

SALGSOPSTILLING

TVANGSAUKTION OVER ANPARTSLEJLIGHED

matrikel nr. 188 r Viborg markjorder,

anpart nr. 2

beliggende Fredensgade 11, 1., 8800 Viborg



Besigtigelse kan ske onsdag den 24. september 2025, kl. 14.00.

Besigtigelsen gennemføres kun, hvis der er sket forhåndstilmelding.

Tilmelding senest den 22. september 2025, kl. 12.00 på tlf. 87274700 eller tlc@horstmann.dk

**Auktion afholdes i Retten i Viborg, Klostermarken 10, 8800 Viborg, retssal C,
mandag den 6. oktober 2025, kl. 9.30.**

AS 2-99/2025







INDHOLDSFORTEGNELSE	Side
1. Købervejledning til tvangsauktion	2
2. Salgsopstilling (købsnøgle) med beskrivelse af anpartslejlighedens faktiske og juridiske forhold	5
3. Tingbogsattest af 05.08.2025 for hovedejendommen	12
4. Tingbogsattest af 05.08.2025 for anpartslejlighed nr. 2	15
5. Restanceopgørelse fra anpartsforeningen og opkrævning juni 2025	20
6. Auktionsopgørelser fra Realkredit Danmark	22
7. Særlige betingelser vedr. lån i Realkredit Danmark	25
8. Restanceopgørelse ejendomsbidrag, jf mail af 20.08.2025 fra Viborg Kommune	26
9. Ejendomsbidragsbilletter 2024 og 2025	27
10. Mail af 14.08.2025 fra Viborg Kommune med opgørelse af indefrossen Grundskyld med årsopgørelse 2024 over indefrossen grundskyld	29
11. Vedtægter anpartsforeningen af 18.09.1990 med oversigtskort fra august 1990 udarbejdet af landinspektør Søren Kieldsen tinglyst 27.11.1990	31
12. Generalforsamlingsprotokollat af 06.11.2024 for anpartsforeningen	40
13. Indkaldelse til generalforsamling i anpartsforeningen til den 09.09.2025	41
14. Udkast til regnskab 2024 for Anpartsforeningen Fredensgade 11	42
15. Foreløbig ejendomsvurdering af 08.08.2025 for 2023	46
16. BBR-meddelelse af 20.08.2025	48
17. Ejendomsdatarapport af 20.08.2025 (Generelt om ejendomsdata-rapporter er udeladt)	54
18. Jordforureningsattest	100
19. Oversigt over vejforsyning	103
20. Oversigt over råstofområder	104
21. Energimærke udarbejdet i juli 2022	105
22. Forsikringspolice Alm. Brand med opkrævning af præmie for perioden 01.08.2025-31.07.2026	119
23. Justitsministeriets tvangsauktionsvilkår	122
24. Uddrag fra bogen "Ejerlejligheder" af Peter Blok 1995 om anpartslejligheder (side 599 mfl)	124
25. Uddrag fra samme bog vedrørende restancer på tvangsauktion (side 247 mfl)	127



KØBERVEJLEDNING - TVANGSAUKTION OVER FAST EJENDOM

1. Salgsopstilling.

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

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

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

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

2. Købesummen

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

3. Budgivningen

Alle kan byde på en tvangsauktion.

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

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

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

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

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

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

4. Sikkerhed

Højstbydende skal stille sikkerhed for auktionsvilkårenes opfyldelse.

Sikkerheden udgør:

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

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

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

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

Sikkerhed kan stilles ved:

- kontanter
- bankgaranti (ikke tidsbegrænset eller betinget)
- advokatindeståelse (kun hvis rettighedshaverne accepterer dette)
- "Den lille sikkerhed" kan stilles ved MobilePay. 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 højstbydende på 1. auktion, og at ny auktion ikke afholdes.

6. Råderet over ejendommen

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

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

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

7. Auktionsskøde

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

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

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

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

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

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

SALGSOPSTILLING

(købsnøgle)

til brug for

AS 2-99/2025**TVANGSAUKTION**

over fast ejendom

J.nr. 110262 tlc/jn

Ejendommens matr.nr.:	188 r Viborg markjorder, anpart nr. 2
beliggende:	Fredensgade 11, 1., 8800 Viborg
tilhørende:	Boet efter Børge Hansen
Auktionstidspunkt:	Mandag den 6. oktober 2025, kl. 9.30
Auktionssted:	Retten i Viborg, retssal H, Klostermarken 10, 8800 Viborg
Rekvirent, hæftelse nr.:	Bobestyrer, advokat Tine Blach Ladefoged
Ved advokat:	Advokat Tine Blach Ladefoged
Ejendomsoplysninger	Sct. Mathias Gade 23, 8800 Viborg
Ejendomskategori:	Anpartslejlighed med tinglyst fordelingstal 40/100
Ejendomsværdi pr.:	01.10.2020 kr. 1.500.000 grundværdi kr. 538.800, iflg. tingbogen, hele ejendommen
Foreløbig 2023-vurdering:	Kr. 2.678.000, grundværdi kr. 1.384.000, iflg. Vurderingsportalen (hele ejendommen)
Vurdering i h.t.	
Retsplejelovens § 562:	Ikke foretaget.
Areal ifølge:	tingbogen: 547 m2 heraf vej: 0 m2
Forsikringsforhold:	Forsikret via anpartsforeningen Alm. Brand Årlig præmie ca. kr. 2.604 Policenr. 191761944
Ejendomsskatter	Kommunale ejendomsbidrag udgør for 2025 kr. 4.502,70 og omfatter renovation, genbrugspladsgebyr og rottebekæmpelse. Dette dækker den samlede ejendom og betales via anpartsforeningen.
Forslag til særlige vilkår:	Nej

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

Se vedlagte beskrivelse.

Restancer og omkostninger er opgjort pr. auktionsdatoen, den 6/10 2025

Lejemål:	Ingen.
Byrder og servitutter	Se vedlagte tingbogsattest.

Prioritetsopgørelse**PANT- OG UDLÆGSHAVERE**

I rubrikkerne angives tinglyst beløb, lånetype, rentesats, nr./serie/afd., indestående til samt evt. yderligere bem. f.eks. tvangsauktionsklausul, ejerskifteafdrag m.v.

	1. Fordring opgjort pr. auktionsdato	2. Restgæld på hæftelser, der kan forventes overtaget m/tillæg af uforfald. renter	3. Restancer og evt. ejerskifte- afdrag på hæftel- ser, der kan for- ventes overtaget.	4. Hæftelser der kræves ind- friet.
Transport				
Hæftelse nr. 1: Byrde lyst pantstiftende, sikkerhed for anparts- foreningen, tinglyst for kr. 10.000. Restanceopgørelse pr. auktionsdagen	10.000,00	0,00 0,00	0,00 0,00	10.000,00
I alt ved budsum kr.	10.000,00	0,00	0,00	10.000,00
Hæftelse nr. 4: Realkredit Danmark, opr. kr. 800.000, Flexlån med rentetilpasning, rente p.a. 2,31960% Refinansieringdato: 01.01.2028 Restgæld pr. 01.11.2025 kr. 505.380,18 Obligationsrestgæld kr. 518.617,71 Månedlig ydelse kr. 3.689,94	597.552,70	505.380,18	92.472,52	
I alt ved budsum kr.	607.552,70	505.380,18	92.472,52	10.000,00
Hæftelse nr. 5: Realkredit Danmark, opr. kr. 209.000 Flexlån med rentetilpasning, rente p.a. 2,30640% Refinansieringdato: 01.01.2028 Restgæld pr. 01.11.2025 kr. 159.501,63 Obligationsrestgæld kr. 163.718,31 Månedlig ydelse kr. 972,80	183.100,13	159.501,63	23.598,50	
I alt ved budsum kr.	790.652,83	664.881,81	116.071,02	10.000,00
Hæftelse nr. 6: Realkredit Danmark, opr. kr. 136.000 Flexlån med rentetilpasning, rente p.a. 2,43400% Refinansieringdato: 01.04.2026 Restgæld pr. 01.11.2025 kr. 93.734,12 Obligationsrestgæld kr. 94.276,04 Månedlig ydelse kr. 592,18	112.075,18	93.734,12	18.341,06	
I alt ved budsum kr.	902.728,01	758.615,93	134.412,08	10.000,00
Hæftelse nr.				
I alt ved budsum kr.	902.728,01	758.615,93	134.412,08	10.000,00
Transport				
I alt ved budsum kr.	902.728,01	758.615,93	134.412,08	10.000,00

Afslutningsside

PANT- OG UDLÆGSHAVERE

I rubrikkerne angives tinglyst beløb, lånetype, rentesats, nr./serie/afd., indestående til samt evt. yderligere bem. f.eks. tvangsauktionsklausul, ejerskifteafdrag m.v.

	1. Fordring opgjort pr. auktionsdato	2. Restgæld på hæftelser, der kan forventes overtaget m/tillæg af uforfald.renter	3. Restancer og evt. ejerskifte- afdrag på hæftel- ser, der kan for- ventes overtaget.	4. Hæftelser der kræves ind- friet.
Transport	902.728,01	758.615,93	134.412,08	10.000,00
Hæftelse nr.				
I alt ved budsum kr.	902.728,01	758.615,93	134.412,08	10.000,00
A. Total	902.728,01	758.615,93	134.412,08	10.000,00

- B. Størstebeløbet**, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. vilkårenes pkt. 6B:
- kr. 45.803,06
- Heraf kontant at betale inden 4 uger: kr. 45.803,06
- Gæld, der kan overtages (størstebeløbet - kontantbeløbet): kr. 0,00
- om art og afvikling oplyses:

Det under B anførte størstebeløb fremkommer således:

- a. Rekvisitens udlægs- og auktionsomkostninger, (salærer, gebyrer mv., se næste side) 30.480,00
- b. Rettighedshavernes mødesalærer mv. 2.500,00
- De under a og b nævnte beløb er anslåede ud fra det under sikkerhedsstillelsen anførte auktionsbud, jf. nedenfor.
- c. restancer vedrørende:
1. Kommunale ejendomsbidrag, incl. renter, hele ejendommen 9.445,35
Opmærksomheden henledes på Viborg Kommunes anmeldelse, mail af 20.08.2025, indholdsfortegnelse pkt. 8, hvorefter ejendommen ikke er efterreguleret for årene 2021, 2022 og 2023. Der kan således komme en ekstra betaling fra anpartsforeningen, men der kan også komme penge retur til denne
 2. Vejbidrag 0
 3. Kloakbidrag mv. 0
 4. Andre offentlige bidrag, indefrossen grundskyld, hele ejendommen 3.377,71
 5. Vandafgifter 0
 6. Brandforsikringsbidrag 0
 7. Krav i h.t. leje- eller brandsikringslovgivningen 0,00
- I alt - størstebeløbet 45.803,06

C. Afgifter m.v. til offentlige i anledning af auktionen: Se vedlagte Vejledning i brug af salgsopstilling.

Ved et auktionsbud på kr. 750.000 (beregnet efter andelens værdi af den samlede ejendom) udgør sikkerhedsstillelsen, jfr. vilkårenes pkt. 7

kr. 165.000

Denne salgsopstilling er udarbejdet den 04.09.2025 af advokat Tine Blach Ladefoged Christensen.

Tine Blach Ladefoged Christensen

Opgørelse over udlægs- og auktionsomkostninger:

Ejendomsdatarapport		kr.	105,00
Auktionsgebyr		kr.	1.500,00
Annoncering, anslået		kr.	6.000,00
Håndtering og mangfoldiggørelse af salgsoptstillingen			375,00
Kørsel til besigtigelse af ejendom og fremvisning		kr.	0,00
Rekvirentsalær:			
Beregningsgrundlag: 40% af kr. 1.500.000	kr.	600.000,00	
med tillæg af 25%	kr.	150.000,00	
	kr.	<u>750.000,00</u>	
Grundtakst	kr.	18.000,00	
med tillæg af moms 25%	kr.	4.500,00	
Rekvirentsalær i alt inkl. moms	kr.	<u>22.500,00</u>	kr. 22.500,00
I alt at overføre til auktionsnøglen pkt. B litra a			<u><u>kr. 30.480,00</u></u>

Opgørelse af sikkerhedsstillelse ved budsum kr.750.000, jfr. ovenfor

Størstebeløbet	kr.	45.803,06
Restancer	kr.	116.071,02
1/4 af hæftelser, der kræves indfriet	kr.	2.500,00
I alt	kr.	164.374,08
Sikkerhedsstillelse oprundet til	kr.	165.000,00
Ved budsum kr. 900.000 forhøjes sikkerhedsstillelse med restancer på hæftelse 6 kr. 18.341,06 til	kr.	182.715,06
Sikkerhedsstillelse oprundet til	kr.	183.000,00

Vedr. hæftelser Realkredit Danmark bemærkes:

Der vil blive tillagt ekstra renter (morarenter) fra auktionsdagen til tidspunktet for betaling af ydelser, som ikke er betalt inden sidste rettidige betalingsdag. Det gælder også ydelser, som forfalder til betaling mellem den første og en evt. ny auktion. Morarenten opkræves på fremtidige terminsopkrævninger. Morarentesatsen fremgår af Realkredit Danmarks prisblad.

Flexlån er baseret på inkonvertible obligationer og har særlige indfrielsesvilkår. Ved refinansiering fastsættes ny obligationsrestgæld, kontantlånsrente og ydelse.

Der kan være særlige betingelser for indfrielse af lånene. Derfor opfordres auktionskøber til at kontakte Realkredit Danmark for flere oplysninger om lånene.

Fredensgade 11, 1. sal, Viborg Anpartslejlighed nr. 2

Beskrivelse:

Faktiske forhold:

Lejligheden Fredensgade 11, 1. er en *anpartslejlighed* (lejlighed nr. 2), der omfatter en ideel andel af ejendommen matr.nr. 188 r Viborg Markjorder af areal ifølge tingbogen 547 m2 beliggende Fredensgade 11, 1.

Om begrebet *anpartslejlighed* henvises til afsnittet nedenfor om *retlige forhold*.

Ejendommen er i henhold til vedtægterne opdelt i 3 anparter:

- anpartslejlighed 1: stueetage inkl. kælder som beboelseslejlighed med fordelingstal 45/100
- anpartslejlighed 2 : 1. sal som beboelseslejlighed med fordelingstal 40/100
- anpartslejlighed 3: et-etages bygning beliggende bag hovedbygningen som er en erhvervslejlighed med fordelingstal 15/100.

Anpartsforeningens vedtægter af 18.09.1990 er vedhæftet oversigtskort udarbejdet i august 1990 af landinspektør Søren Kielsen, Viborg, hvorefter lejlighed 1 omfatter beboelse 80 m2 ekskl. kælderrum og carport, lejlighed nr. 2 omfatter beboelse 66 m2, loftsrum henholdsvis 27 m2 og 1 m2 ekskl. carport og lejlighed nr. 3 omfatter 120 m2 ekskl. carport.

Efter BBR udgør anpartslejlighed 2's samlede areal 88 m2, hvoraf 20 m2 er beliggende i tagetagen (2. sal). Det er i BBR anført, at "20 m2 loftsrum er inddraget til beboelse uden tilladelse - kræver lovliggørelse. Opmærksomheden henledes således på dette forhold og på afvigelserne i arealangivelserne på oversigtskort henholdsvis BBR.

Lejlighedens adgangsforhold og indretning:

Lejligheden har hovedindgang mod Fredensgade, hvorfra en trappe fører til 1. sal.

Entré med adgang til viktualierum, fordelergang med adgang til badeværelse, køkken og stue.

Badeværelse med brus, håndvask og vaskemaskine af mrk. Electrolux. Linoleumsgulv.

Videre adgang til køkken med hvide køkkenelementer og mørk bordplade.

Opvaskemaskine af mrk. Electrolux, kølefryseskab af mrk. Whirlpool, indbygget ovn af mrk. Bosch, keramisk kogeplade, emhætte af ukendt mærke.

Udgang til altan.

Fra fordelergang indgang til stue med vinduer mod syd og vest. Derfra adgang – gennem dobbeltdør – til værelse mod øst (mod Fredensgade). Disse to rum fremtræder som værende en stor stue.

Der er ensartede trægulve i entré, fordelergang og de to sammenhængende stuer. Køkkengulvet er også et trægulv, men af anden type.

Fra fordelergangen er der trappe til loftsrummet. Der er tæppe på gulv og hvidmalede indbyggede klædeskabe. I denne forbindelse henvises til BBR-meddelelsens note om loftsrummets inddragelse til beboelse uden tilladelse.

Fliserne på trappen til entrédøren ligger løse.

Der er brugsret til carport i baggården.

Retlige forhold:

Begrebet anpartslejlighed

Anpartslejligheder er – i modsætning til ejerlejligheder – ikke reguleret af særskilt lov, men er en i praksis anerkendt juridisk konstruktion, der giver ejeren brugsret til at bebo, sælge, udleje og pantsætte anpartslejligheden, som var det en ejerlejlighed.

En anpartslejlighed er en *ideel andel* af en fast ejendom (her parcelhuset) og vurderes ikke særskilt, men *ejendommen* (selve huset) ansættes til ejendomsværdi og ejendomsskat/bidrag påhviler *ejendommen* med den følge, at ejerne af anpartslejligheder hæfter solidarisk/i fællesskab for betalingen – i det indbyrdes forhold i forhold til fordelingstallene.

Retsforholdet til anpartshaverforeningen

Anpartshaverforeningens vedtægter indeholder i punkt 2 afsnit 3 følgende bestemmelse:

"Medlemspligten indtræder, når betinget eller endeligt skøde er anmeldt til tinglysning. Et udtrædende medlems rettigheder og forpligtelser overfor foreningen bortfalder fra samme tidspunkt, dog således at såvel det udtrædende medlem som det indtrædende medlem er forpligtet til in solidum til foreningen at betale eventuelle restancer påhvilende det udtrædende medlem".

I punkt 6 hedder det om pant:

Til sikkerhed for den enkelte ejers overholdelse af sine forpligtelser begæres nærværende vedtægter tinglyst pantstiftende for så vidt angår kr. 10.000 for hver af de ideelle anparter"

Denne bestemmelse er tinglyst på de enkelte lejligheder med førsteprioritet – det vil sige prioritet forud for lejlighedernes realkreditlån.

Anpartshaverforeningen har anmeldt et samlet tilgodehavende på kr. 62.028,96, hvoraf alene kr. 10.000 er sikret ved pant.

Efter *rekvirentens opfattelse* giver den nævnte bestemmelse i vedtægternes punkt 2 *ikke* hjemmel til en fortrinsstilling ved salg på tvangsauktion men alene ved frivillig ejendomsoverdragelser, idet tinglysning af pantesikkerheden (her kr. 10.000) i så fald ville være overflødig. En medtagelse af foreningens resttilgodehavende under "størstebeløbet" ville medføre en førsteprioritetsstilling.

Realkreditforeninger respekterer pant til sikkerhed for anparts- og ejerlejlighedsforeningers tilgodehavender på op til et beløb, der årligt ajourføres, med den følge, at dette pant *ikke* påvirker/reducerer ejerens mulighed for at optage størst mulig kreditforeningslån (normalt 80% af ejendommens handelsværdi).

Anpartsforeningen har ikke i tiden efter 1990 reguleret sikkerheden i opadgående retning.

En anerkendelse af en fortrinsret for hele foreningens restance ville reelt indebære, at realkreditinstituttet kom til at finansiere denne udgift i form af tilsvarende lavere bud på auktionen.

Rekvirenten støtter sin opfattelse på dommen i UfR 1980.819Ø og kapitel 4, IIB, 4 i bogen "Ejerlejligheder" 1995 af Peter Blok side 247-254, der vedhæftes denne salgsopstilling.

Det **understreges**, at en eventuel uenighed om dette punkt må afgøres af domstolene.

Det oplyses supplerende :

Anpartsforeningens tab – konkret ca. kr. 52.000 – ved ikke at kunne kræve hele restancen betalt af auktionskøber, vil efterfølgende skulle pålignes alle 3 ejere som en *fællesomkostning*, hvilket indebærer, at auktionskøber *efterfølgende* kommer til at betale 40% af tabet over anpartsforeningens "løbende drift".

I salgsopstillingen punkt B under litra c, nr. 1 og nr. 4 er medtaget kommunale ejendomsbidrag kr. 9.445,35 og indefrossen grundskyld med kr. 3.377,71, i alt kr. 12.823,06. Disse beløb udgør ejendommens *samlede* tilsvar.

Kravet gøres gældende 100% mod tvangsauktionskøber som følge af den solidariske hæftelse, hvorfor auktionskøber er nødt til at betale hele beløbet, men i det *indbyrdes* forhold hæfter auktionskøber kun for 40% (kr. 5.129,22), hvorfor auktionskøber i realiteten udlægger 60% (kr. 7.693,84) for medejerne. Auktionskøber vil derfor have et beløb til modregning mod foreningen.

Anpartslejligheden er pt. pålagt betaling til anpartsforeningen med kr. 2.050 pr. måned fordelt med: kr. 500 til udvendig vedligehold, kr. 650 til fællesudgifter, aconto varme kr. 600 og aconto vand kr. 300.

