Christensen <PBC@tblaw.dk>
Emne: Sagsnr. 278141 - Tvangsauktion, Vejrup Storegade 32, 6740 Bramming