For så vidt angår udvendig vedligeholdelse henledes opmærksomheden på vedtægternes pkt. 4 B, hvorefter omkostningerne til udvendig vedligeholdelse af selve huset fordeles med 50 % til hver af lejlighederne nr. 1 og 2. Udvendig vedligeholdelse af erhvervslejligheden afholdes af ejeren af denne alene.

Viborg, den 4 / 9 2025


Tine Blach Ladefoged Christensen
Adv.

Tingbogsattest



Udskrevet: 05.08.2025 14:05:49

Ejendom:

Adresse: Fredensgade 11
8800 Viborg

BFE-nummer: 5588134
Ejendomstype: Hovedejendom anparter

Dato: 15.12.2005
Landsejerlav: Viborg Markjorder
Matrikelnummer: 0188r
Areal: 547 m2
Heraf vej: 0 m2

Der findes ingen hæftelser på ejendommen

Adkomster

Dokument:

Dokumenttype: Anden adkomst
Dato/løbenummer: 16.07.2019-1010948477

Adkomsthavere:

Navn: Opdelt i 3 anparter - anpart 1-3
Ejerandel: 1 / 1

Servitutter

Dokument:

Dato/løbenummer: 25.07.1989-10858-69
Prioritet: 1
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 3

Forsyningspligt:

Varme

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om varmemforsyning/kollektiv
varmemforsyning mv, Om resp se akt

Dokument:

Dato/løbenummer: 27.11.1990-17683-69-S0001
Prioritet: 2
Dokumenttype: Servitut

Senest påtegnet:

Dato: 16.07.2019 11:08:37

Også tinglyst på:

Antal: 3

Påtaleberettiget:

Navn: Viborg Lejebolig ApS
Cvr-nr.: 29201005

Navn: REALKREDIT DANMARK A/S
Cvr-nr.: 13399174

Navn: Boet efter Børge Hansen
Cpr-nr.: 301144-****

Navn: NYKREDIT REALKREDIT A/S
Cvr-nr.: 12719280

Navn: FL EJENDOMME ApS
Cvr-nr.: 33059809

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om sameje mv, for anpartsforeningen
Fredensgade 11, forbud uden krfs samtykkeat
ændr. eller slette, Se akt, Tillige lyst

pantstiftende.

Øvrige oplysninger

Ejendomsvurdering:

Ejendomsværdi:	1.500.000 DKK
Grundværdi:	538.800 DKK
Vurderingsdato:	01.10.2020
Kommunekode:	0791
Ejendomsnummer (BBR-nr.):	025532

Indskannet akt:

Akt nr:	69_VR_215
---------	-----------

Tingbogsattest



Udskrevet: 05.08.2025 13:31:25

Ejendom:

Adresse: Fredensgade 11
8800 Viborg

BFE-nummer: 5588134

Ejendomstype: Anpart

Nummer: 2

Fordelingstal: 8/20

Dato: 15.12.2005

Landsejerlav: Viborg Markjorder

Matrikelnummer: 0188r

Areal: 547 m2

Heraf vej: 0 m2

Adkomster

Dokument:

Dokumenttype: Skøde

Dato/løbenummer: 08.08.1995-17570-69

Adkomsthavere:

Navn: Boet efter Børge Hansen

Cpr-nr.: 301144-****

Ejerandel: 1 / 1

Købesum:

Kontant købesum: 486.080 DKK

Købesum i alt: 486.080 DKK

Dato for overtagelse:

08.08.1995

Tillægstekst:

Bobestyrer
Meddelelse om bobestyrer v/ Tine Blach Ladefoged
Christensen

Hæftelser

Dokument:

Dato/løbenummer: 27.11.1990-17683-69-H0001
Prioritet: 3
Dokumenttype: Anden hæftelse
Hovedstol: 10.000 DKK
Rente:

Også tinglyst på:

Antal: 2

Konverteret til digital
pantebrev:

Nej

Kreditorer:

Navn: Byrde lyst pantstiftende

Dokument:

Dato/løbenummer: 23.11.2005-44364-69
Prioritet: 4
Dokumenttype: Realkreditpantebrev
Hovedstol: 800.000 DKK
Rente: ktl

Kreditorer:

Navn: Realkredit Danmark
Cvr-nr.: 13399174

Tillægstekst:

Tillægstekst
Særlige vilkår om afdragsfrihed

Dokument:

Dato/løbenummer: 24.03.2009-5765-69
Prioritet: 5
Dokumenttype: Realkreditpantebrev
Hovedstol: 209.000 DKK
Rente: ktl

Kreditorer:

Navn: Realkredit Danmark
Cvr-nr.: 13399174

Tillægstekst:

Tillægstekst
Særlige vilkår om afdragsfrihed

Dokument:

Dato/løbenummer: 11.06.2010-1000772063
Prioritet: 6
Dokumenttype: Realkreditpantebrev
Hovedstol: 136.000 DKK
Rentesats: 1,4228 %
Låntype: Kontantlån
Særlige lånevilkår: Refinansiering
Kontantlån
Stående lån
Inkonvertibel
Rentetilpasning

Kreditorer:

Navn: REALKREDIT DANMARK A/S
Cvr-nr.: 13399174

Debitorer:

Navn: Boet efter Børge Hansen
Cpr-nr.: 301144-****

Servitutter

Dokument:

Dato/løbenummer: 25.07.1989-10858-69
Prioritet: 1
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 3

Forsyningspligt:

Varme

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om varmemforsyning/kollektiv
varmemforsyning mv, Om resp se akt

Dokument:

Dato/løbenummer: 27.11.1990-17683-69-S0001
Prioritet: 2
Dokumenttype: Servitut

Senest påtegnet:

Dato: 16.07.2019 11:08:37

Også tinglyst på:

Antal: 3

Påtaleberettiget:

Navn: Viborg Lejebolig ApS
Cvr-nr.: 29201005

Navn: REALKREDIT DANMARK A/S
Cvr-nr.: 13399174

Navn: Boet efter Børge Hansen
Cpr-nr.: 301144-****

Navn: NYKREDIT REALKREDIT A/S
Cvr-nr.: 12719280

Navn: FL EJENDOMME ApS
Cvr-nr.: 33059809

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om sameje mv, for anpartsforeningen
Fredensgade 11, forbud uden krfs samtykkeat
ændr. eller slette, Se akt, Tillige lyst
pantstiftende.

Øvrige oplysninger

Ejendomsvurdering:

Ejendomsværdi:	1.500.000 DKK
Grundværdi:	538.800 DKK
Vurderingsdato:	01.10.2020
Kommunekode:	0791
Ejendomsnummer (BBR-nr.):	025532

Indskannet akt:

Akt nr:	69_VR_215
---------	-----------

6818 - ML.regn. Boet efter Børge Hansen V/ michael Hansen

Udskriv

Type	Dato	Bilag	Tekst	Indberettet	Moms	Valuta	Beløb i valuta	Beløb (DKK)	Saldo (DKK)	Antal	Dimension1
	27.03.23	33	Viborg Kommune Ejde Sk-bet. Michael hansen/boet					-8.394,62	-8.394,62		
	30.06.23	13	TØMRERFIR. JØRGEN SØRENSEN, udskift dørplade					0,00	-8.394,62		
	04.09.23	34	Tømrer Jørgen Sø ver 1. sal - ac bet viborg leje					2.000,00	-6.394,62		
	01.01.24	88	Debitor saldo 2023 ovf.til ml. regn Boet					40.036,43	33.641,81		
	31.03.24	89	Debitor saldo Q1-24 ovf.til ml. regn Boet					6.150,00	39.791,81		
	30.06.24	90	Debitor saldo Q2-24 ovf.til ml. regn Boet					-1.598,53	38.193,28		
	30.09.24	91	Debitor saldo Q3-24 ovf.til ml. regn Boet					6.150,00	44.343,28		
	31.12.24	92	Debitor saldo Q4-24 ovf.til ml. regn Boet					6.150,00	50.493,28		
	28.02.25	118	Varme, vand 2024 ovf til ml. regn					-7.303,82	43.189,46		
	01.03.25	100	faste omk. Q1-25 ovf fra deb til ml. regn					6.150,00	49.339,46		
	31.03.25	100	faste omk. Q1-25 ovf fra deb til ml. regn					-6.150,00	43.189,46		
	31.03.25	100	faste omk. Q1-25 ovf fra deb til ml. regn					6.150,00	49.339,46		
	30.06.25	139	Ovf. lejeafgift Q2-25 til ml. regn					6.150,00	55.489,46		
	30.09.25	144	f. lejeopkrævning Q3-25 til ml. regn kt.					6.150,00	61.639,46		
	06.10.25	147	Ovf omk. fælles 01.10 06.10					389,50	62.028,96		

Ejerforeningen Fredensgade 11

Boet efter Børge Hansen V/Michael
Hansen
Fredensgade 11,1
8800 Viborg

FAKTURA

2025- juni

Fakturanr.: 74
Fakturadato: 01.06.2025
Kundenr.: 801822
Side: 1 af 1

Nr.	Tekst	Antal	Enhed	Stk. pris	Pris
1021	Udvendig vedligeholdelse	1		500,00	500,00
1022	Fællesomkostninger	1		650,00	650,00
5601	Vand aconto	1		300,00	300,00
5625	Varme aconto	1		600,00	600,00

(Momsfrit beløb: 2.050,00 - Momspligtigt beløb: 0,00)

Subtotal : 2.050,00
0,00% moms : 0,00
Total DKK : 2.050,00

Betalingsbetingelser: Netto Kontant - forfald **01.06.2025**

Beløbet indbetales til vores bank: **Spar Nord** - Regnr.: **9873** / Kontonr.: **8730441356**

Fakturanr. **74** bedes anført ved bankoverførsel

Ved for sen betaling påregnes rente i henhold til gældende lovgivning.

Auktionsopgørelse

Realkredit Danmark
Gældsrådgivning
Bernstorffsgade 40
1577 København V

rdsupport@rd.dk
Telefon 45 12 93 10
www.rd.dk

Pantnr./lånnr. 1944.6015-007
Matrikel 188 R, Viborg Markjorder
Adresse Fredensgade 11,1
Låntager Boet Efter Børge Hansen
c/o ADV. TINE B. L. CHR

14. august 2025

Hovedstol	kr.	800.000,00
Restgæld pr. 01.11.2025	kr.	505.380,18
Obligationsrestgæld	kr.	518.617,71
Lånetype: FlexLån® fri F3K ann 12-trm		
Ydelse pr. 01.11.2025	kr.	3.689,94
Rente p.a. 2,31960%		
Restløbetid 10 år 2 måneder.		
Refinansieringsdato: 01.01.2028		

Fondskoder til indfrielse: DK0009296543, DK0009299729, DK0004603891

Ydelsen forfalder månedsvis forud hver den 1. i måneden,
dog i juni og december er forfald den 11. i måneden.
Brugt afdragsfrihed: 10 år.

Opgørelse pr. 06.10.2025

Restgæld pr. 01.11.2025	kr.	505.380,18
Restance pr. 01.10.2025	kr.	3.689,94
Restance pr. 01.09.2025	kr.	3.695,75
Restance pr. 01.08.2025	kr.	4.260,35
Restance pr. 01.07.2025	kr.	4.251,06
Restance pr. 11.06.2025	kr.	3.947,59
Restance pr. 01.05.2025	kr.	4.150,18
Restance pr. 01.04.2025	kr.	4.081,20
Restance pr. 01.03.2025	kr.	4.099,22
Restance pr. 01.02.2025	kr.	4.070,26
Restance pr. 01.01.2025	kr.	4.036,43
Restance pr. 11.12.2024	kr.	3.277,27
Restance pr. 01.11.2024	kr.	3.245,24
Restance pr. 01.10.2024	kr.	3.232,12
Restance fra 01.09.2023 til 01.09.2024(13 terminer)	kr.	40.222,40
Morarente opgjort pr. 01.07.2025 - 06.10.2025	kr.	1.913,51

Total for lån nr. 007 anvendes til tvangsauktionssalgsopstillingen:

Kolonne 1	kr.	597.552,70
Kolonne 2	kr.	505.380,18
Kolonne 3	kr.	92.172,52

Auktionsopgørelse

Realkredit Danmark
Gældsrådgivning
Bernstorffsgade 40
1577 København V

rdsupport@rd.dk
Telefon 45 12 93 10
www.rd.dk

Pantnr./lånnr. 1944.6015-008
Matrikel 188 R, Viborg Markjorder
Adresse Fredensgade 11,1
Låntager Boet Efter Børge Hansen
c/o ADV. TINE B. L. CHR

14. august 2025

Hovedstol	kr.	209.000,00
Restgæld pr. 01.11.2025	kr.	159.501,63
Obligationsrestgæld	kr.	163.718,31
Lånetype: FlexLån® fri F3K ann 12-trm		
Ydelse pr. 01.11.2025	kr.	972,80
Rente p.a. 2,30640%		
Restløbetid 13 år 2 måneder.		
Refinansieringsdato: 01.01.2028		

Fondskoder til indfrielse: DK0009296543, DK0009299729, DK0004603891

Ydelsen forfalder månedsvis forud hver den 1. i måneden,
dog i juni og december er forfald den 11. i måneden.
Brugt afdragsfrihed: 9 år og 9 måneder.
Disponibel afdragsfrihed: 3 måneder.

Opgørelse pr. 06.10.2025

Restgæld pr. 01.11.2025	kr.	159.501,63
Restance pr. 01.10.2025	kr.	972,80
Restance pr. 01.09.2025	kr.	974,14
Restance pr. 01.08.2025	kr.	1.117,73
Restance pr. 01.07.2025	kr.	1.115,05
Restance pr. 11.06.2025	kr.	1.037,76
Restance pr. 01.05.2025	kr.	1.089,06
Restance pr. 01.04.2025	kr.	1.071,33
Restance pr. 01.03.2025	kr.	1.075,44
Restance pr. 01.02.2025	kr.	1.067,83
Restance pr. 01.01.2025	kr.	1.059,35
Restance pr. 11.12.2024	kr.	821,77
Restance pr. 01.11.2024	kr.	813,75
Restance fra 01.09.2023 til 01.10.2024(14 terminer)	kr.	10.894,04
Morarente opgjort pr. 01.07.2025 - 06.10.2025	kr.	488,45

Total for lån nr. 008 anvendes til tvangsauktionssalgsoptstillingen:

Kolonne 1	kr.	183.100,13
Kolonne 2	kr.	159.501,63
Kolonne 3	kr.	23.598,50

Auktionsopgørelse

Realkredit Danmark
Gældsrådgivning
Bernstorffsgade 40
1577 København V

rdsupport@rd.dk
Telefon 45 12 93 10
www.rd.dk

Pantnr./lånnr. 1944.6015-009
Matrikel 188 R, Viborg Markjorder
Adresse Fredensgade 11,1
Låntager Boet Efter Børge Hansen
c/o ADV. TINE B. L. CHR

14. august 2025

Hovedstol	kr.	136.000,00
Restgæld pr. 01.11.2025	kr.	93.734,12
Obligationsrestgæld	kr.	94.276,04
Lånetype: FlexLån® fri F1K ann 12-trm		
Ydelse pr. 01.11.2025	kr.	592,18
Rente p.a. 2,43400%		
Restløbetid 14 år 5 måneder.		
Refinansieringsdato: 01.04.2026		

Fondskoder til indfrielse: DK0004627809

Ydelsen forfalder månedsvis forud hver den 1. i måneden,
dog i juni og december er forfald den 11. i måneden.
Brugt afdragsfrihed: 5 år og 9 måneder.
Disponibel afdragsfrihed: 4 år og 3 måneder.

Opgørelse pr. 06.10.2025

Restgæld pr. 01.11.2025	kr.	93.734,12
Restance pr. 01.10.2025	kr.	592,18
Restance pr. 01.09.2025	kr.	592,86
Restance pr. 01.08.2025	kr.	710,31
Restance pr. 01.07.2025	kr.	709,91
Restance pr. 11.06.2025	kr.	646,18
Restance pr. 01.05.2025	kr.	689,59
Restance pr. 01.04.2025	kr.	675,70
Restance pr. 01.03.2025	kr.	744,81
Restance pr. 01.02.2025	kr.	739,61
Restance pr. 01.01.2025	kr.	732,03
Restance pr. 11.12.2024	kr.	730,11
Restance pr. 01.11.2024	kr.	722,90
Restance fra 01.09.2023 til 01.10.2024(14 terminer)	kr.	9.666,41
Morarente opgjort pr. 01.07.2025 - 06.10.2025	kr.	388,46

Total for lån nr. 009 anvendes til tvangsauktionssalgsopstillingen:

Kolonne 1	kr.	112.075,18
Kolonne 2	kr.	93.734,12
Kolonne 3	kr.	18.341,06

SÆRLIGE BESTEMMELSER

Vedrørende lån i Realkredit Danmark A/S

Gældsovertagelse/indfrielse:

Auktionskøber kan ikke forvente gældsovertagelse af lån hos Realkredit Danmark. Uanset realkreditlån normalt anføres i salgsoptillingens kolonne 2 som hæftelser, der kan forventes overtaget, vil der således kunne forekomme omstændigheder, der bevirker, at gælden helt eller delvis ikke kan overtages af køber.

Hvis auktionskøber er et selskab, må der forventes krav om supplerende personlig hæftelse.

Anmodning om gældsovertagelse skal som udgangspunkt ske til Danske Bank via en filial eller ved at ringe til tlf.nr. 70 12 34 56.

Såfremt Realkredit Danmark A/S ikke bevilger gældsovertagelse, skal lånene indfries efter auktionen.

Indfrielse af lån sker i overensstemmelse med Realkredit Danmark A/S almindelig indfrielsesvilkår for de enkelte låntyper. Der kan være særlige indfrielsesvilkår får lånene – eksempelvis en særlig indfrielseskurs ved lån i fremmed valuta. Indfrielsen vil endvidere være forbundet med et indfrielsesgebyr.

Realkredit Danmark A/S udsteder IKKE samtykkeerklæring før der er taget endelig stilling til gældsovertagelse og eventuelle betingelser herfor er opfyldt eller lånene til Realkredit Danmark A/S er indfriet af auktionskøber.

Morarenter:

Auktionskøber overtager pantehæftelserne i ejendommen pr. 1. auktionsdatoen. Dette gælder også selvom bud evt. først afgives på 2. auktionen.

Realkredit Danmarks restancer, gebyrer og morarenter er opgjort pr. 1. auktionsdagen i salgsoptillingen (pkt. 6A). Der påløber yderligere morarenter fra 1. auktionsdagen og indtil betaling finder sted. Auktionskøber skal, således uanset det i auktionsvilkårenes afsnit 6A anførte, betale morarenter på terminsrestancer samt eventuelle opsagte lån, der påløber efter auktionens afholdelse. Morarenter opkræves på fremtidige terminsopkrævninger.

Auktionskøber skal betale ydelser på lånet frem til lånene indfries eller gældsovertages. Manglende rettidig betaling vil medføre morarentetilskrivning.

Morarenten (p.a) udgør Nationalbankens officielle udlånsrente + tillæg i henhold til rentelovens §5 af det skyldige beløb, jfr. i øvrigt det til enhver tid gældende prisblad.

Legitimation:

En auktionskøber skal som følge af hvidvaskreglerne altid legitimere sig overfor Realkredit Danmark A/S. Dette gælder både ved gældsovertagelse og indfrielse.

Er auktionskøber en fysisk person skal der udleveres kopi af sygesikringsbevis og billedlegitimation i form af kopi af pas eller kørekort til Realkredit Danmark A/S eller dennes repræsentant. Hvis køber er et selskab, skal der ske dokumentation af tegningsregel og ejerforhold, herunder i form af organisationsdiagram samt legitimation af de fysiske personer, som er ultimative ejere af selskabet (direkte eller indirekte). Ved udenlandske selskabsdeltagere eller ledelsesmedlemmer gælder særlige krav.

Momsreguleringsforpligtelse i relation til visse erhvervsejendomme:

Realkredit Danmark A/S vil som eventuel auktionskøber ikke overtage en eventuel momsreguleringsforpligtelse.

Afgiftspantebreve:

Realkredit Danmark vil så vidt muligt sikre køber adgang til at genanvende tinglysningsafgift på tinglyste pantebreve i videst mulig omfang.

Joan Niss

Fra: Anette Hedegaard <anhe@viborg.dk>
Sendt: 20. august 2025 14:24
Til: Joan Niss
Emne: VS: Sagsnr. 110262 - Fredensgade 11, 1.
Vedhæftede filer: Signaturbevis.txt; signaturbevis.txt

Hej Joan.

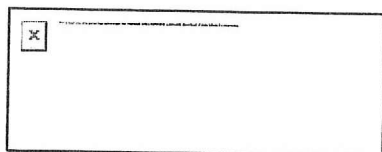
Restancen kan pr. auktionsdato opgøres således:

Ejendomsbidrag kr. 8.719,49
Rente kr. 725,86
Indefrosset ejendomsskat kr. 3.377,71
I alt kr. 12.718,40

Ejendommen er ikke efterreguleret for årene 2021-2022-2023.
Der kan således komme en ekstra betaling, men der kan også komme penge retur.

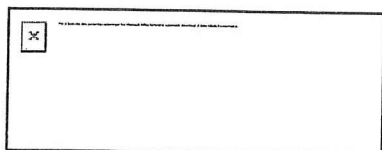
Med venlig hilsen

Anette Hedegaard, Specialist
Direkte tlf.: 87 87 87 44



Kultur & Udvikling, Borgerservice - Team Opkrævning og Kontrol
Prinsens Alle 5, DK- 8800 Viborg

Læs hvordan vi behandler personoplysninger i Viborg Kommune



Fra: Joan Niss <jn@horstmann.dk>
Sendt: 14. august 2025 13:55
Til: Louise Bach <lb3@viborg.dk>
Emne: Sagsnr. 110262 - Fredensgade 11, 1.

Vedr. boet efter Børge Hansen, cpr.nr. 301144. - ejendommen Fredensgade 11, 1., Viborg.

Der er berammet tvangsauktion over ejendommen til den 6. oktober 2025.

Jeg vil gerne have en opgørelse over skyldigt ejendomsbidrag opgjort pr. auktionsdagen til brug for udarbejdelse af salgsopstilling.



VIBORG KOMMUNE
Teknik & Miljø
Prinsens Alle 5
** 8800 Viborg

Åbningstider
Mandag - onsdag 09.30 - 15.30
Torsdag 09.30 - 17.00
Fredag 09.30 - 13.30
Hjemmeside: viborg.dk/ejendomsbidrag

27

Modtager	7913200047108
Boet efter: Børge Hansen	
v/Advokat Tine B. L. Christensen Sct. Mathias Gade 23 8800 Viborg	
Ejendommens beliggenhed: Fredensgade 11	Udskrevet den: 05/12-2023 Moms-nr.: 29189846 Sorteringsnummer: 08 00000 002905
Matrikelbetegnelse: VIBORG MARKJORDER 188r	Debitornummer: 056 24 025532 01 06 Kommunenr.: 791 Ejendomsnr.: 025532
Bebygget areal: 263 Øvrige Bfe. numre:	Bfe. nummer: 0005588134
BBR-status pr. 01/01-2023	

Kommunale ejendomsbidrag af fast ejendom 2024

Side 01 af 01

Specifikation Beleb Heraf moms

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

Rottebekæmpelse	86,79
240L 2-Delt Cont Rest/Mad Hver 2. uge 1	1370,00
240L 2-Delt Cont Papir/MGP Hver 4. uge 1	569,00
240L Cont Papir+Pap Hver 6. uge 1	184,00
240L Cont Glas+Metal/Plast+MDK Hver 3. u 1	385,00
GENBRUGSPADSGBYR, ETAGEBOLIG 2	1622,00

BEMÆRK *****
Priserne for renovation gælder for hele 2024 og omfatter nye beholdere fra april 2024. Læs mere på www.revas.dk *****

Betalingsinformation fremgår af den originale ejendomsopgørelse

MERVÆRDIAFGIFT/MOMS, er beregnet med 25%:

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

IALT		4216,79	0,00
Rate	Forfaldsdato	Sidste rettidige indb.dag	Ratebeløb
01	01/01-2024	10/01-2024	2108,40
02	01/07-2024	10/07-2024	2108,39
		Fakturadato	Moms beløb
		01/01-2024	0,00
		01/07-2024	0,00

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

Ved for sen indbetaling påløber renter og evt. gebyr.

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

Joan Niss

Fra: Sanne Mathiasen <smat@viborg.dk>
Sendt: 14. august 2025 15:34
Til: Joan Niss
Emne: SV: Sagsnr. 110262 - forespørgsel til brug for tvangsauktion
Vedhæftede filer: Fredensgade 11 2025.pdf; signaturbevis.txt

Hej Joan

Ejendommen er ikke efterreguleret, og der er derfor ikke udstedt ejendomsskattebilletter for 2021, 2022, 2023.

Ejendomsbidragsopkrævning sendes til hovedejer, som i dette tilfælde er Børge. Han modtager derfor originalen af bidragsbilletten, mens medejere modtager kopi. De skal derfor indbyrdes selv ordne indestående imellem sig.

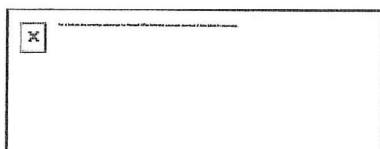
Jeg kan desværre ikke svare på om der er restance vedr. ejendomsskat, idet vi ikke længere opkræver ejendomsskat. Du skal med hensyn til dette kontakte SKAT.

Der er dog restance vedr. ejendomsbidrag. Du vil modtage en opgørelse fra Opkrævningen snarest med opgørelse på restancer. Jeg har vedhæftet bidragsbilletten for 2025.

Der er indefrosne ejendomsskatter for årene 2018-2023 som dd. udgør 3377,71 kr.

Med venlig hilsen

Sanne Mathiasen, Sekretariatsmedarbejder
Direkte tlf.: 20 46 22 81



Teknik & Miljø, Sekretariat
Prinsens Alle 5, DK- 8800 Viborg

Læs hvordan vi behandler personoplysninger i Viborg Kommune



Fra: Joan Niss <jn@horstmann.dk>
Sendt: 14. august 2025 15:14
Til: Sanne Mathiasen <smat@viborg.dk>
Emne: SV: Sagsnr. 110262 - forespørgsel til brug for tvangsauktion

Hej Sanne,



Viborg Kommune

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Åbningstider

Mandag - torsdag 09.00 - 14.00

Fredag 09.00 - 13.00

Modtager:

Boet efter: Børge Hansen
v/Advokat Tine B. L. Christensen
Sct. Mathias Gade 23
8800 Viborg

B

Telefonnr.:

87 87 50 03

(L)

Udskrevet den:

02-01-2025

Kommunenr.:

791

Ejendomsnr.:

25532

Ejendommens beliggenhed:

Fredensgade 11
8800 Viborg

Debitornr.:

2553201

Lånesagsnr.:

2961

Bunke:

1

Personnr.:

301144-xxxx

Ejerandel:

40/100

Boligandel:

100,000%

Matrikelbetegnelse:

VIBORG MARKJORDER 188r

Årsoppgørelse over indefrosset grundskyld 2024

Side 1

Indefrysning 2018	273,97
Indefrysning 2019	520,45
Indefrysning 2020	795,37
Indefrysning 2021	893,96
Indefrysning 2022	893,96
Indefrysning på sag 2961 31-12-2023	3.377,71
Indefrysning på sag 2961 31-12-2024	3.377,71

Ved flere ejere af ejendommen skal du være opmærksom på,
at indefrysningen er personlig og fordelt i henhold til ejerfordeling.

Grundstudsbeholdning

Advokaterne i Vestergade

Sv. Aa. Pedersen

Ole Kaels

Advokat

Advokat

Moderat for højesteret

Moderat for højesteret

Vestergade 1, 8800 Viborg - Telefon 86 62 60 33

Matr. nr. 188 r Viborg markjorder

Beliggende: Fredensgade 11, Viborg

2000

VEDTÆGTER

for

"ANPARTSFORENINGEN FREDENSGADE 11"

1:

Navn, hjemsted, formål og værneting.

Foreningens navn er "Anpartsforeningen Fredensgade 11".

Foreningens hjemsted er Viborg kommune.

Foreningens formål er at varetage alle fælles anliggender for de tre anpartslejligheder i ejendommen matr. nr. 188 r Viborg markjorder, der er beliggende Fredensgade 11, 8800 Viborg.

Foreningens værneting er Viborg.

2.

Medlemsskab, rettigheder og forpligtelser.

Foreningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af de tre anpartslejligheder - de tre ideelle anparter af ejendommen.

Medlemmerne har eksklusiv brugsret som nærmere anført i § 3.

Medlemspligten indtræder, når betinget eller endeligt skøde er anmeldt til tinglysning. Et udtrædende medlems rettigheder og forpligtelser overfor foreningen bortfalder fra samme tidspunkt, dog således at såvel det udtrædende medlem som det indtrædende medlem er forpligtet til in solidum til foreningen at betale eventuelle restancer påhvillende det udtrædende medlem.

Rettigheder og forpligtelser for medlemmerne fordeles mellem disse i henhold til følgende fordelingstal:

Anpartslejlighed nr. 1: 45% (45/100)

Anpartslejlighed nr. 2: 40% (40/100)

Anpartslejlighed nr. 3: 15% (15/100)

Omlanget af den enkelte anpartslejlighed er vist på de til nærværende vedtægter vedhæftede tegninger.

For foreningens forpligtelser overfor trediemand (og således ikke det enkelte medlems forpligtelser overfor sine panthavere) hæfter medlemmerne i det indbyrdes forhold svarende til fordelingstallet.

Ejer en anpartslejlighed af to eller flere, hæfter disse solidarisk for den pågældende lejligheds forpligtelser.

3.

Brugsret - faktisk og retlig råden.A. Faktisk råden.

Ejerne har eksklusiv brugsret til deres respektive anpartslejligheder med tilhørende kælder- eller loftsrum og/eller carport.

Det bemærkes, at ejerne af lejlighederne 1 og 2 har fælles andel i trapperum og kælderrum. Et rum i kælderen tilhører dog alene ejeren af lejlighed nr. 1.

B. Retlig råden.

Har ejer råder i retlig henseende over den ham/hende tilhørende anpartslejlighed og han/hun er således berettiget til frit at afhænde, pant, te eller udleje denne eller i øvrigt retligt at disponere over denne på enhver måde, dog med respekt af den andens rettigheder i følge nærværende vedtægter eller andre på ejendommen hvilende byrder og servitutter.

Enhver, der har pant i en ideel anpart af ejendommen, kan gøre denne ideelle anpart til genstand for fyldestgørelse og tvangsauktion, såfremt ejeren misligholder sine forpligtelser i forhold til den pågældende panthaver.

Nærværende bstemmelse og bestemmelsen om fordelingstallet mellem anpartslejlighederne kan ikke ændres eller bringes til ophør uden skriftligt samtykke fra samtlige kontraktspanthavere.

4.

edligeholdelse.. Indvendig vedligeholdelse.

I indvendig vedligeholdelse påhviler den enkelte ejer indenfor det ham/hende tillagte areal og omfatter bl.a. hvidtning, fornyelse af gulve, døre og al lejlighedens udstyr i øvrigt, herunder elledninger, kontakter, radiatorer, vand og varmeledninger. Undtaget er dog in-

stallationer og forsyningsledninger i det omfang, disse tjener til fælles brug, idet disse udgifter er fællesudgifter.

B. Udvendig vedligeholdelse.

Den udvendige vedligeholdelse fordeles mellem ejerne af lejlighed 1 og 2 på den ene side og ejeren af lejlighed nr. 3 på den anden side, således:

Udvendige vedligeholdelsesomkostninger vedrørende den del af ejendommen, hvori lejlighederne 1 og 2 er beliggende, afholdes af disse ejere i fællesskab indbyrdes fordelt med 50% til hver af ejerne.

Udvendige vedligeholdelsesomkostninger vedrørende den del af ejendommen, hvori lejlighed nr. 3 er beliggende, afholdes alene af ejeren af denne lejlighed.

Den udvendige vedligeholdelse omfatter bl.a. de ydre bygningsdele og installationer og forsyningsledninger i det omfang disse tjener til fælles brug.

Alt det udvendige, såsom bygninger, fællesarealer og haver, skal holdes og fremstå som en helhed, og det er ikke tilladt den enkelte anpartslejlighedsejer at ændre ejendommens ydre fremtræden ved f.eks. ret farvevalg eller på anden måde uden samtykke fra de andre ejere.

Udgifterne til vedligeholdelse af fællesarealer og renholdelse af samme, herunder snerydning og trappevask, af de til fælles brug tjene-
nende dele af ejendommen, påhviler anpartsforeningen. Nærmere regler om arbejdets udførelse aftales mellem ejerne.

5.

Fællesudgifter og administration.

Fællesudgifterne betales i henhold til de fastsatte fordelingstal.

Fordelingen af forbrug af el, vand og varme søges opgjort på grundlag af den enkeltes forbrug, men såfremt dette ikke lader sig gøre, f.eks.

for så vidt angår brug, der ikke lader sig henføre til den ene eller den anden lejlighed, afholdes udgiften i overensstemmelse med fordelingsstallet.

Såfremt enighed om betalingsmåde eller størrelsen af a'contobeløb ikke opnåes, skal hvert medlem den 1. i en måned indbetale 1/12 af de budgetterede udgifter, subsidiært, såfremt enighed om budget heller ikke kan opnåes, 1/12 af den udgift, der fremgår af det forudgående års regnskab.

Alle indbetalinger indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut, der med tilladelse fra anpartsforeningen kan yde sædvanlig betalingservice.

6.

Pant.

Til sikkerhed for den enkelte ejers overholdelse af sine forpligtelser begæres nærværende vedtægter tinglyst pantstiftende for så vidt angår kr. 10.000,00 for hver af de ideelle anparter.

Med hensyn til de på ejendommen hvilende byrder, servitutter og pantehæftelser, henvises til ejendommens blad i tingbogen.

7.

Ledelse.

Foreningen ledes af de tre ejere i fællesskab, idet hver af ejerne dog - i det andres midlertidige fravær - skal være berettiget til at træffe aftaler på fællesskabets vegne, såfremt dette er uomgængeligt nødvendigt for at undgå tab.

8.

Misligholdelse.

Såfremt et medlem gør sig skyldig i grov eller ofte gentagen misligholdelse overfor det andet medlem, eksempelvis ved groft at tilside-sætte sin vedligeholdelsespligt eller ikke rettidigt at betale de med-

lemmet påhvilende ydelser, kan de andre medlemmer give pålæg om at bringe misligholdelsen til ophør.

Efterkommes et pålæg ikke om vedligeholdelsen, kan foreningen lade arbejdet udføre og om fornødent søge sig fyldestgjort gennem foreningens pant. Iøvrigt henvises til lejelovens regler om misligholdelse, hvoraf følger, at det misligholdende medlem i overensstemmelse med lejelovens regler kan tilpligtes at fraflytte sin andelslejlighed.

I den sidstnævnte situation er den pågældende ejer dog berettiget til at sælge sin lejlighed.

Revision.

Foreningen skal ikke have nogen revisor. Bestyrelsen udfærdiger regnskabet.

10.

Voldgift.

I tilfælde af uenighed om forståelsen af nærværende vedtægt eller manglende bestemmelse til løsning af et fælles anliggende kan hver af parterne fordre en voldgiftsret nedsat.

Hver part udpeger en bestallingshavende advokat som sin voldgiftsmand. Har en af parterne ikke inden 14 dage truffet beslutning om sin voldgiftsmand, kan den anden part anmode dommeren i Viborg byret om at udpege en voldgiftsmand.

De tre voldgiftsmand afgør i forening tvisten, kan de ikke blive enige, udpeger de en opmand, der herefter alene træffer afgørelse i sagen.

Opmandens afgørelse er endelig.

11.

Ejer af ejendommen erklærer på tro og love, at der kun findes 2 beboelseslejligheder i ejendommen.

12.

Erhvervende vedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr. nr. 188 r Viborg markjorder, beliggende Fredensgade 11, 8800

ibc, idet der med hensyn til de ejendommen påhvilende byrder, servitutter og pantehæftelser henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Vedtægter lyst pantstiftende 3 x kr. 10.000,00 lyst samtidig og med påtaleberettiget i henhold til vedtægterne er de til enhver tid værende ejere af de ideelle andele.

Erhvervende vedtægter begæres tinglyst servitutstiftende og for et beløb af kr. 10.000,00, jfr. punkt 6, pantstiftende på ejendommen matr. 188 r Viborg markjorder.

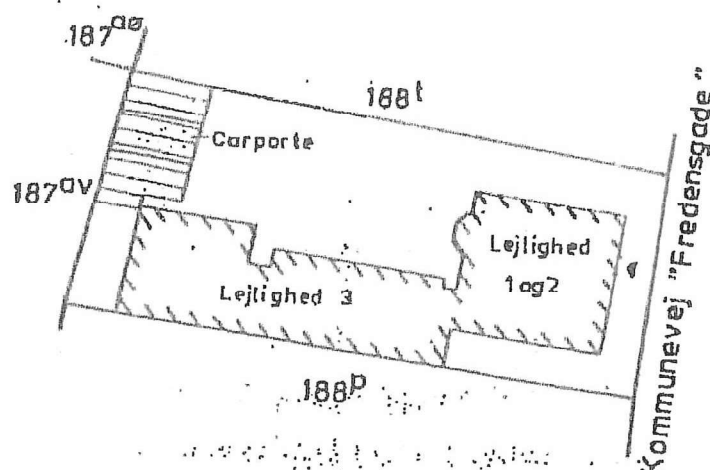
Viborg, den 18. september 1990.

Er af ejendommen:

Per Andersen
Per Andersen

I vitterlighed om underskriftens ægthed, dateringens rigtighed samt underskriverens myndighed:

Ole Knudsen
advokat (H)



Oversigtskort 1:500

Vedr. andel i ejendommen matr.
nr. 188P Viborg Markjorder
Viborg kommune.

Ejendommens areal: 547 m²

August 1990

Simu Sørensen
Landinspektør

Lejlighed nr. 1 omfatter:

Adresse: Fredensgade 11A.5T
beboelse 1 (a) 80 m²
kælderrum 1 (c) 22 m²
carport 1 (d) 17 m²
ialt 119 m²

fordelingstal: 45/100 = 45 %
andel i fællesrum: trap-
perum og kælderrum.

Lejlighed nr. 2 omfatter:

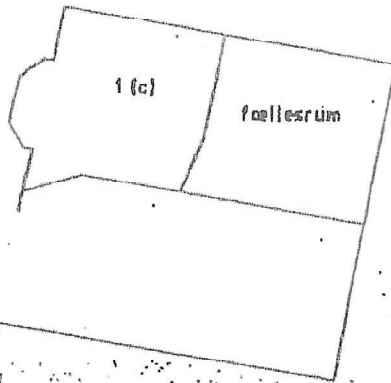
Adresse: Fredensgade 11A.1
beboelse 2 (a) 66 m²
loftrum 2 (k₁) 27 m²
loftrum 2 (k₂) 1 m²
carport 2 (d) 14 m²
ialt 108 m²

fordelingstal: 40/100 = 40 %
andel i fællesrum: trap-
perum og kælderrum.

Lejlighed nr. 3 omfatter:

Adresse: Fredensgade 11B
erhverv 3 (b) 120 m²
carport 3 (d) 14 m²
ialt 134 m²

fordelingstal: 15/100 = 15 %

Kølderetage 1:200**SØREN KIELDSSEN**

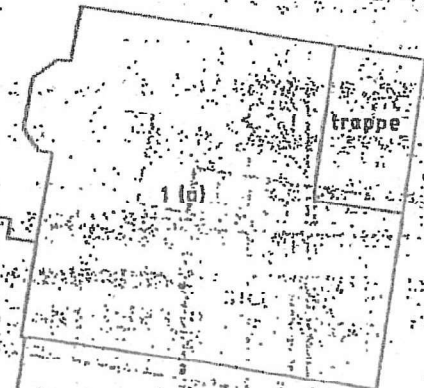
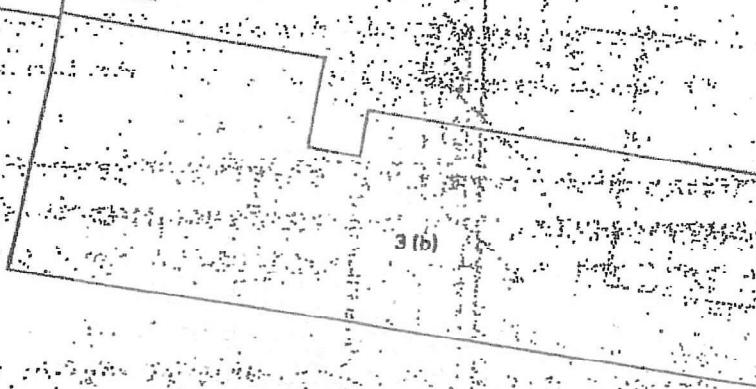
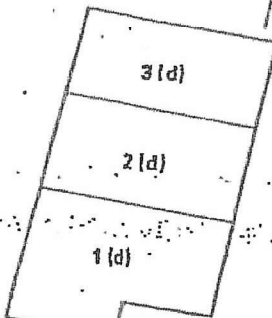
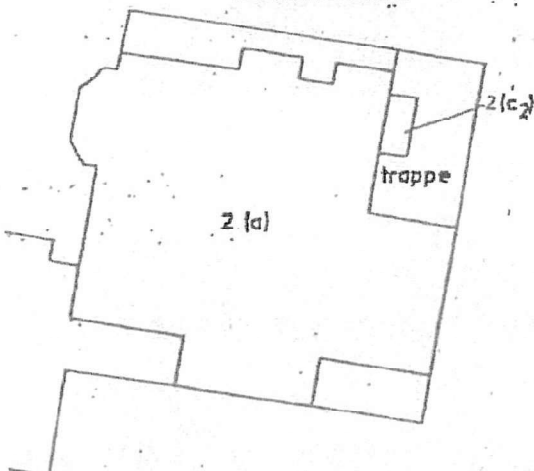
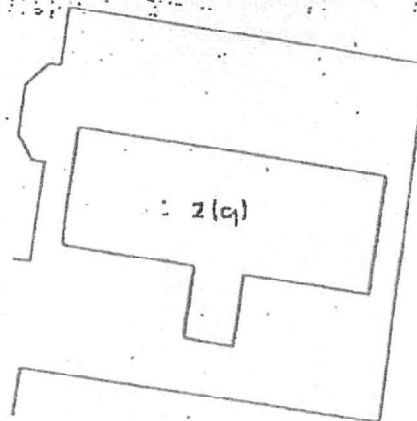
Landinspektør

Søvej 9, 8800 Viborg

Tlf. 86 62 95 05



J.nr. 1072

Stueetage 1:2001 sal 1:200Løftetage 1:200Lejlighedsplaner 1:200

Vedr. anpartsejendommen matr.
nr. 188^F Viborg Markjorder.

Viborg, den 1/8-1990.

Søren Kildsen
Landinspektør

REFERAT GENERALFORSAMLING

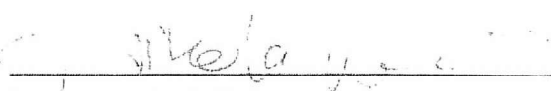
Anpartsforeningen Fredensgade 11

Hos Talrig, Fabrikvej 11, 8800 Viborg

ONSDAG d. 6. november, kl. 9.00

2024

1. Valg af dirigent og referent
Nikolaj Weir
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år
Der er ikke kommet løbende indbetalinger ind som der skulle, så der er problemer med at kunne betale regninger, kva bankkontoen er tom.
Der er skiftet administrator til Talrig.
3. Forelæggelse af årsregnskab til godkendelse
Regnskabet gennemgået og godkendes.
4. Konstituering af bestyrelse
Alle 3 ejer af lejemålene indgår i bestyrelsen.
Michael Strøe Bach bliver valgt som formand og driftsansvarlig
5. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse
Der vurderes, at der pt. ikke er de store der skal vedligeholdes
6. Vedtagelse af fællesudgifter
Satserne for 2023 fastholdes
7. Eventuelt
Det blev besluttet at foretage udlæg for mellemværendet i 1. sals lejligheden. Samtidig blev det besluttet at anmelde en tvangsauktion på lejligheden.



Dirigent - underskrift

REFERAT GENERALFORSAMLING

Anpartsforeningen Fredensgade 11

Hos Talrig, Fabrikvej 11, 8800 Viborg

TIRSDAG d. 9. september, kl. 9.00

2025

med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år
3. Forelæggelse af årsregnskab til godkendelse
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse
5. Vedtagelse af fællesudgifter
6. Eventuelt

Vedlagt denne indbydelse er:

- Regnskab for 2024

Forslag, der ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være Administrator skriftligt i hænde på tina@talrig.dk senest 2 uger før generalforsamlingens afholdelse. Forslagene vil efterfølgende blive eftersendt som supplement til denne indkaldelse.



REGNSKAB FOR 2024

EJERFORENINGEN Fredensgade 11, VIBORG

RESULTATOPGØRELSE

		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Note			
1	Indtægter	<u>30.990</u>	<u>30.959</u>
	Forbrugsafgifter	2.871	-4.317
	Ejendomsskat og renovation	12.732	16.789
	Forsikring	1.062	2.193
	Varmeregnskab	4.158	5.348
	Administration og bogføring	7.500	2.526
	Gebyrer, porto m.v.	<u>1.305</u>	<u>160</u>
		<u>29.628</u>	<u>22.699</u>
	Resultat før renter	1.362	8.260
	Renteindtægter	9	0
	Renteudgifter	<u>0</u>	<u>-3</u>
	Årets resultat	<u><u>1.371</u></u>	<u><u>8.257</u></u>

BALANCE

AKTIVER

Note		31/12 2024	31/12 2023
	Tilgodehavender		
2	Tilgodehavende, fællesudgifter	63.371	82.045
	Mellemregning forbrugsregnskaber	9.989	21.692
	Periodeafgrænsningsposter	1.487	0
	Spar Nord nr. 30441356	84	2.747
	Aktiver i alt	74.931	106.484

PASSIVER

	Egenkapital		
3	Egenkapital	47.190	45.819
	Gældsforpligtelser		
	Kreditorer	11.622	4.440
	Spar Nord nr. 30184396	125	126
4	Mellemregning med ejere	15.994	56.099
		27.741	60.665
	Passiver i alt	74.931	106.484
5	Eventualaktiver		

NOTER

Note	2024	2023
1 Indtægter		
Fællesudgifter stuen	7.800	7.800
Fællesudgifter 1. sal	7.800	7.800
Fællesudgifter erhverv	3.390	3.359
Vedligeholdelse stuen	6.000	6.000
Vedligeholdelse 1. sal	6.000	6.000
	<u>30.990</u>	<u>30.959</u>

Udvendige vedligeholdelsesomkostninger vedrørende lejlighed 3/lager er beliggende, afholdes alene af ejeren af denne lejlighed, og ejeren indbetaler derfor ikke til vedligeholdelse.

	31/12 2024	31/12 2023
2 Tilgodehavende, fællesudgifter		
Viborg Lejebolig	12.878	32.142
MSB Malerfirma	0	9.867
Boet efter Børge Hansen	50.493	40.036
	<u>63.371</u>	<u>82.045</u>
3 Egenkapital		
Egenkapital primo	45.819	37.562
Årets resultat	1.371	8.257
	<u>47.190</u>	<u>45.819</u>
4 Mellemregning med ejere		
Viborg Lejebolig	0	33.293
MSB Malerfirma	15.994	16.411
Boet efter Børge Hansen	0	6.395
	<u>15.994</u>	<u>56.099</u>
5 Eventualaktiver		

Til sikkerhed for hver enkelt ejers forpligtelse over for foreningen, er der tinglyst byrde på 10.000 kr. i hver lejlighed.

Ejerbolig / Vurdering / Foreløbige vurderinger ejendomssøgning / Fredensgade 11

Fredensgade 11

8800 Viborg

Ejendomsværdi

2.678.000 kr.

Grundværdi

1.384.000 kr.

OBS: Dette er en foreløbig 2023-vurdering

Denne ejerbolig vurderes i ulige år. Værdierne, du ser her på siden, er ejendommens foreløbige 2023-vurdering. Den bruges til at beregne boligskat i 2024 og 2025. Der gælder de samme regler for boligskat som for øvrige ejerboliger, så længe ejendommen er privatejet og ikke ejet af et CVR-nummer.

Foreløbig vurdering

Her ser du den foreløbige 2023-vurdering. Det er den, boligskatten for 2024 og 2025 beregnes ud fra. Inden vi beregner skatten, trækker vi 20 % fra vurderingen. Din boligskat er foreløbig, indtil du får den endelige 2023-vurdering – så bliver boligskatten genberegnet og efterreguleret.

Læs mere om foreløbige vurderinger ➤

Hvilke særlige ejerboliger bliver vurderet i ulige år?

De fleste ejerboliger bliver vurderet i lige år. Men der er visse ejerboliger, der bliver vurderet i ulige år. For disse ejendomme betales der i 2024 og 2025 boligskat af en foreløbig 2023-vurdering. Men det har ingen betydning for metoden til beregning af vurderingen eller boligskatten.

Her er kriterierne for de ejerboliger, der bliver vurderet i ulige år:

- Boliger med et grundareal på mere end 20.000 m²
- Ejendomme med både bolig og erhverv
- Ejendomme, hvor der er opført (eller er ret til at opføre) produktionsvindmøller eller erhvervsmæssige solenergianlæg.

Chat med os

Hvornår kommer den endelige vurdering?

Den første endelige vurdering i det nye vurderingssystem er 2021-vurderingen. Det gælder for ejerboliger, der skal vurderes i ulige år. Vi forventer at vurdere disse ejendomme fra 2025.

Er ejendommen ejet af et CVR-nummer?

Hvis ejerboligen er ejet af et CVR-nummer, gælder der andre regler for boligskatten.

Læs mere om foreløbig vurdering af ejerbolig med cvr-ejer >

Hvad er dine muligheder, hvis du er utilfreds med din foreløbige vurdering?



Ejer du en ejendom med 2 boligenheder?



Ejendommens id-oplysninger

Om Vurderingsportalen

Vurderingsportalen er din indgang til de offentlige ejendomsvurderinger

Om Vurderingsstyrelsen

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

[Gå til vurderingsstyrelsen.dk](#)

[Gå til Vurderingsstyrelsens login](#)

Information og sikkerhed

[Offentliggørelse af ejendomsvurderinger](#)

[Din vurdering fra før 2020](#)

[Cookies](#)

[Privatlivspolitik](#)

Kontakt Vurderingsstyrelsen

Telefonen er åben

Mandag

Tirsdag til torsdag

Fredag

kl. 9-17

Chat med os



Viborg Kommune

Byggeri

BBR-meddelelse

Oplysninger fra Bygnings- og Boligregistret

Afsender
Viborg Kommune, Byggeri
Prinsens Alle 5, 8800 Viborg

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 5588134

Udskriftsdato: 20.08.2025

Denne BBR-meddelelse er hentet via selvbetjening.

Tilføjelser eller rettelser bedes oplyst til kommunen på: bbr-register@viborg.dk eller tlf. 87 87 52 13.

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.): 5588134

BBR-adresse: Fredensgade 11 (vejkode 2271), 8800 Viborg

Ejendommen består af: 1 grund

Ejendommen har tidligere haft eller været en del af kommunalt ejendomsnummer: 791-25532

Oplysninger om grund

Adresse: Fredensgade 11, 8800 Viborg

Grundens areal: Data er midlertidig ikke tilgængelig

Matrikelnummer: 188r, Ejerlavnavn: Viborg Markjorder (ejerlavskode 2005752)

Vandforsyning og afløbsforhold

Grundens vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg (kode 1)

Grundens afløbsforhold: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand (kode 5)

Bygninger tilknyttet grund

Bygning 1

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

Opførelsesår: 1920

Antal helårsboliger med køkken: 2

Om-/tilbygningsår: 1990

Antal helårsboliger uden køkken: 0

Antal etager: 2

Beliggenhed

Adresse: Fredensgade 11, 8800 Viborg

Matrikelnummer: 188r, Ejerlavnavn: Viborg Markjorder (ejerlavskode 2005752)

Kvalitet af koordinatsæt: Sikker geokodning (kode 1)

Materialer

Ydervægsmaterialer: Mursten (kode 1)

Tagdækningsmaterialer: Tegl (kode 5)

Varmeforsyning

Bygningens varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme (kode 1)

Bolig- og erhvervsareal

Bygningens samlede boligareal:	176 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:	88 m ²
Kælderens areal:	40 m ²
heraf Kælderens udnyttede areal:	0 m ²
heraf Areal af dyb kælder:	0 m ²
heraf Areal af garage i kældere:	0 m ²
Tagetagens areal:	20 m ²
heraf Tagetagens udnyttede areal:	20 m ²

Arealer i grundplan

Bebygget areal:	88 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

Bemærkninger om bygning

20 m² loftrum er inddraget til beboelse til lejligheden på 1 sal uden tilladelse - kræver lovliggørelse

Enheder tilknyttet Bygning 1**Opgang/indgang: Fredensgade 11, 8800 Viborg****Enhed: Fredensgade 11, st**

Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	88 m ²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	88 m ²	Antal vandskylende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m ²	Antal værelser:	2

Enhed: Fredensgade 11, 1

Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	88 m ²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	88 m ²	Antal vandskylende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m ²	Antal værelser:	2

Bemærkninger om enhed

heraf 20 m² beliggende i tagetage (2 sal).

20 m² loftrum er inddraget til beboelse uden tilladelse - kræver lovliggørelse

Bygning 2

Bygningens anvendelse: Værksted (kode 223)

Opførelsesår: 1920

Antal etager: 1

Beliggenhed

Adresse: Fredensgade 11, 8800 Viborg

Matrikelnummer: 188r, Ejerlavsnavn: Viborg Markjorder (ejerlavskode 2005752)

Kvalitet af koordinatsæt: Sikker geokodning (kode 1)

Materialer

Ydervægsmateriale: Mursten (kode 1)

Tagdækningsmateriale: Fibercement herunder asbest (kode 3)

Varmeforsyning

Bygningens varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme (kode 1)

Bolig- og erhvervsareal

Bygningens samlede boligareal:	0 m ²
heraf Areal af lovlig beboelse i kældere:	0 m ²
Bygningens samlede erhvervsareal:	130 m ²
heraf Areal af erhverv i kældere:	0 m ²

Etagernes areal

Samlet bygningsareal:	130 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:	0 m ²
heraf Tagetagens udnyttede areal:	0 m ²

Arealer i grundplan

Bebygget areal:	130 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

Bemærkninger om bygning

LAGER/KONTOR FOR BYGNINGSMALER

Enheder tilknyttet Bygning 2**Enhed: Fredensgade 11, 1**

Enhedens anvendelse: Værksted (kode 223)

Enhedens samlede areal:	130 m ²
heraf Enhedens boligareal:	0 m ²
heraf Enhedens erhvervsareal:	130 m ²

Bygning 3

Bygningens anvendelse: Carport (kode 920)

Opførelsesår: 1920

Beliggenhed

Adresse: Fredensgade 11, 8800 Viborg

Matrikelnummer: 188r, Ejerlavnavn: Viborg Markjorder (ejerlavskode 2005752)

Kvalitet af koordinatsæt: Sikker geokodning (kode 1)

Materialer

Ydervægsmateriale: Træ (kode 5)

Tagdækningsmateriale: Fibercement herunder asbest (kode 3)

Arealer i grundplan

Bebygget areal:	45 m ²
Overdækket areal:	0 m ²

Oplysninger om byggesager tilknyttet ejendom**Byggesagsnummer: S2023-3380**

Byggesagen vedrører: Grund: Fredensgade 11, 8800 Viborg

Matrikelnummer: 188r, Ejerlavnavn: Viborg Markjorder (ejerlavskode 2005752)

Byggesagstype: Sag på grund (kode 0)

Dato for modtagelse af ansøgning: 09.11.2023

Dato for byggetilladelse: Ingen oplysning registreret

Dato for påbegyndelse: Ingen oplysning registreret

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
- Matrikelskel
- 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 byggelovgivningens 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

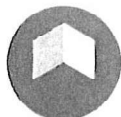
Samlet areal af hele tagetagen – både bolig- og erhvervsareal samt det areal, der potentielt kan indrettes til bolig- eller erhvervsformål. Åbne altaner og tagterrasser medregnes ikke.

Tagetagens udnyttede areal

Den del af tagetagens areal, der er indrettet til boligformål eller anvendes til erhvervsformål og indgår i enhedens bolig- eller erhvervsareal.

Kælderens areal

Samlet areal af hele kælderen. Arealer i krybekældre medtages ikke.



EJENDOMS DATA RAPPORT

Fredensgade 11, 8800
Viborg

Rapport købt 20/08 2025

Rapport færdig 20/08 2025

For ejendommen Fredensgade 11, 8800 Viborg

Ejendommens adresse..... Fredensgade 11, 8800 Viborg
 Kommune..... Viborg
 Ejendomstype..... Beboelse og forretning
 Ejerforhold..... Privatpersoner eller interessentskab
 Antal bestemte fast ejendomme..... 1
 Antal matrikelnumre..... 1
 Samlet grundareal..... 547 m²
 Samlet bebygget areal..... 263 m²
 Samlet boligareal..... 176 m²
 Samlet erhvervsareal..... 130 m²

Omfattede bestemt fast ejendomme

5588134

Omfattede matrikelnumre

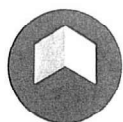
Matr.nr.: 188r, Viborg Markjorder

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

Fredensgade 11, 8800
Viborg

Rapport købt 20/08 2025
Rapport færdig 20/08 2025

Indhold

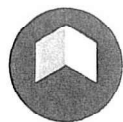
55

Resumé.....	4
Dette afsnit indeholder alle svar i ejendomsrapporten.	
Bygninger.....	9
BBR-meddelelsen.....	9
Energimærkning.....	9
Tilstandsrapport.....	10
Elinstallationsrapport.....	10
Byggesag.....	11
Byggeskadeforsikring.....	11
Olietanke.....	12
Fredede bygninger.....	12
Bevaringsværdi.....	13
Flexboligtilladelse.....	14
Økonomi.....	15
Ejendoms- og grundværdi.....	15
Ejendomsskat.....	15
Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat.....	16
Huslejenævns sager.....	16
Planer.....	18
Zonestatus.....	18
Lokalplaner.....	18
Landzonetilladelser.....	19
Kommuneplaner.....	19
Spildevandsplaner.....	23
Varmeplaner.....	25
Varmeforsyning.....	25
Vejforsyning.....	26
Vejdirektoratets projekter.....	27
Hovedstadsområdets transportkorridorer.....	27
Landsplandirektiv "Baltic Pipe".....	28
Landsplandirektiv "Udviklingsområder".....	29
Råstofplaner.....	29
Spildevand og drikkevand.....	31
Aktuelle afløbsforhold.....	31
Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen.....	31
Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen.....	31
Medlemskab af spildevandsforsyning.....	32
Aktuel vandforsyning.....	32
Påbud/dispensationer/anbefalinger vedr. vandindvindingsanlæg/-boringer på ejendommen.....	32
Grundvand - Drikkevandsinteresser.....	33
Grundvand - Følsomme indvindingsområder.....	33
Jordforurening.....	35
Jordforureningsattest.....	35
Kortlagt jordforurening.....	35
Områdeklassificering.....	36

Påbud iht. jordforureningsloven.....	36
Natur, skov og landbrug.....	38
Fredskov.....	38
Majoratsskov.....	38
Beskyttet natur.....	39
Internationale naturbeskyttelsesområder.....	40
Landbrugspligt.....	41
Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer.....	42
Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer.....	42
Beskyttede sten- og jorddiger.....	43
Skovbyggelinjer.....	43
Sø- og åbeskyttelseslinjer.....	44
Kirkebyggelinjer.....	44
Klitfredningslinje.....	45
Strandbeskyttelseslinje.....	45
Om ejendomsdatarapporten.....	47

Følgende bilag kan hentes:

- Energimaerkning_5588134_200043073
 - Energimaerkning_5588134_311616382
 - BBR-meddelelse - 5588134 - Viborg
 - Raastofplanskort
 - Vejforsyningskort
 - Jordforureningsattest_5588134
-



EJENDOMS DATA RAPPORT

Fredensgade 11, 8800
Viborg

Rapport købt 20/08 2025

Rapport færdig 20/08 2025

Resumé

57

Bygninger

BBR-meddelelsen

Findes der en BBR-meddelelse for ejendommen?..... Ja, se bilag
Oplysninger er indhentet d. 20. august 2025

Energimærkning

Hvad er ejendommens energimærke?..... Se detaljeret besvarelse
Oplysninger er indhentet d. 20. august 2025

Tilstandsrapport

Findes der en tilstandsrapport for ejendommen?..... Tilgængelig for ejer eller fuldmagtshaver
Oplysninger er indhentet d. 20. august 2025

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

Elinstallationsrapport

Findes der en elinstallationsrapport for ejendommen?..... Tilgængelig for ejer eller fuldmagtshaver
Oplysninger er indhentet d. 20. august 2025

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

Byggesag

Er der igangværende byggesag for ejendommen?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 20. august 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?.... Tilgængelig for ejer eller fuldmagtshaver

Oplysninger er indhentet d. 20. august 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?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 20. august 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. 20. august 2025

Bevaringsværdi

Er der angivet en bevaringsværdi for ejendommen?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 20. august 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. 20. august 2025

Ejendoms- og grundværdi

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

Oplysninger er indhentet d. 20. august 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/ejerbolig/ejendomsvurdering/erhvervsvejledninger-og-frister/ejendomsvurdering-og-kompensation-i-dødsbo>.

Ejendomsskat

Hvad er ejendomsskatten?..... Tilgængelig for ejer eller fuldmagtshaver

Oplysninger er indhentet d. 20. august 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?..... Tilgængelig for ejer eller fuldmagtshaver

Oplysninger er indhentet d. 20. august 2025

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 pantoret på ejendommen.

Huslejenævnsager

Er der registreret én eller flere huslejenævnsager eller ankenævnsager for ejendommen?..... Ja

Oplysninger er indhentet d. 20. august 2025

Bemærk: Databasen for Huslejenævnsager er pt. ikke fuldt opdateret for alle kommuners vedkommende. Nogle kommuner overfører fortsat sager. Se [<https://www.huslejenaevn.dk/kommunerklæringer>] for en liste over kommuner, der har erklæret at have overført alle sager. Hvis kommunen fremgår af listen, er svaret i Ejendomsrapporten retvisende. Ellers anbefales det at kontakte kommunen for at få opdateret information.

PlanerZonestatus

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

Oplysninger er indhentet d. 20. august 2025

Lokalplaner

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

Oplysninger er indhentet d. 20. august 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. 20. august 2025

Kommuneplaner

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

Oplysninger er indhentet d. 20. august 2025

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

Spildevandsplaner

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

Oplysninger er indhentet d. 20. august 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. 20. august 2025

Varmedforsyning

Er der mulighed for kollektiv varmedforsyning eller er der forsyningsforbud?..... Ja
 Oplysninger er indhentet d. 20. august 2025
 Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. Forsyningsområde, Område med forsyningsforbud samt Område med
 tilslutningspligt. Aktuell varmedforsyning kan ses af BBR meddelelsen.

Vejforsyning

Hvad er vejstatus for vejene i området omkring ejendommen?..... Se bilag
 Oplysninger er indhentet d. 20. august 2025

Vejdirektoratets projekter

Er ejendommen beliggende nær Vejdirektoratets projekter?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 20. august 2025

Hovedstadsområdets transportkorridorer

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor hovedstadsområdets transportkorridorer?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 20. august 2025

Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor arealreservationen for Baltic Pipe?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 20. august 2025

Landsplandirektiv "Udviklingsområder"

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor et udviklingsområde?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 20. august 2025

Råstofplaner

Er ejendommen beliggende i et råstofområde?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 20. august 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 drikkevand**Aktuelle afløbsforhold**

Er der aktuelle afløbsforhold registreret for ejendommen?..... Ja
 Oplysninger er indhentet d. 20. august 2025

Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Er der registreret tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 20. august 2025

Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Er der registreret påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 20. august 2025

Medlemskab af spildevandsforsyning

Er der registreret medlemskab af spildevandsforsyningsselskab på ejendommen?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 20. august 2025

Aktuel vandforsyning

Er der aktuel vandforsyning registreret for ejendommen?..... Ja
 Oplysninger er indhentet d. 20. august 2025

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

Findes der på ejendommen vandindvindingsanlæg/-boringer, hvortil der er udstedt påbud eller givet kogeambefaling?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 20. august 2025

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Er ejendommen beliggende i et område med drikkevandsinteresser?..... Ja
 Oplysninger er indhentet d. 20. august 2025

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Er ejendommen beliggende i et følsomt indvindingsområde?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 20. august 2025

Jordforurening

Jordforureningsattest

Findes der jordforureningsattest for ejendommen?..... Ja, se bilag
 Oplysninger er indhentet d. 20. august 2025

Kortlagt jordforurening

Er der kortlagt jordforurening for ejendommen?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 20. august 2025

Områdeklassificering

Er ejendommen beliggende i et område klassificeret som er lettere forurenet?..... Ja
 Oplysninger er indhentet d. 20. august 2025

Påbud iht. jordforureningsloven

Er der på ejendommen registreret påbud iht. jordforureningsloven i arealinformationssystemet (DAI)?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 20. august 2025

Natur, skov og landbrug

Fredskov

Er ejendommen pålagt fredskovspligt?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 20. august 2025

Majoratsskov

Er der noteret majoratsskov på ejendommen?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 20. august 2025

Beskyttet natur

Er der beskyttede naturtyper eller beskyttede vandløb på ejendommen?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 20. august 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. 20. august 2025
 Internationale naturbeskyttelsesområder består af hhv. Fuglebeskyttelsesområder, Habitatområder samt Ramsarområder.

Landbrugspligt

Er ejendommen pålagt landbrugspligt?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 20. august 2025

Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer

Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer

Er der registreret fredede fortidsminder/fortidsmindebeskyttelseslinjer på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 20. august 2025

Beskyttede sten- og jorddiger

Er der beskyttede sten- eller jorddiger på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 20. august 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. 20. august 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. 20. august 2025
Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. Søbeskyttelseslinjer og Åbeskyttelseslinjer.

Kirkebyggelinjer

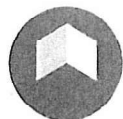
Er ejendommen beliggende indenfor en kirkebyggelinje?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 20. august 2025

Klitfredningslinje

Er ejendommen beliggende indenfor en klitfredningslinje?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 20. august 2025

Strandbeskyttelseslinje

Er ejendommen beliggende indenfor en strandbeskyttelseslinje?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 20. august 2025



EJENDOMS DATA RAPPORT

Fredensgade 11, 8800
Viborg

Rapport købt 20/08 2025
Rapport færdig 20/08 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 Boligregisteret (BBR). Oplysningerne på BBR-meddelelsen er et udtryk for de faktiske forhold på ejendommen, også selvom de ikke nødvendigvis er lovlige. Ansvar for oplysningernes rigtighed på BBR-meddelelsen ligger hos ejeren af ejendommen.

BBR-meddelelsen

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

Oplysninger er indhentet d. 20. august 2025

BBR meddelelse..... Se bilag BBR-meddelelse - 5588134 - Viborg

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5588134

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Energimærkning

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

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

Energimærkning

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

Oplysninger er indhentet d. 20. august 2025

Dato for indberetning af energimærke..... 20-07-2022

Husnummer..... 11

Bygningsnummer..... 1

Energiklasse..... C

Energimærkerapport..... Se bilag Energimærkning_5588134_311616382

Energimærket er gyldigt indtil..... 20-07-2032

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5588134

Dato for indberetning af energimærke..... 16-12-2010

Husnummer..... 11
 Bygningsnummer..... 1
 Energiklasse..... D
 Energimærkerapport..... Se bilag Energimærkning_5588134_200043073
 Energimærket er gyldigt indtil..... 16-12-2020
 Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
 BFE-nummer 5588134

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?..... Tilgængelig for ejer eller fuldmagtshaver

En tilstandsrapport er resultatet af en bygningsgennemgang foretaget af en beskikket bygnings sagkyndig. 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 bygnings sagkyndig. Tilstandsrapporten er en samlet skriftlig vurdering af en boligs synlige skader og tegn på skader. Den bygnings sagkyndige 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?.... Tilgængelig for ejer eller fuldmagtshaver

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

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

Elinstallationsrapport

En elinstallationsrapport indeholder resultatet af gennemgangen af bygningens el-installationer. Ved gennemgangen vurderes elinstallationernes funktionsdygtighed og hvorvidt de opfylder de krav, som var

gældende, da de blev udført eller ændret. Udover elinstallationsrapporten skal sælger for at anvende huseftersynsordningen have en bygningssagkyndig til at udarbejde en tilstandsrapport med resultatet af en gennemgang af bygningernes synlige skader og tegn på skader. Se Tilstandsrapport. Huseftersynsordningen er frivillig, men er en forudsætning for at sælger kan undgå at hæfte for skjulte skader ved boligen, og for at køber kan tegne en ejerskifteforsikring.

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?.....Ja

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.

Oplysninger er indhentet d. 20. august 2025

Byggesag S2023-3380

Byggesagsnummer..... S2023-3380
 Byggesagstype..... BR - Tilladelsessag uden ibrugtagningstilladelse
 Dato for modtagelse af ansøgning om byggetilladelse..... 09-11-2023
 Gyldighedsdato..... 10-11-2023
 Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
 BFE-nummer 5588134

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Byggeskadeforsikring

Er der bygninger på ejendommen, som er dækket af byggeskadeforsikring?.... Tilgængelig for
 ejer eller fuldmagtshaver

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.

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.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Olietanke

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

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

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

Olietanke

For enhver olietank på en ejendom, skal der indberettes oplysninger til kommunen. Dette gælder uanset om tanken/tankene er i brug eller om de er sløjfede. Når en olietank sløjfes, kan den enten forblive på stedet eller fjernes. Der er fastsat regler om hvornår en olietank skal sløjfes, herunder sløjfningsterminer for forskellige typer af tanke samt regler for hvordan en olietank skal sløjfes.

Olietankene vil typisk være registreret med oplysning om fabrikations og etableringsår, en række tekniske data samt oplysning om evt. renoivering og/eller sløjfning. Oplysningerne registreres i Bygnings- og boligregisteret (BBR) og stammer typisk fra den af ejer eller bruger indsendte tankattest. Det bemærkes at olietankens registrering i BBR ikke i sig selv er en garanti for at tanken er lovlig. Der vises ikke oplysninger om tanke, der er fjernet fra ejendommen. Andre detaljerede oplysninger om olietankene fremgår også i BBR-meddelelsen.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Fredede bygninger

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

Der er ca. 7.100 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. 20. august 2025

Bygning 20568364

Bevaringsværdi..... 8

Bygningsadresse..... Fredensgade 11
 Bygningens nummer i BBR..... 20568364
 Link til bygningen i FBB..... <https://www.kulturarv.dk/fbb/bygningvis.pub?bygning=20568364>
 Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
 BFE-nummer 5588134

Bygning 20572320

Bevaringsværdi..... 5
 Bygningsadresse..... Fredensgade 11
 Bygningens nummer i BBR..... 20572320
 Link til bygningen i FBB..... <https://www.kulturarv.dk/fbb/bygningvis.pub?bygning=20572320>
 Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
 BFE-nummer 5588134

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. 20. august 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
 BFE-nummer 5588134

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen



EJENDOMS DATA RAPPORT

Fredensgade 11, 8800
Viborg

Rapport købt 20/08 2025

Rapport færdig 20/08 2025

Økonomi

68

Ejendoms- og grundværdi

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

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

Bemærk: I 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/ejebolig/ejendomsvurdering/emner-vejledninger-og-frister/ejendomsvurdering-og-kompensation-i-doedsbo>.

Ejendomsskat

Hvad er ejendomsskatten?.....Tilgængelig for ejer eller fuldmagtshaver

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

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 2021 og fremadrettet fremgår ikke af i Ejendomsdata rapporten.

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 holi 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 ejendomskategorierne beregnes som udgangspunkt på baggrund af ejendoms- og grundværdi(er) iht. den seneste offentlige ejendomsvurdering fratrækket 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 indefryse 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/ejebolig/boligskat/nye-regler-fra-2024/>
boligskat ved ejendomshandel på <https://www.vurderingsportalen.dk/ejebolig/boligskat/koeb-og-salg/>
indefrysningsslån på <https://www.vurderingsportalen.dk/ejebolig/boligskat/indefrysningsslaan/>
pensionistlån <https://www.vurderingsportalen.dk/ejebolig/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.

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 indefrysning på ejendommen?..... Tilgængelig for ejer eller fuldmagtshaver

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: Ejendomsdatabaserne indeholder kun statslige indefrysningsslån, som har panteret på ejendommen. Eventuelle tillægsslån bliver først en del af indefrysningssbeløbet i Ejendomsdatabaserne, 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.

Ejendomsdatabaserne afspejler et øjebliksbillede. Vær opmærksom på, at indefrysningssbeløbet først fremgår af Ejendomsdatabaserne 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 Ejendomsdatabaserne fra og med februar 2026. Det vil derfor alene være allerede stiftede indefrysningsslån, som fremgår af Ejendomsdatabaserne frem til lånene er beregnet og indlæst i lånesystemet. Det er i stedet muligt at se indefrysningssbeløbet på sælgers forskudsopgørelse (for det forudgående indkomstår). Allerede stiftede lån kan ses på boligskattelaan.skat.dk.

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

Kontaktoplysninger

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

Huslejenævnsager

Er der registreret én eller flere huslejenævnsager eller ankenævnsager for ejendommen?.... Ja

I alle kommuner findes et huslejenævn, som afgør de tvister, der opstår imellem lejere og udlejere i private lejeboliger. Nævnet skal indberette sager til Nævnsdatabasen. Indberetningen omfatter sager, som modtages i nævnet den 1. september 2012 og senere. Der kan være tale om verserende og/eller afgjorte sager om fx om huslejens størrelse.

Bemærk: Databasen for Huslejenævnsager er pt. ikke fuldt opdateret for alle kommuners vedkommende. Nogle kommuner overfører fortsat sager. Se [<https://www.huslejenaevn.dk/kommuneerklæringer>] for en liste over kommuner, der har erklæret at have overført alle sager. Hvis kommunen fremgår af listen, er svaret i Ejendomsrapporten retvisende. Ellers anbefales det at kontakte kommunen for at få opdateret information.

Huslejenævnsager

I alle kommuner findes et huslejenævn, som afgør de tvister, der opstår imellem lejere og udlejere i private lejeboliger. Nævnet skal indberette sager til databasen Huslejenaevn.dk. Indberetningen omfatter sager, som modtages i nævnet den 1. september 2012 og senere. Der kan være tale om verserende og/eller afgjorte sager om fx huslejens størrelse. Huslejenaevn.dk fungerer på den måde, at de store nævn indberetter principielle afgørelser til offentliggørelse, mens alle nævn indberetter overordnet data om afgørelser til statistisk brug.

Oplysninger er indhentet d. 20. august 2025

Sagerne er registreret på..... Samlet fast ejendom
 Sagsstatus..... Afsluttet.
 Afslutningsårsag..... Afsluttet med afgørelse om medhold.
 Indbringer..... Ikke sat.
 Indbringelses år..... 2022
 Afgørelses år..... 2022
 Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
 BFE-nummer 5588134

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen
 Web..... <https://www.borger.dk/bolig-og-flytning/Lejebolig/beboerklagenaeavn-og-huslejenaevn>



EJENDOMS DATA RAPPORT

Fredensgade 11, 8800
Viborg

Rapport købt 20/08 2025

Rapport færdig 20/08 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. 20. august 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. 188r Viborg Markjorder

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Lokalplaner

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

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 bostedt, afgrænset område må benyttes eller et projekt konkret skal udføres

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. 20. august 2025

Plan - Kommuneplan 2025-2036

Planens navn..... Kommuneplan 2025-2036

Kommune..... Viborg

Planstatus..... Vedtaget

Dato for vedtagelse af plan..... 21-05-2025

Dato for ikrafttrædelse af plan..... 19-06-2025

Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/11_11335193_1750336661757.pdf

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 188r Viborg Markjorder

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplaner, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplanramme, vedtaget

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 20. august 2025

Plan - Viborg Midtby Åben-lav boliger

Planens navn..... Viborg Midtby Åben-lav boliger

Plannummer..... VIBM.B1.02

Kommuneplanid på den kommuneplan, rammen vedrører..... 11335193

Navn på plandistrikt..... Viborg Midtby

Planstatus..... Vedtaget

Dato for vedtagelse af plan..... 21-05-2025

Dato for ikrafttrædelse af plan..... 19-06-2025

Generel anvendelse..... Boligområde

Fremtidig planzone..... Byzone

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

Mindst tilladte miljøklasse..... 1

Maksimalt tilladte miljøklasse..... 2

Notat om områdeanvendelsen..... Se desuden generelle rammebestemmelser og definitioner.

Notat om bebyggelse... For øvrig anvendelse gælder: Maksimal bebyggelsesprocent er 40 % af det enkelte jordstykke Maksimalt antal etager er 1,5 Maksimal højde er 8,5 m

Notat om miljø... Der

kan i særlige tilfælde indpasses enkeltstående butikker i op til miljøklasse 3 i boligområder jf. retningslinje 3.

Notat, andel.... Gældende for A.S. Ørstedes Vej, Chr. Erichsøns Vej, Dalgasvej, Fredensgade, Slesvigsgade, Ursinsvej: Boligkvarteret er karakteriseret ved dobbelthuse og villaer i halvanden etage (1 etage med udnyttet tagetage) med høj sokkel, hvor dobbelthusene og villaerne er placeret med ensartet afstand til vejskel. Dobelthusene og villaerne er udført med boligrum og vinduer mod vejen og forarealerne anvendes til have og parkering. Kædehusbebyggelsen langs Chr. Erichsøns Vej er opført i 1 etage med høj sokkel, har sadeltag og er skiftevis opført i gule og røde mursten. Carport/garage ligger tilbagetrukket fra eller flugter med dobbelthusets eller villaens facade mod vej. Ny bebyggelse og til- og ombygninger i området skal tilpasses områdets bebyggelsesstruktur i placering, omfang og materialevalg.

Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/11_11335193_1750336661757.pdf

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 188r Viborg Markjorder

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplanramme, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplanstrategi, vedtaget

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 20. august 2025

Plan - Planstrategi 2040 - Det gode liv i Viborg Kommune

Planens navn..... Planstrategi 2040 - Det gode liv i Viborg Kommune
 Kommune..... Viborg
 Planstatus..... Vedtaget
 Omfang af revision..... Fuld revision
 Dato for vedtagelse af plan..... 28-06-2023
 Dato for ikrafttrædelse af plan..... 06-07-2023
 Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/70_11228161_1688544176065.pdf
 Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
 Matr. nr. 188r Viborg Markjorder

Plan - Tillæg 1 til Planstrategi 2040 - nyt sommerhusområde ved Lynderup og udviklingsområde ved Løgstrup

Planens navn.... Tillæg
 1 til Planstrategi 2040 - nyt sommerhusområde ved Lynderup og udviklingsområde ved Løgstrup
 Kommune..... Viborg
 Planstatus..... Vedtaget
 Omfang af revision..... Fuld revision
 Dato for vedtagelse af plan..... 24-01-2024
 Dato for ikrafttrædelse af plan..... 29-01-2024
 Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/70_11276177_1706513534043.pdf
 Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
 Matr. nr. 188r Viborg Markjorder

Plan - Tillæg 2 til Planstrategi 2040 - nyt sommerhusområde ved Hjarbæk

Planens navn..... Tillæg 2 til Planstrategi 2040 - nyt sommerhusområde ved Hjarbæk
 Kommune..... Viborg
 Planstatus..... Vedtaget
 Omfang af revision..... Fuld revision
 Dato for vedtagelse af plan..... 24-01-2024
 Dato for ikrafttrædelse af plan..... 29-01-2024
 Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/70_11276218_1706513710838.pdf
 Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
 Matr. nr. 188r Viborg Markjorder

Plan - Tillæg 3 til Planstrategi 2040 - konvertering af landzonesommerhuse ved Hjarbæk

Planens navn..... Tillæg 3 til Planstrategi 2040 - konvertering af landzonesommerhuse ved Hjarbæk
 Kommune..... Viborg
 Planstatus..... Vedtaget
 Omfang af revision..... Fuld revision
 Dato for vedtagelse af plan..... 24-01-2024
 Dato for ikrafttrædelse af plan..... 29-01-2024
 Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/70_11276219_1706513837617.pdf
 Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
 Matr. nr. 188r Viborg Markjorder

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplanstrategi, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

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. 20. august 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 188r Viborg Markjorder

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

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. 20. august 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 188r Viborg Markjorder

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. 20. august 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 188r Viborg Markjorder

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. 20. august 2025

Kloakopland - 316-2

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

Navn på område med kloakopland..... 316-2

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. 188r Viborg Markjorder

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kloakopland, forslag

Se forklaring under "Kloakopland, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 20. august 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 188r Viborg Markjorder

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. 20. august 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. 188r Viborg Markjorder

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Udtræden af spildevandsforsyning, forslag

Se forklaring under "Udtræden af spildevandsforsyning, vedtagne".

Oplysninger er indhentet d. 20. august 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. 188r Viborg Markjorder

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Renseklasse

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

Oplysninger er indhentet d. 20. august 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 188r Viborg Markjorder

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Varmeplaner

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

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

Varmeplaner

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Varmeforsyning

Er der mulighed for kollektiv varmeforsyning 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 varmeforsyning kan ses af BBR meddelelsen.

Forsyningsområde, vedtaget

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

Oplysninger er indhentet d. 20. august 2025

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

Navn på forsyningsområde..... Viborg midtby

Forsyningsform..... Fjernvarme

Forsyningselskab..... Viborg Varmer A.m.b.a.

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 188r Viborg Markjorder

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. 20. august 2025

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

Navn på område med forsyningsforbud..... Viborg Fjernvarme

Hvilke opvarmningsformer er der forbud mod?..... El

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 188r Viborg Markjorder

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. 20. august 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 188r Viborg Markjorder

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. 20. august 2025

Kort over vejforsyning..... Se bilag Vejforsyningskort

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 188r Viborg Markjorder

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Vejdirektoratet

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

Telefonnummer..... 72443333

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

Vejdirektoratets projekter

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

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

Vejdirektoratets projekter

Der leveres kort for området omkring ejendommen. Kortet viser med farvemarkering om ejendommen er beliggende indenfor et af Vejdirektoratets projekter, som vejmyndigheden enten undersøger, planlægger eller er ved at anlægge. På kortet vil det fremgå hvilken anlægsfase som projektet befinder sig i. På kortet fremvises Vejdirektoratets projekter som en 150 meter buffer omkring projektets midtlinje. 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 afstandszon 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. 20. august 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 188r Viborg Markjorder

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Erhvervsstyrelsen

Adresse..... Langelinie Alle 17, 2100 København Ø

Telefonnummer..... 35291000

Email..... planloven@erst.dk

Web..... <https://planinfo.dk/landsplanlaegning/fingerplanen>

Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

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

Baltic Pipe er en ny gastransmissionsledning, der vil sikre forsyningssikkerheden for naturgas i Danmark.

Desuden vil gastransmissionsledningen få forbindelse til gasfelter i Nordøen og gastransmissionsnettet i Polen.

Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

Baltic Pipe er en ny gastransmissionsledning, der vil sikre forsyningssikkerheden for naturgas i Danmark. Desuden vil gastransmissionsledningen få forbindelse til gasfelter i Nordøen 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 Nybrø i Varde Kommune.

Oplysninger er indhentet d. 20. august 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 188r Viborg Markjorder

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Plan- og Landdistriktsstyrelsen

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

Telefonnummer..... 33307010

Email..... plst@plst.dk

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

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

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

Landsplandirektiv "Udviklingsområder 2019"

Den moderniserede planlov giver kommunalbestyrelsen mulighed for at udpege udviklingsområder inden for kystnærhedszonen uden særlige landskabs-, natur- eller miljøinteresser.

I udviklingsområderne får kommunerne større adgang til at planlægge for udvikling af byer og landsbyer samt give tilladelse til anlæg svarende til de generelle regler i landzone.

Udpegningsen af udviklingsområder i kystnærhedszonen er en ny mulighed for kommunalbestyrelserne til at fremme vækst og udvikling i de kystnære områder samtidig med at rammen for at sikre udvikling af sammenhængende naturområder styrkes.

Udviklingsområder er områder inden for kystnærhedszonen uden særlige landskabs-, natur- eller miljøinteresser. Udviklingsområder vil som udgangspunkt ikke ligge helt ude ved kysten, men lidt inde i landet. Dog kan udviklingsområder åbne mulighed for udvikling af områder tæt ved kysten, hvor der ikke er særlige landskabs-, natur- og miljøinteresser, fx omkring byer og på små og mellemstore øer.

Oplysninger er indhentet d. 20. august 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 188r Viborg Markjorder

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. 20. august 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 188r Viborg Markjorder

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Råstofplaner

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

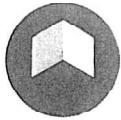
En råstofplan skal omfatte en periode på mindst 12 år og Regionsrådet vurderer hvert 4. år om der er behov for justeringer eller revision af råstofplanen. Råstofplanen fastlægger, hvor der i regionen kan gives tilladelse til at indvinde naturgivne råstoffer – dvs. sand, grus, sten, kvartssand, ler, moler,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

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

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

Fredensgade 11, 8800
Viborg

Rapport købt 20/08 2025
Rapport færdig 20/08 2025

Spildevand og drikkevand

8 4

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. 20. august 2025

Matr. nr.: 188r, Viborg Markjorder

Afløbsforhold..... Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5588134

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. 20. august 2025

Matr. nr.: 188r, Viborg Markjorder

Vandforsyning..... Alment vandforsyningsanlæg

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5588134Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

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

Findes der på ejendommen vandindvindingsanlæg/-boringer, hvortil der er udstedt påbud eller givet kogeanbefaling?..... 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 kokeanbefalinger.
 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. 20. august 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
 Matr. nr. 188r Viborg Markjorder

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 drikkevandsområdets kategorisering kan der være begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

Oplysninger er indhentet d. 20. august 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. 188r Viborg Markjorder

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. 20. august 2025

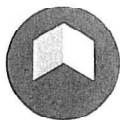
Er matriklen beliggende i et følsomt indvindingsområde?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 188r Viborg Markjorder

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen



EJENDOMS DATA RAPPORT

Fredensgade 11, 8800
Viborg

Rapport købt 20/08 2025

Rapport færdig 20/08 2025

Jordforurening

88

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. 20. august 2025

Jordforureningsattest..... Se bilag Jordforureningsattest_5588134

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5588134

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 aktivitet på arealet eller aktivitet på andre arealer, der kan have været kilde til jordforurening på arealet.

Oplysninger er indhentet d. 20. august 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 188r Viborg Markjorder

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. 20. august 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 188r Viborg Markjorder

Kontaktoplysninger

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

Områdeklassificering

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

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.

Oplysninger er indhentet d. 20. august 2025

Områdeklassificering: Område med krav om analyser

Er matriklen beliggende i et større område klassificeret som lettere forurenet?..... Ja

Type..... Områdeklassificering (1 stk.)

Klasse..... Område med krav om analyser

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 188r Viborg Markjorder

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.

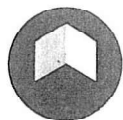
Oplysninger er indhentet d. 20. august 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen



EJENDOMS DATA RAPPORT

Fredensgade 11, 8800
Viborg

Rapport købt 20/08 2025
Rapport færdig 20/08 2025

Natur, skov og landbrug

9 1

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. 20. august 2025

Er matrikelnummeret pålagt fredskovspligt?..... Nej

Matrikelnummer..... 188r

Ejerlav..... Viborg Markjorder

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5588134

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. 20. august 2025

188r, Viborg Markjorder

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

Matrikelnummer..... 188r

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5588134

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Miljøstyrelsen
 Adresse..... Tolderundsvej 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. 20. august 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 188r Viborg Markjorder

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. 20. august 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 188r Viborg Markjorder

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

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. 20. august 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 188r Viborg Markjorder

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. 20. august 2025

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

Berører følgende BFF-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 188r Viborg Markjorder

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. 20. august 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 188r Viborg Markjorder

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. 20. august 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

BFE-nummer 5588134

Kontaktoplysninger

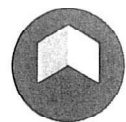
Administrativ myndighed..... Landbrugsstyrelsen

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

Telefonnummer..... 33958000

Email..... landbrugsloven@lbst.dk

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



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 oldtidsbopladser, 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. 20. august 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 188r Viborg Markjorder

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 oldtidsbopladser, 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

Fortidsmindobeskyttelseslinjen 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. 20. august 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 188r Viborg Markjorder

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. 20. august 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 188r Viborg Markjorder

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. Indenfor 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. 20. august 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 188r Viborg Markjorder

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. 20. august 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 188r Viborg Markjorder

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. 20. august 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 188r Viborg Markjorder

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. I injen skal sikre, at der ikke opføres bebyggelse over 8,5 m, som virker skæmmende på kirken.

Oplysninger er indhentet d. 20. august 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 188r Viborg Markjorder

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 klitfede arealer eller at udøve aktiviteter, der kan føre til øget risiko for sandflugt.

Klitfredningslinje

Klitfede arealer er forbudszone, 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 klitfede, og som kan ligge langt fra kysten, f.eks. store sandmiler og indlandsklitter.

Oplysninger er indhentet d. 20. august 2025

188r, Viborg Markjorder

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

Ejerlav..... Viborg Markjorder

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5588134

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 forbudszone, 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. 20. august 2025

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

Matrikelnummer..... 188r

Ejerlav..... Viborg Markjorder

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

BFE-nummer 5588134

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kystdirektoratet

Adresse..... Højbovej 1, 7620 Lemvig

Telefonnummer..... 20927244

Email..... kdi@kyst.dk

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

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: 5588134

Ejerlav og matrikelnumre: (2005752,188r)

Der er søgt på følgende matrikel:

Ejerlavsnavn Viborg Markjorder
Matrikelnummer 188r
Region Region Midtjylland
Kommune Viborg Kommune
Beregningsdato 03-04-2023

Kort

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



Forureningsstatus

Matrikel status: udgået efter kortlægning.

Matriklen er omfattet af områdeklassificering. Matriklen er ikke fritaget for analysepligt ved jordflytning.

Der er på denne matrikel ikke igangværende påbud efter jordforureningsloven.

Jordflytninger fra områdeklassificerede og kortlagte arealer skal anmeldes til Kommunen.

Oplysninger om lokalitet(er)

Lokalitetsnummer	791-00043
Lokalitetsnavn	VIBORG TØJRENSERI
Yderligere matrikler på lokalitet:	
Viborg Markjorder, 188p	udgået efter kortlægning.

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 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.miljoeportal.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.

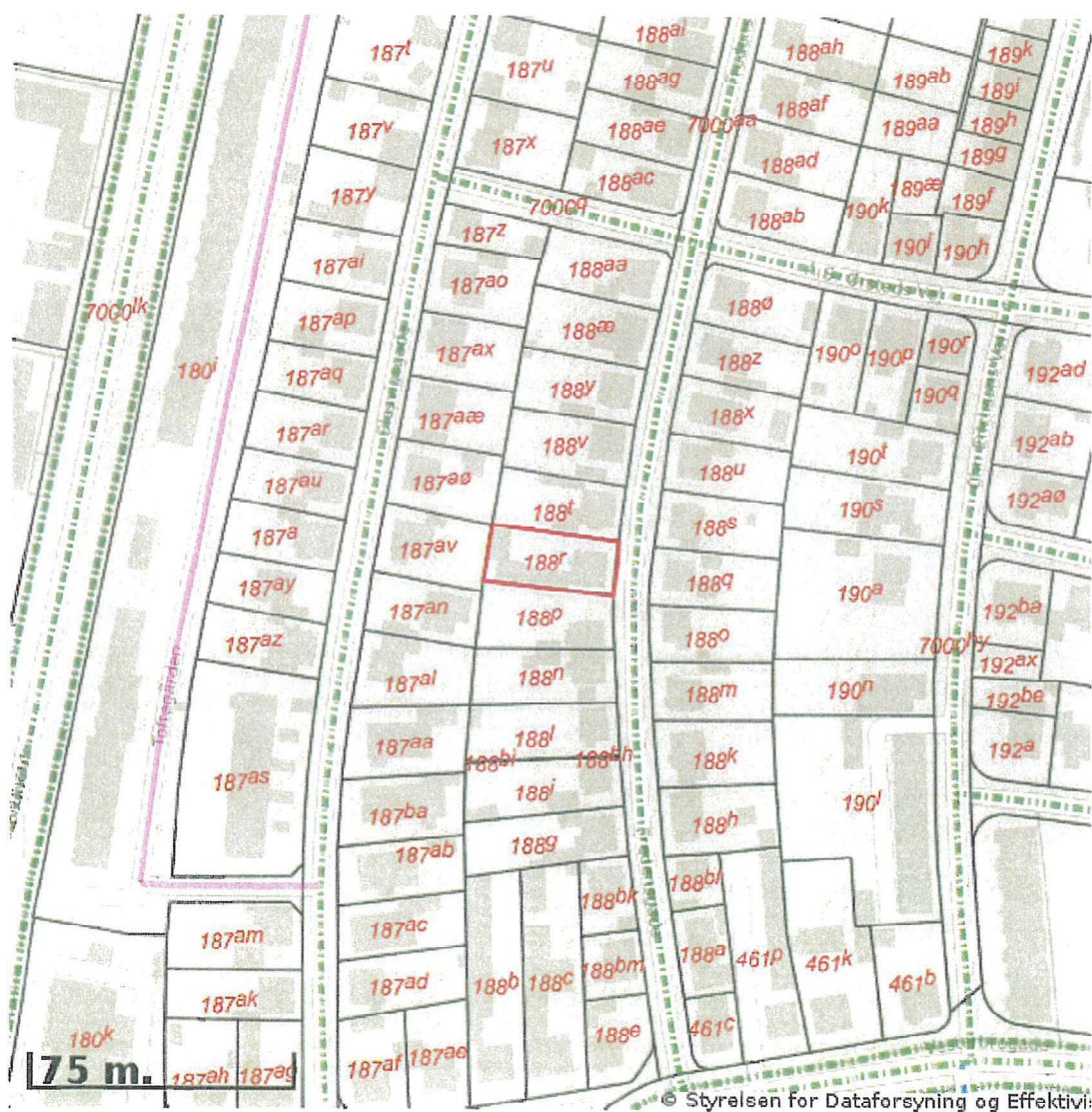


EJENDOMS DATA RAPPORT

Øversigt over vejforsyning

Berørende matr. 188r Viborg Markjorder

Oplysninger om vejforsyning er indhentet d. 20-08-2025.



Signaturforklaring:

- Offentlig
- Privat fælles
- Øvrige (privat/almen/udlagt privat fælles)
- Planlagt nedklassificering
- Matriklens placering

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

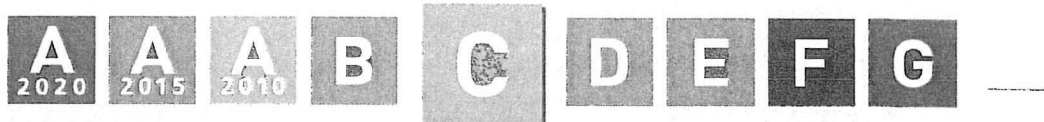
ENERGIMÆRKE

FOR BYGNINGEN

**Fredensgade 11
8800 Viborg**

Større bygninger over 600 m², der ofte besøges af offentligheden, er pålagt til enhver tid, at synliggøre energimærkningscertifikatet for brugerne af bygningen.

Energimærkningen er baseret på beregnet forbrug



Energistyrelsen

Gyldig fra den 20. juli 2022 til den 20. juli 2032
Energimærkningsnummer: 311616382



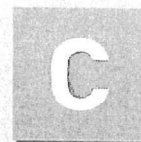
Energistyrelsen

ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT

ENERGIMÆRKE OG FORSLAG TIL ENERGIFORBEDRINGER

Fredensgade 11
8800 Viborg

DIN BYGNING HAR
ENERGIMÆRKE



Du betaler hvert år **7.200 kr.**
mere, end du behøver i energiudgifter*



Skitsen illustrerer en generisk bygning, baseret på bygningens karaktertræk. Ikonforklaring kan ses under afsnittet IKONFORKLARING.

ENERGIKONSULENTENS BEDSTE ANBEFALINGER

1 Efterisolering af skunk og hanebånds/loftrum

Årlig besparelse: 1.200 kr.
Investerings: 27.800 kr.

2 Montage af nye solceller

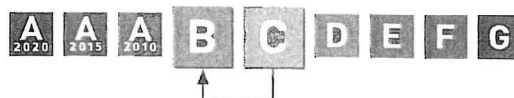
Årlig besparelse: 6.000 kr.
Investerings: 90.000 kr.

BYGNINGENS ENERGIFORBRUG*

	I DAG	EFTER RENTABLE TILTAG	DU SPARER ÅRLIGT
Fjernvarme	21.700 kr.	20.500 kr.	1.200 kr.
El til andet	21.200 kr.	15.200 kr.	6.000 kr.
Overskud fra solceller	0 kr.	0 kr.	0 kr.
Samlet energiudgift	42.900 kr.	35.700 kr.	7.200 kr.
Samlet CO ₂ -udledning	2,62 ton	1,71 ton	0,91 ton

* Tallene er baseret på en standardiseret brug af bygningen. Se siden: FORMÅLET MED ENERGIMÆRKNINGEN.

FORBEDRING AF ENERGIMÆRKET VED GENNEMFØRELSE AF ALLE RENTABLE FORSLAG:



Adresse
Fredensgade 11
8800 Viborg

Energimærkningsnummer
311616382

Gyldighedsperiode
20. juli 2022 - 20. juli 2032

Udarbejdet af
NRGI Rådgivning A/S
CVR-nr.: 33077831

BAGGRUNDSINFORMATION

ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT
STATUS OG FORBEDRINGER

SIDE 5 - BILAG



BYGNINGSBESKRIVELSE / Fredensgade 11, 8800 Viborg

ADRESSE Fredensgade 11, 8800 Viborg		BBR NR. 791-25532-1	BFE NR. 5588134	
BYGNINGENS ANVENDELSE I FØLGE BBR Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-familiehus (140)			OPFØRELSESÅR 1920	
ÅR FOR VÆSENTLIG RENOVERING 1990	VARMEFORSYNING Fjernvarme	SUPPLERENDE VARME Ingen	BOLIGAREAL I BBR 156 m ²	ERHVERVSAREAL I BBR 0 m ²
OPVARMET BYGNINGSAREAL 192 m ²	HERAF TAGETAGE OPVARMET 0 m ²	HERAF KÆLDERETAGE OPVARMET 36 m ²	UOPVARMET KÆLDERETAGE 0 m ²	
				
ENERGIMÆRKE		ENERGIMÆRKE EFTER RENTABLE BESPARELSFORSLAG		ENERGIMÆRKE EFTER ALLE BESPARELSFORSLAG

BYGNINGENS BEREGNEDE ENERGIBEHOV

Opvarmning

FORSYNINGSFORM Fjernvarme	VARMEBEHOV I kWh 21.760	OMREGNET TIL ENERGIEHED FOR FORSYNINGSFORM 21.760 kWh fjernvarme
------------------------------	----------------------------	---

Andre energibehov

EL TIL ANDET*	kWh
El til bygningsdrift	0
El til forbrug	6.124

*El til bygningsdrift er det elforbrug, der i beregningen går til installationer, f.eks. varmefordelpingspumper, ventilation mv. El til forbrug dækker over et standardiseret, gennemsnitligt elforbrug til f.eks. hvidevarer, tv mv. El til forbrug påvirker ikke energimærkekarakteren, men den varme der afgives fra elforbrugende udstyr reducerer bygningens beregnede varmebehov.

Adresse
Fredensgade 11
8800 Viborg

Energimærkningsnummer
311616382

Gyldighedsperiode
20. juli 2022 - 20. juli 2032

Udarbejdet af
NRGI Rådgivning A/S
CVR-nr.: 33077831

ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT

STATUS OG FORBEDRINGER

SIDE 6 - BILAG

ANVENDTE ENERGIPRISER INKL. AFGIFTER VED BEREGNING AF BESPARELSER

Anvendte energipriser ved beregning af energibesparelserne i denne rapport:

Fjernvarme

0,79 kr. pr. kWh

Fast afgift: 4.613 kr. pr. år

Elektricitet til andet end opvarmning

3,45 kr. pr. kWh

Den anvendte pris for afregning af fjernvarme er bestemt ud fra fjernvarmeværkets gældende takster og betingelser.

OPLYST FORBRUG INKL. MOMS OG AFGIFTER

Denne rapport indeholder ikke oplysninger om det faktiske forbrug, da det ikke er blevet gjort tilgængeligt for energikonsulenten ved udførelsen af energimærket.

FORBEHOLD FOR PRISER PÅ INVESTERING I ENERGIBESPARELSE

Energimærkets besparelsesforslag er baseret på energikonsulentens erfaring og vurdering. Før energibesparelsesforslagene iværksættes, bør der altid indhentes tilbud fra flere leverandører, da de angivne priser alene skal betragtes som vejledende. Desuden bør det undersøges om energiforbedringen kræver myndighedsgodkendelse.

Årligt abonnement for salg af el bør undersøges nærmere, da dette variere meget på det frie el marked.

For en konkret vurdering af ejendommens isoleringsmæssige tilstand, skal der udføres destruktive indgreb i klimaskærmen.

DESTRUKTIVE UNDERSØGELSER

Der er i forbindelse med bygningsbesigtigelsen ikke givet tilladelse til at foretage destruktive undersøgelser. Oplysning om isolering beror derfor på energikonsulentens skøn, tegningsmateriale og byggeskik.

FIRMA

Firmanummer: 600164

CVR-nummer: 33077831

NRGI Rådgivning A/S

Lautrupvang 2

2750 Ballerup

www.nrgi.dk

ka@nrgi.dk

tlf. 70208686

Ved energikonsulent

Benjamin Jeppesen

RAPPORTENS GYLDIGHED

Gyldig fra 20. juli 2022 til den 20. juli 2032

KLAGEMULIGHEDER

Tror du, der er fejl i rapporten, eller ønsker du at klage over energimærkningen, skal du rette henvendelse til det certificerede energimærkningsfirma, der har udarbejdet mærkningen.

Ejeren af bygningen eller enheden kan klage. Klagen skal være modtaget hos det certificerede energimærkningsfirma, senest:

- 1 år efter energimærkningsrapportens dato, eller
- 1 år efter bygningens overtagelsesdag, som er aftalt mellem sælger og køber, hvis bygningen efter indberetningen af energimærkningsrapporten har fået ny ejer - dog senest 6 år efter energimærkningsrapportens datering.

Reglerne om klageadgang står i gældende bekendtgørelse om energimærkning af bygninger. Klik ind på linket og læs mere om, hvordan du indgiver en klage.

www.ens.dk/ansvarsomraader/energimaerkning-af-bygninger/klagevejledning

Det certificerede energimærkningsfirma behandler klagen og bør meddele sin skriftlige afgørelse af klagen inden for 4 uger.

BEHANDLING AF OPLYSNINGER

Energistyrelsen er ansvarlig for behandlingen af oplysninger om bygningen, herunder offentliggørelse af energimærkningsrapporten. Du kan læse mere om reglerne, samt hvordan vi behandler oplysninger på vores hjemmeside.

www.ens.dk/ansvarsomraader/energimaerkning-af-bygninger/lovgivning-om-energimaerkning

Adresse

Fredensgade 11
8800 Viborg

Energimærkningsnummer

311616382

Gyldighedsperiode

20. juli 2022 - 20. juli 2032

Udarbejdet af

NRGI Rådgivning A/S
CVR-nr.: 33077831

ENERGIKONSULENTENS SUPPLERENDE KOMMENTARER

ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT STATUS OG FORBEDRINGER

SIDE 7 - BILAG

Bygningen er opført i 1920 og ifølge BBR til-/ombygget 1990.

Der foreligger ikke tegningsmateriale ved besigtigelsen.

Ejer var ikke tilstede.

Energimærkningen er udarbejdet efter retningslinjerne i den gældende Håndbog for Energikonsulenter.

Grundlaget for energimærkningen består af en besigtigelse af ejendommens klimaskærm og varmeanlæg. Ved hver bygningsdel i rapporten er det beskrevet hvorledes konstruktionen og isoleringsforholdet i denne er bestemt.

Der er foretaget opmåling og registrering af tilgængelige konstruktioner, herunder også varme og vandinstallationer, skjulte konstruktioner er skønnet ud fra tegningsmateriale, gældende bygningsreglement og god byggeskik ved etableringstidspunktet.

Hvor der ikke kan tydes tilgængeligt tegningsmateriale er alle udregninger og beskrivelser fundet på baggrund af skøn.

Ved udarbejdelse af energimærket er umiddelbare rentable løsningsforslag medtaget. Øvrige forslag er udeladt. Af energimærkerapporten fremgår flere forslag til energibesparende forbedringer, som har en tilbagebetalingstid på mere end 10 år. Selvom forslagene har en længere tilbagebetalingstid, bør det overvejes at udføre dem. Forbedringer vil som udgangspunkt øge komforten og selve brugen af ejendommen, hvilket normalt vil øge værdien af ejendommen.

Der medtages forslag til etablering af solceller, solvarme og andre vedvarende energiforslag i det omfang de er rentable.

Ved besigtigelsen er det konstateret at ejendommen er forsynet med fjernvarme.

Ved besigtigelsen er tagkonstruktionen besigtiget ved loftsløp.

Der er i forbindelse med besøget ikke foretaget destruktive undersøgelser.

Registreringen af bygningen er forenklet ved at sammenlægge bygningsdele og ved anlæggelse af en gennemsnitsvurdering for bygningsdele i henholdsvis tag og skunke hvor der er mindre forskelle i opbygning og isolering.

KOMMENTARER TIL BYGNINGSBESKRIVELSEN

Det registrerede areal i ejendommen, hvor der er mulighed for opvarmning, afviger fra de oplysninger, som er registreret i Bygnings- og Boligregisteret (BBR) hos kommunen. Uoverensstemmelserne består i, at kælderen indgår i det samlede opvarmede areal i energiberegningen.

Der er foretaget en vejledende opmåling af ejendommen, kun til brug for energimærkningen.

GENNEMGANG AF BYGNINGENS ENERGITILSTAND

ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT STATUS OG FORBEDRINGER

SIDE 8 - BILAG

På de følgende sider kan du se en detaljeret beskrivelse af energitilstanden af din bygning, energikonsulentens forslag til energiforbedringer og tilhørende energiløsninger.

Nogle forbedringsforslag er rentable. Det betyder, at du sparer mere på dit energiforbrug inden for energiforbedringens levetid, end energiforbedringen koster at gennemføre.

De rentable forslag fremgår med en investeringspris.

Nogle forbedringsforslag kan med fordel overvejes ved renoveringer, eller hvis der er bygningsdele, der alligevel skal udskiftes. Investeringsprisen til forbedringsforslag ved renovering, er ikke angivet da investeringen vil afhænge af den konkrete renovering, som skal ske i forbindelse med besparelsesforslaget.

TAG OG LOFT

UDNYTTET TAGRUM

STATUS

Loft mod skunkrum er isoleret med 100 mm mineraluld.

Konstruktions- og isoleringsforhold er skønnet ud fra opførelsestidspunktet.

Vægge mod skunkrum er isoleret med 100 mm mineraluld.

Konstruktions- og isoleringsforhold er skønnet ud fra opførelsestidspunktet.

Skråvægge er isoleret med 100 mm mineraluld.

Hanebåndsloft er isoleret med 100 mm mineraluld.

Konstruktions- og isoleringsforhold er skønnet ud fra opførelsestidspunktet.

RENOVERINGSFORSLAG

Efterisolering af loft mod skunkrum med 200 mm isolering. Eksisterende isolering bevares, så der efter fremtidige forhold er isoleret med 300 mm. Det påregnes at skunke er tilgængelige, hvorved overslagsprisen alene omfatter udlægning af den nye isolering.

Efterisolering af vægge mod skunkrum med 200 mm isolering. Eksisterende isolering bevares, så der efter fremtidige forhold er isoleret med 300 mm. Det påregnes at skunke er tilgængelige, hvorved overslagsprisen alene omfatter montering af den nye isolering.

Efterisolering af hanebåndslofter med 200 mm isolering. Eksisterende isolering bevares, så der efter fremtidige forhold er isoleret med 300 mm. Der etableres ny gangbro i tagrummet, eller hvis der findes en eksisterende, skal denne hæves til de nye isoleringsforhold.

ÅRLIG BESPARELSE

1.200 kr.

INVESTERING

27.800 kr.

YDERVÆGGE

HULE YDERVÆGGE

STATUS

Ydervægge er udført som 35 cm hulmur. Vægge består udvendigt af tegl og indvendigt af letbeton. Hulrummet er isoleret ved opførelsen.

Adresse

Fredensgade 11
8800 Viborg

Energimærkningsnummer

311616382

Gyldighedsperiode

20. juli 2022 - 20. juli 2032

Udarbejdet af

NRGI Rådgivning A/S
CVR-nr.: 33077831

ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT
 STATUS OG FORBEDRINGER

SIDE 9 - BILAG

MASSIVE YDERVÆGGE**STATUS**

Kvistflunke består af 19 cm uisoleret væg af letbeton

KÆLDER YDERVÆGGE**STATUS**

Kælderydervægge over jord består af 35 cm massiv betonvæg med indvendig pladebeklædning og 50 mm isolering. Konstruktionstykkelse er målt ved vindue. Isoleringsforholdet er skønnet ud fra dette.

Kælderydervægge mod jord består af 35 cm massiv betonvæg med 50 mm udvendig isolering. Konstruktionstykkelse er målt ved vindue. Isoleringsforholdet er skønnet ud fra dette.

VINDUER, OVENLYS OG DØRE**FACADEVINDUER****STATUS**

Oplukkelige vinduer med et fag. Vinduerne er monteret med tolags termorude med kold kant.

Faste vinduer med et fag og sprosser. Vinduerne er monteret med tolags energirude med varm kant.

Oplukkelige vinduer med et fag. Vinduerne er monteret med tolags energirude med kold kant.

RENOVERINGSFORSLAG

Eksisterende enkeltfagsvinduer med gående rammer foreslås udskiftet til nye vinduer med energiruder, energiklasse A.

ÅRLIG BESPARELSE

100 kr.

INVESTERING**YDERDØRE****STATUS**

Terrassedør med enkeltfagsvindue, monteret med tolags energirude med varm kant.

Massiv yderdør er uisoleret.

Yderdør med enkeltfagsvindue, monteret med tolags termorude med kold kant.

RENOVERINGSFORSLAG

Eksisterende massive og uisolerede yderdør foreslås udskiftet til ny massiv yderdør med isolerede fyldninger.

ÅRLIG BESPARELSE

400 kr.

INVESTERING

Adresse
Fredensgade 11
8800 Viborg

Energimærkningsnummer
311616382

Gyldighedsperiode
20. juli 2022 - 20. juli 2032

Udarbejdet af
NRGI Rådgivning A/S
CVR-nr.: 33077831

ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT
 STATUS OG FORBEDRINGER

SIDE 10 - BILAG

RENOVERINGSFORSLAG	ÅRLIG BESPARELSE	INVESTERING
Eksisterende yderdør foreslås udskiftet til en ny, monteret med energiruder, energiklasse A.	300 kr.	

GULVE**KÆLDERGULV****STATUS**

Kældergulv er udført af beton med slidlagsgulv. Gulvet er uisolaret.
 Konstruktions- og isoleringsforhold er skønnet ud fra opførelsestidspunktet.

VENTILATION**VENTILATION****STATUS**

Der er naturlig ventilation i hele bygningen. Bygningen er normal tæt, da konstruktionssamlinger og fuger ved vindues- og døråbninger, samt tætningslister i vinduer og udvendige døre fremstår i god stand.

VARMEANLÆG**FJERNVARME****STATUS**

Bygningen opvarmes med fjernvarme. Anlægget er udført som direkte fjernvarmeanlæg, med fjernvarmevand i fordelingsnettet.

VARMEPUMPER**STATUS**

Der er ikke stillet forslag til varmepumpe, da dette, med bygningens eksisterende varmeanlæg og den dertilhørende energipris, ikke vil kunne medføre et fornuftigt og rentabelt forslag.

SOLVARME**STATUS**

Der er ikke stillet forslag til solvarmeanlæg, da dette, med bygningens eksisterende varmeanlæg og den dertilhørende energipris, ikke vil kunne medføre et fornuftigt og rentabelt forslag.

Adresse
 Fredensgade 11
 8800 Viborg

Energimærkningsnummer 311616382
 Gyldighedsperiode 20. juli 2022 - 20. juli 2032

Udarbejdet af
 NRGi Rådgivning A/S
 CVR-nr.: 33077831

ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT
STATUS OG FORBEDRINGER

SIDE 11 - BILAG

VARMEFORDDELING**VARMEFORDDELING****STATUS**

Den primære opvarmning af ejendommen sker via radiatorer i opvarmede rum. Varmefordelingsrør er udført som to-strengs anlæg.

AUTOMATIK**STATUS**

Der er monteret termostatventiler på alle radiatorer til regulering af korrekt rumtemperatur.

VARMT BRUGSVAND**VARMT BRUGSVAND****STATUS**

I beregningen er der indregnet et varmtvandsforbrug på 250 liter pr. m² opvarmet etageareal pr. år.

VARMTVANDSRØR**STATUS**

Varmetabet fra tilslutningsrør under 5 meter indregnes med et standard værdisæt for rørlængde og isoleringsniveau svarende til 4 meter med 30 mm isolering. Dette udføres iht. gældende Håndbog for Energikonsulenter.

VARMTVANDSBEHOLDER**STATUS**

Varmt brugsvand produceres via brugsvandsveksler, fabrikat Danfos.

EL**BELYSNING****STATUS**

Belysning i gangarealer består af gamle 2-rørs armaturer med konventionelle forkoblinger. Der er ingen styring ved bevægelsesmeldere.

Adresse
Fredensgade 11
8800 Viborg

Energimærkningsnummer 311616382
Gyldighedsperiode 20. juli 2022 - 20. juli 2032

Udarbejdet af
NRGI Rådgivning A/S
CVR-nr.: 33077831

ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT
STATUS OG FORBEDRINGER

SIDE 12 - BILAG

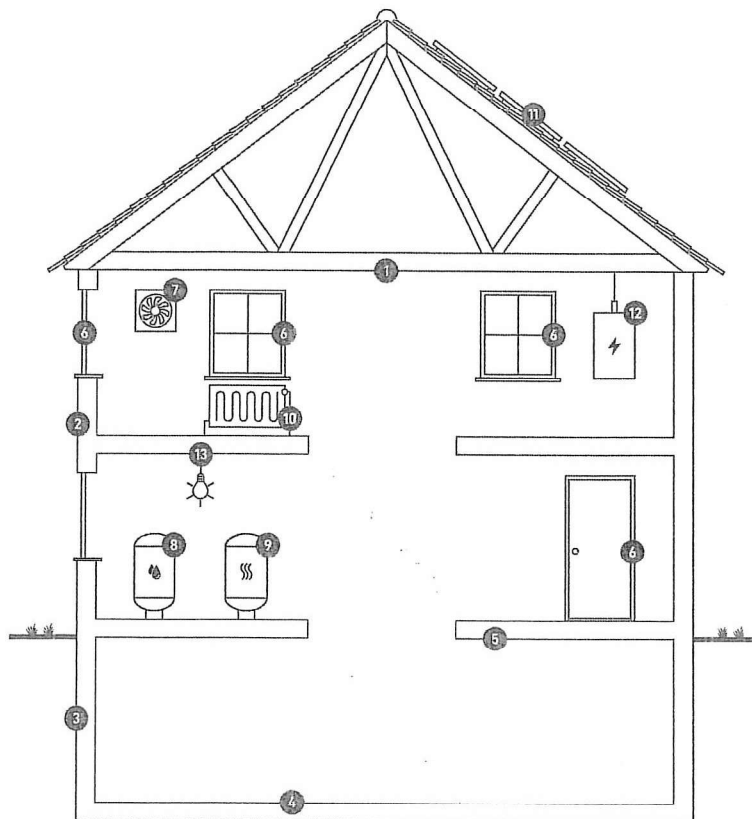
SOLCELLER		
STATUS Der er ingen solceller på bygningen.		
RENOVERINGSFORSLAG Montering af solceller på tagflade mod syd. Det anbefales at der monteres solceller af typen Monokrystallinske silicium med et areal på ca. 30 m ² . For at opnå optimal virkningsgrad kan det være nødvendigt at beskære eventuelle trækroner, så der ikke opstår skyggevirkning på solcellerne. Det bør undersøges om den eksisterende tagkonstruktion er egnet til den ekstra vægt fra solcellerne. En eventuel udgift til dette er ikke medtaget i forslagets økonomi.	ÅRLIG BESPARELSE 6.000 kr.	INVESTERING 90.000 kr.

IKONFORKLARING

ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT STATUS OG FORBEDRINGER

SIDE 13 - BILAG

En bygning består af mange dele, der har betydning for bygningens energibehov. Figuren herunder giver en forklaring af de væsentligste dele på tværs af konstruktioner og installationer.



1

Tag og loft

Bygningens øverste del af klimaskærmen, f.eks. et loftrum, et fladt tag eller et udnyttet tagrum.

2

Ydervægge

Bygningens vægge ud mod det fri eller mod uopvarmede områder. Væggen kan være hule, massive eller lette ydervægge.

3

Kælderydervægge

Bygningens kældervægge, som vender mod jorden.

4

Kældergulv

Bygningens nederste del af klimaskærmen i bygninger med opvarmet kælder.

5

Etageadskillelse og gulv

Bygningens nederste del af klimaskærmen, f.eks. terrændæk, gulv mod krybekælder eller etageadskillelse mod uopvarmet kælder.

6

Vinduer/døre

Bygningens facadevinduer og yderdøre.

7

Ventilation

Bygningens ventilationsanlæg og ventilationskanaler.

8

Varmt brugsvand

Bygningens komponenter til varmt brugsvand, bl.a. varmtvandsrør og varmtvandsbeholder.

9

Varmeanlæg

Bygningens varmeanlæg, f.eks. kedler, fjernvarme, ovne og varmepumper.

10

Varmedeling

Bygningens varmedelingsanlæg, bl.a. varmeanlægget, varmerør og automatik.

11

Varmeanlæg

Bygningens varmeanlæg, f.eks. kedler, fjernvarme, ovne og varmepumper.

12

El og teknik

Bygningens driftsrelaterede el og teknik, f.eks. varmedelingspumper, varmtvandspumper og vindmøller.

13

Solenergi

Bygningens solenergi, f.eks. solvarme og solceller.

Adresse

Fredensgade 11
8800 Viborg

Energimærkningsnummer

311616382

Gyldighedsperiode

20. juli 2022 - 20. juli 2032

Udarbejdet af

NRGI Rådgivning A/S
CVR-nr.: 33077831

På denne side får du hjælp til at igangsætte de energiforbedringer, som energikonsulenten har fremhævet. Du kan sammenligne tiltagene på tværs af økonomi, klima og praktiske forhold, ligesom der til hvert forslag er en trinvis guide til at komme i gang med energiforbedringerne.

På de følgende sider i rapporten finder du detaljeret information om energikonsulentens forbedringsforslag.

ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT

STATUS OG FORBEDRINGER

EFTERISOLERING AF SKUNK OG HANEBÅNDS/LOFTRUM

- 1 Find en håndværker eller anden relevant fagperson som kan hjælpe dig med planlægning og udførelse af din energiforbedring.
- 2 På Spareenergi.dk kan du få inspiration til energiforbedringen om "Isolering af loft"
- 3 Læs mere om den konkrete energiforbedring på www.spareenergi.dk/isolering-af-loft
- 4 Indhent et eller flere tilbud på energiforbedringen, udvælg den løsning, der passer dig bedst, og begynd din energiforbedring.



Besparelse
1.200 kr./årligt



CO₂-reduktion
98 kg./årligt



Investering
27.800 kr.



Renoveringstid
Fra 1 uge til 2 uger

MONTAGE AF NYE SOLCELLER

- 1 Find en håndværker eller anden relevant fagperson som kan hjælpe dig med planlægning og udførelse af din energiforbedring.
- 2 På Spareenergi.dk kan du få inspiration til energiforbedringen om "Solcelleanlæg"
- 3 Læs mere om den konkrete energiforbedring på www.spareenergi.dk/solcelleanlaeg
- 4 Indhent et eller flere tilbud på energiforbedringen, udvælg den løsning, der passer dig bedst, og begynd din energiforbedring.



Besparelse
6.000 kr./årligt



CO₂-reduktion
815 kg./årligt



Investering
90.000 kr.



Renoveringstid
Mere end 2 uger

ENERGIPRISER

Svingende energipriser har ikke betydning for bygningens energimærke, men har indflydelse på energioekonomien anført på forsiden. Nogle energimærker er udarbejdet i perioder, hvor energipriserne har været betydeligt højere end andre. Ved høje energipriser kan værdien af besparelsesforslag blive større, hvilket betyder, at det kan give økonomisk mening at gennemføre flere forslag.

HJÆLP TIL GENNEMFØRELSE AF ENERGIBESPARELSER OG RÅD OM FINANSIERING

Energikonsulenten kan fortælle dig, hvilke forudsætninger der ligger til grund for de enkelte forbedringsforslag. På spareenergi.dk kan du læse mere om energirenoveringer og finde inspiration og hjælp til at igangsætte en energirenovering. Find f.eks. Bygningsguiden, hvor vi har samlet viden om de mest almindelige hustyper i Danmark – så du kan få overblik over, hvordan man opnår en bedre bolig, der både er energieffektiv, har et godt indeklima og er tidssvarende.

Kontakt din bank: Flere banker tilbyder klima- og energieffektiviseringslån med lav rente. Ring til din bank og hør hvad de kan tilbyde.

ALLE RAPPORTENS ANBEFALINGER

ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT STATUS OG FORBEDRINGER

På denne side kan du sammenligne økonomi og klimaeffekt for alle rapportens forbedringsforslag.

SIDE 3 - BILAG

RENTABLE RENOVERINGSFORSLAG			
RENOVERINGSFORSLAG	ÅRLIG BESPARELSE*	INVESTERING	REDUKTION I ÅRLIGT UDLEDT CO ₂
UDNYTTET TAGRUM Efterisolering af skunk og hanebånds/loftrum	1.200 kr.	27.800 kr.	98 kg CO ₂
SOLCELLER Montage af nye solceller	6.000 kr.	90.000 kr.	815 kg CO ₂
ANDRE FORSLAG DER KAN VÆRE RENTABLE, HVIS DE UDFØRES SAMMEN MED ANDRE RENOVERINGER			
FACADEVINDUER Udskiftning af eksisterende vinduer	100 kr.		5 kg CO ₂
YDERDØRE Udskiftning af yderdør	400 kr.		30 kg CO ₂
YDERDØRE Udskiftning af eksisterende yderdør	300 kr.		19 kg CO ₂

* Tallene er baseret på en standardiseret brug af bygningen. Se siden: FORMÅLET MED ENERGIMÆRKNINGEN.

Adresse
Fredensgade 11
8800 Viborg

Energimærkningsnummer 311616382
Gyldighedsperiode 20. juli 2022 - 20. juli 2032

Udarbejdet af
NRGI Rådgivning A/S
CVR-nr.: 33077831

FORMÅLET MED ENERGIMÆRKNINGEN

ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT STATUS OG FORBEDRINGER

SIDE 4 - BILAG

Energimærkning af bygninger har to formål: Mærkningen synliggør bygningens beregnede energibehov og er derfor en form for varedeklaration, når en bygning sælges eller udlejes. På baggrund af det beregnede energibehov tildeles boligen en karakter på energimærkningsskalaen fra A2020 til G.

Rapporten giver et overblik over de energimæssige forbedringer af bygningen, som er rentable at gennemføre eller kan være rentable, hvis de udføres sammen med andre renoveringer. Rapporten beskriver hvad forbedringerne går ud på, hvad de koster at gennemføre, hvor meget energi og CO₂ man sparer, og hvor stor besparelse der kan opnås på el- og varmeregninger ud fra det beregnede energibehov.

DÉRFOR SKAL DU GENNEMFØRE ENERGIFORBEDRINGER:



BEDRE INDEKLIMA

Energiforbedringer kan have en positiv betydning for indeklimaet.



VARMERE OVERFLADER

Bygningen bliver bedre til at holde på varmen, så det er muligt at udnytte flere områder i bygningen, der før var for kolde.



ØGET KOMFORT

Det bliver nemmere at opretholde den rette temperatur i bygning, så den bliver rarere at være i.



MINDRE TRÆK

Bygningen bliver tættere, så det ikke længere trækker fra de steder, hvor brugerne før var generet af kulde og træk.

Det beregnede energibehov er en ret præcis indikator for bygningens energimæssige kvalitet – i modsætning til det faktiske forbrug, som naturligvis er stærkt afhængigt både af vejret og af de vaner, som bygningens brugere har. Nogle sparer på varmen, mens andre fyrer for åbne vinduer eller bruger store mængder varmt vand.

For at kunne sammenligne bygningers energimæssige kvalitet, beregnes bygningens beregnede energibehov ud fra en række standardantagelser for vejr, familiestørrelse, indendørstemperatur, adfærd m.v. Nedenfor ses de mest centrale antagelser for det beregnede energibehov.

FIRE ÅRSAGER TIL AT BYGNINGENS FAKTISKE VARMEREGNING KAN AFVIGE FRA DET BEREGNED ENEGBEHOV I RAPPORTEN:



BRUG AF BYGNINGEN

Der antages en gennemsnitlig anvendelse af bygningen ift. brugere, drift og apparater. Det faktiske varmekonsum kan afvige, hvis bygningen har et andet brugsmønster.



INDENDØRSTEMPERATUR

Der antages en konstant opvarmning af bygningen til 20°C. Den faktiske varmeregning kan afvige hvis brugerne ønsker en højere eller lavere temperatur.



VARMTVANDSFORBRUG

Der antages et gennemsnitligt forbrug af varmt vand relativt til bygningens størrelse. Den faktiske varmeregning kan afvige, hvis brugerne bruger mere eller mindre varmt vand.



VEJRFORHOLD

Der antages gennemsnitlige vejrforhold. Den faktiske varmeregning kan afvige, hvis vinteren er særlig varm eller kold.

Adresse

Fredensgade 11
8800 Viborg

Energimærkningsnummer

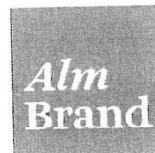
311616382

Gyldighedsperiode

20. juli 2022 – 20. juli 2032

Udarbejdet af

NRGI Rådgivning A/S
CVR-nr.: 33077831

**Forsikringstager**

Ejerforeningen Fredensgade 11, Vestergade 72, Purhus, 8990 Fårup - CVR-nr. 42246824

Dato 18. august 2022**Forsikringen gælder for**

I kraft-/ændringsdato Policen træder i kraft den 17. august 2022.
Policen er oprettet ifølge aftale med forsikringstager og Alm. Brand Forsikring A/S.

Virksomhedsoplysninger Udlejning af boliger

Forsikringssted Fredensgade 11, 8800 Viborg
Matr.nr. 188R VIBORG MARKJORDER

Side 1 af 2**Kundenr.**
9687 4368 49**Policenr.**
191 761 944**Mail**
kundecenter.erhverv
@almbrand.dk**Bygninger****Bygning 1 - Beboelse**

Bebygget areal	88 m ²	Antal etager	1
Tagetage	Udnyttet	Kælder	Ja
Bygningen er opført i	1920		
Forsikret til	Nyværði		

Bygning 2 - Væksted/Lager - Garager over 40 m²

Bebygget areal	130 m ²	Antal etager	1
Tagetage	Ikke udnyttet	Bygningen er opført i	1920
Forsikret til	Nyværði		

Bygning 3 - Carport - Garager over 40 m²

Bebygget areal	45 m ²	Antal etager	1
Tagetage	Ikke udnyttet	Bygningen er opført i	1920
Forsikret til	Nyværði		

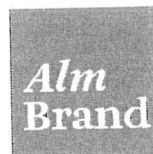
Forsikringen dækker*Dækninger, der gælder pr. bygning*

Brand inklusive el-skade Alle bygninger - Se betingelse 100.03, 240.01, 241.01, 242.01

Forsikringen dækker ikke

Bygningskasko
Udvidet vandskade - alene
beboelse
Glas
Sanitet
Insekt og svamp
Udvidet rørskade
Restværði
Hus- og grundejeransvar
Stikledning
Jordskade

Police Bygningsforsikring fortsætter på næste side ->



Police Bygningsforsikring fortsat fra forrige side

Selvrisiko

Den generelle selvrisiko er på

8.113 kr.

Generelle oplysninger

- Alle unførte summer og selvrisici gælder for 2022.
- Indeksering sker hvert år i henhold til betingelserne.
- Hovedforfald 1. august.
- Policen betales helårligt.

Aftaleperiode

- Forsikringen er tegnet for en 1-årig periode.

Moms

- Er det muligt på skadedagen at modregne moms og andre afgifter i regnskabet med Skat, fastsættes erstatningen uden moms og eventuelle andre afgifter.

Forsikringsbetingelser

- For policen gælder Alm. Brands forsikringsbetingelser nr. 4401 Bygningsforsikring for Beboelsesejendomme.

Særlige forhold

Særlige forhold der gælder for hele forsikringen

Selvrisiko

Ved beregning af selvrisiko for Bygnings- og/eller Erhvervsforsikring gælder:

Hvis samme forsikringsbegivenhed medfører erstatningsudbetaling fra både Bygnings- og Erhvervsforsikringen, fratrækker vi kun én selvrisiko - den højeste. Det er en forudsætning, at begge forsikringer, er tegnet i Alm. Brand under samme kundennummer.
Hvis samme forsikringsbegivenhed rammer forskellige forsikringssteder, vil der blive fratrasket den selvrisiko, der gælder for hvert forsikringssted.

Særlige forhold der gælder for Fredensgade 11, 8300 Viborg

Brand inklusive el-skade

Erhvervsmæssig formål i stue/kælder

For bygning 1, 2, 3 gælder:

Der er ved prisfastsættelsen taget højde for, at stue- og/eller kælderetage ikke benyttes til erhvervsmæssig formål.

Klubværelser

For bygning 1, 2, 3 gælder:

Ved prisfastsættelsen har vi taget højde for, at der ikke er klubværelser.

Dato 18. august 2022

Side 2 af 2

Kundenr.
9687 4368 49

Policenr.
191 761 944

Mail
kundecenter.erhverv
@almbrand.dk

ALM. BRAND FORSIKRING A/S
CVRNR.: 10520949
MIDTERMOLLEN 7
2100 KØBENHAVN Ø

Alm
Brand

EJERFORENINGEN FREDENSGADE
C/O TALRIG I/S
FABRIKVEJ 11
8800 VIBORG

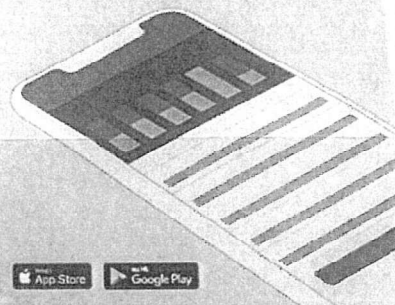
BETALINGSIDENT : 000101269007742
UDSKREVET DEN : 09.07.2025
BETALINGSDATO : 08.08.2025
SIDE 1 af 1

Kundenr.: 8687436849
Ejerforeningen Fredensgade 11
Fabrikvej 11
8800 Viborg
Kontonr.: 4491272

Bygningsforsikring		
Policenr.: 191761944		
Fredensgade 11, 8800 Viborg		
Terminspræmie for perioden 01.08.2025 - 31.07.2026	kr.	2.488,00
Præmie	kr.	40,00
Naturskadeafgift	kr.	27,37
Skadesforsikringsafgift	kr.	2.555,37
I alt		
Opkrævningsgebyr	kr.	48,50
Total i alt	kr.	2.603,87

Tilmeld forsikringerne til Betalingsservice, og slip billigere. Her er opkrævningsgebyret lavere end ved at betale via indbetalingskort.

Følg dine
betalingsaftaler
i BS app'en



I alt til betaling kr.: 2.603,87

Betalingsdato: 08.08.2025

1 Betal

Du skal benytte nedenstående tallinje (OCR-kode) til betaling i din netbank eller mobilbank:

2 Tilmeld Betalingsservice

Du kan tilmelde betaling til Betalingsservice i din netbank eller mobilbank:

PBS nr.: 00016047
Deb.gr.nr.: 00002
Betalingsident: 000101269007742

eller tilmeld nemt via QR koden



+71<000101269007742+85987038<

Justitsministeriets tvangsauktionsvilkår

Jf. 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 og bekendtgørelse nr. 896 af 21. december 1990 og bekendtgørelse nr. 519 af 17. juni 2003.

1. Auktionen omfatter

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

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

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

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

2. Salgsopstilling

Ejendommen og det tilhørende, der følger med, beskrives i en særlig salgsopstilling.

Salgsopstillingen indeholder oplysning om ejendommens hæftelser og byrder og oplyser endvidere om andre forhold vedrørende ejendommen og auktionen, som må antages at være af væsentlig betydning for køber.

Salgsopstillingen udleveres på fogedrettens kontor.

3. Servitutter m.v.

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

4. Auktionsbudet m.v.

Enhver kan byde på auktionen, men fogedretten kan forlange, at en bydende straks sandsynliggør, at han kan opfylde sit bud. Minimum for overbudene fastsættes af fogedretten.

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

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

5. Ejendommens overtagelse

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

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

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

6. Køberens forpligtelser

a. Opfyldelse af auktionsbudet

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

Auktionsbudet opfyldes således:

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

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

Beløb, der skal betales efter pkt. b, betales inden 6 måneder efter auktionens slutning. Eventuel kursgevinst ved indfrielse af lånene tilfalder køberen, ligesom han bærer eventuelt 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 indekspanteret, beregnes renten på grundlag af restgælden som reguleret ved sidste ordinære indeksregulering.

Overstiger auktionsbudet, hvad der kræves til dækning for pantehaverne, 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 %. Som referencesats anses den officielle udlånsrente, som Nationalbanken har fastsat henholdsvis pr. den 1. januar og den 1. juli det pågældende år.

b. Beløb, der skal betales ud over auktionsbudet

Under auktionen oplyses arten og størrelsen af de omkostninger, som køberen skal betale ud over auktionsbudet. Det samme gælder skatter, afgifter, byrder, hæftelser og andre pligter, som køberen skal betale eller overtage ud over auktionsbudet. På auktionen oplyses et størsteløb for, hvad der skal betales, og hvilke krav og pligter, der kan overtages. Af krav, der typisk skal udredes eller overtages ud over auktionsbudet, kan særligt nævnes:

a. Auktionsrekvirentens udlægsomkostninger og omkostninger ved gennemførelse af auktionen, herunder salær til advokat samt honorar til en af fogedrettens 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 nedsættes salærkravet forholdsmæssigt. Er auktionen rekvireret af et konkursbo eller dødsbo, hvori gælden ikke er vedgået, betales dog altid fuldt rekvirentsælær.

- c. Ejendomsskatterestancer.
- d. Brandforsikringsbidrag.
- e. Gade-, vej- og fortovsbidrag.
- f. Spildevands- og kloakbidrag.
- g. Restancer for forbrug af vand, leveret af offentlige almene vandforsyningsanlæg.
- h. Brugsparthavers underskud efter afholdelse af nødvendige udgifter ved bestyrelse, drift og vedligeholdelse m.v. af ejendommen. Overskud afskrives i brugsparthaverens fordring og derefter i den i øvrigt bedst berettigedes fordring.
- i. Nødvendige udgifter til ejendommens bestyrelse, drift og vedligeholdelse m.v., som er afholdt af auktionsrekvirenten, selv om ejendommen ikke har været taget til brugeligt pant.
- j. Krav, der i henhold til lejelovgivningen, brandsikringslovgivningen og bygningslovgivningen er gældende mod enhver uden tinglysning. Beløb, der skal betales ud over auktionsbudet, udredes inden 4 uger efter auktionens slutning til rette vedkommende.

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

- a. Fogedrettens udgifter
- b. Auktionsafgift

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

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

7. Køberens sikkerhedsstillelse

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

Sikkerheden kan stilles ved deponering af penge eller børsnoterede værdipapirer, ved bankgaranti eller på anden måde, som godkendes af fogedretten. Sikkerhedens størrelse skal svare til:

- a. Restancer m.v., jfr. pkt. 6A litra a,
- b. ¼ 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 tilhørende, der medfølger ejendommen, med tillæg af ½ års lejeindtægt, hvis ejendommen helt eller delvis er udlejet. Ved bortforpagtede landbrugsejendomme dog med tillæg af 1 års forpagtningsafgift.

Enhver, der opnår dækning ved auktionen, kan for sit vedkommende både før og efter denne give afkald på sikkerhedsstillelse. 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 den frist på ikke over 7 dage til at stille sikkerheden, forudsat at der straks stilles sikkerhed for de omkostninger, der vil være forbundet med afholdelse af nyt auktionsmøde.

8. Køberens misligholdelse

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

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

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

9. Auktionsskøde

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

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

10. Auktionsvilkårenes fravigelighed

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

11. Særlige vilkår

(Evt. forslag til særlige vilkår fremgår af salgsoptillingen)

Peter Blok

Ejerlejligheder

3. udgave



Jurist- og Økonomforbundets Forlag
1995

KAPITEL 9

Anpartslejligheder

*I. Begrebet anpartslejlighed
og dets forhold til ejerlejlighedsloven*

1. Ved lov nr. 60 af 15. marts 1972 ophævedes adgangen til at opdele beboelsesejendomme, hvis opførelse er påbegyndt før 1. juli 1966, i ejerlejligheder (når bortses fra fredede ejendomme). I tiden herefter blev ældre beboelsesejendomme i stigende omfang i stedet opdelt i *anpartslejligheder*, dvs. samejeanparter, hvortil der er knyttet (eksklusiv) brugsret til en lejlighed.¹

Ved køb af en anpartslejlighed får køberen tinglyst skøde på en anpart af ejendommen angivet som en brøkdel – jf. fordelingstallene ved ejerlejligheder – og selve opdelingen sker normalt ved, at der tinglyses en samejekontrakt, hvoraf det fremgår, at ejendomsretten til ejendommen opdeles i et antal anparter svarende til antallet af lejligheder, og at der til hver samejeanpart uadskilleligt er knyttet brugsret til en bestemt lejlighed. Herved skabes en ordning, som ligger meget tæt ved ejerlejlighedssystemet. Indehaveren af en anpartslejlighed har ligesom indehaveren af en ejerlejlighed i reglen fri overdragelsesret, og da der efter fast praksis kan tinglyses særskilt pant i en anpart af en fast ejendom, kan anpartslejligheden belånes selvstændigt ligesom en ejerlejlighed efter reglerne om pant i fast ejendom. Visse forskelle følger dog af, at en anpartslejlighed i modsætning til en ejerlejlighed ikke anses for en selvstændig fast ejendom i lovgivningens forstand. Dette har bl.a. betydning i relation til ejendomsbeskatningen.

Sammenhængende med, at en anpartslejlighed i modsætning til en ejerlejlighed ikke betragtes som en selvstændig fast ejendom, oprettes der ikke særskilte tingbogsblade for anpartslejligheder. Dette er imidlertid alene en teknisk forskel i den tinglysningsmæssige behandling. Det indebærer ingen retlig

1. Jf. *Nemeth* i *Ejendomsmægleren* 1974 s. 125 samt de redaktionelle bemærkninger i *Ejendomsmægleren* 1974 s. 27 og 1975 s. 6. Se også *Neville* s. 34 f, *samme*: *Andelsboligforeningsloven* s. 139 f og *Mortensen* i *Fuldmægtigen* 1987 s. 151 ff.

Kap. 9, I.1

forskel, idet det afgørende i retlig henseende er, at rettigheder over anpartslejligheder kan og skal tinglyses efter de for fast ejendom gældende regler på ganske samme måde som rettigheder over ejerlejligheder. I øvrigt er der næppe i tinglysningsreglerne nogen hindring for, at man som en rent praktisk foranstaltning kan oprette særskilte tingbogsblade for anpartslejligheder.

En anpartslejlighed kan defineres som *en samejeanpart vedrørende fast ejendom, som er forbundet med eksklusiv brugsret over en lejlighed i den på ejendommen opførte bygning*. I almindelighed vil bygningen i sin helhed blive opdelt i anpartslejligheder, således at antallet af samejeanparter svarer til antallet af lejligheder i bygningen, smlg. EJLL § 3. Begrebet anpartslejlighed bør imidlertid ikke begrænses til sådanne tilfælde, idet boligfællesskabslovens forbud mod salg af anpartslejligheder ikke er begrænset hertil, jf. nedenfor II.1. Selv om boligfællesskabslovens forbud mod salg af anpartslejligheder alene omfatter anparter med dertil knyttet brugsret til en beboelseslejlighed, bør begrebet anpartslejlighed ikke begrænses hertil. Anvendelsen til bolig eller erhverv kan jo ikke være afgørende ved fastlæggelsen af det juridiske begreb. Dette er i overensstemmelse med, at begrebet ejerlejlighed også omfatter lejligheder, der anvendes erhvervsmæssigt.

Der foreligger kun en anpartslejlighed, såfremt samejeanparten er forbundet med *eksklusiv brugsret over en lejlighed*. Heraf følger, at man ikke kan tale om anpartslejligheder i tilfælde, hvor en ejendom vel ejes af flere personer i sameje, og hvor formålet med fællesskabet er at sikre deltagerne bolig, når deltagerne dog ikke har eksklusiv brugsret over bestemte lejligheder (boligkollektiver). Heller ikke såkaldt *timeshare*, dvs. en ordning, hvorefter der til en række – i reglen et større antal – anparter af en fast ejendom (ejerlejlighed) er knyttet ret til at benytte ejendommen (lejligheden) i et vist tidsrum hvert år, indebærer etablering af anpartslejligheder, idet der her dels ikke er tale om eksklusive brugsrettigheder, dels ikke sker en fysisk opdeling af ejendommen (lejligheden).²

2. Jf. U 1985.1106 Ø, hvor forholdet til boligfællesskabslovens § 13 dog ikke er udtrykkeligt nævnt.

4. Når en ejerlejlighed skifter ejer, være sig ved overdragelse eller retsfølgning, opstår det spørgsmål, om *ejerforeningen kan gøre den tidligere ejers gæld – restancer på bidrag – gældende mod erhververen*. Som restancer må anses alle ydelser, som ejerforeningen kunne kræve betalt inden overtagelsesdagen, hvilket ved frivillig overdragelse – herunder overdragelse fra et konkursbo – vil sige den aftalte overtagelsesdag, ved tvangsauktion uden for konkurs auktionsdagen og ved tvangsauktion i konkurs (i denne relation) dagen for konkursdekretet, jf. foran under 3. Bidrag, der forfalder *efter* den således fastlagte overtagelsesdag, hæfter erhververen under alle omstændigheder for. Har den tidligere ejer betalt de før overtagelsesdagen forfaldne bidrag, vil der ikke i den heromhandlede betydning være tale om en restance, selv om det viser sig, at ejerforeningens udgifter i perioden forud for overtagelsen har været større end forudset i budgettet, således at ejerforeningen efter overtagelsesdagen fremsætter krav om indbetaling af et restbidrag. For betaling af dette hæfter erhververen over for ejerforeningen i kraft af, at han er ejer af lejligheden på forfaldstidspunktet, jf. ndf. afsnit IV.3.

Problemet er som nævnt, om erhververen – tvangsauktionskøberen eller omsætningserhververen – kan mødes med et krav om opfyldelse af forpligtelser opstået mod rekvisitus eller overdrageren før ejerskiftet. I det følgende tænkes kun på forholdet mellem ejerforeningen og erhververen af lejligheden, hvilket er den praktiske situation. Kan ejerforeningen kræve »lejlighedens« bidragsrestancer betalt af den ny ejer, dvs. hviler de på lejligheden? En bekræftende besvarelse ville på afgørende måde give ejerforeningen sikkerhed for dens refusionskrav mod medlemmerne.

Der er her tale om en særlig variant af det i tingsretten omdiskuterede spørgsmål, om den eller de samejere, der har afholdt fællesudgifter, har fortrinsret i de øvriges anparter for deres refusionskrav frem for de øvriges særkreditorer, hvilket er det samme som at spørge, om den fra ansvarlige interessenter kendte regel om gensidig fradragsret også skal finde anvendelse i samejeforhold. *Vinding Kruse* har udtalt sig bekræftende, *Torp, Illum* og nu også *v. Eyben* benægtende.⁶⁰ I samme forbindelse diskuteres, om fælleskreditorer har fortrinsret frem for særkreditorer også ved sameje, og der er enighed om, at de to spørgsmål må besvares i samme retning. Der er, hvad angår dette spørgsmål, ingen principiel forskel mellem almindeligt sameje og det særlige ejerlejlighedssameje. Hos *Vinding Kruse* hedder det: »Fællesejerne må altså til sikkerhed for udgifterne have en på hver enkelt medejers andel i den fælles ejendom hvilende fortrinsret, beskyttet over for tredjemand«. Lejlighedsejerne

60. Jf. *Vinding Kruse* s. 238 ff, *Torp* s. 141 ff, *Illum*: Tingsret (2. udg.) s. 93 f, *v. Eyben*: Formuerettigheder s. 124 f (cfr. 6. udg. s. 163 ff), se endvidere kap. 9, III.4.

Kap. 4, II.B.4

ej der de fælles bestanddele i sameje, og da der er tale om udgifter, der er afholdt vedrørende de fælles bestanddele – samejegenstanden – er problemstillingen den samme: hviler der på samejeandelen en pligt til refusion af en del af de omkostninger vedrørende samejegenstanden, som er afholdt af en med-ejer (ejerforeningen)? At samejeandelen erhverves som et accessorium til selve lejligheden, skulle i og for sig være uden betydning.

Når først ses på forholdet til lejlighedsejernes særkreditorer, dvs. indehavere af pante- og udlægsrettigheder (og andre tinglige rettigheder) over ejerlejligheden, er spørgsmålet, om ejerforeningen kan forlange af tvangsauktionskøberen, at denne uden for budsummen betaler rekvisiti bidragsrestancer. Anerkendes dette, betyder det, at disse restancer får samme fortrinsret som statens og kommunernes krav på betaling af ejendomsskatter og de øvrige krav, der har den i TL § 4 hjemlede fortrinsret. At ejerforeningens krav mod lejlighedsejerne skulle have en sådan fortrinsret, kan ikke antages. Det ville betyde, at erhververe af panterettigheder over lejligheden reelt ikke ville kunne læse deres sikkerhed af tingbogen, idet de altid stod i fare for at blive presset tilbage, fordi ejerforeningen – som da havde rigelig sikkerhed – undlod at indkræve forfaldne bidrag. En sådan retsstilling ville utvivlsomt svække muligheden for belåning af ejerlejligheder, og hermed ville man modarbejde en af hovedideerne i ejerlejlighedsinstituttet. Det af Vinding Kruse forsvarede synspunkt indebærer i virkeligheden, at der uden hjemmel i formel lov gives lovbestemt pant for refusionskrav (og fælleskreditorens krav), jf. *Torp* s. 14 ff.

Hvad man end vil mene om vægten af de fremførte argumenter over for hensynet til medejernes (ejerforeningens) sikkerhed for refusionskrav, ligger det klart, at det ikke har været lovgiverens mening, at ejerforeningens krav mod lejlighedsejerne skulle sikres ved fortrinsret frem for særkreditorer. Man har nemlig i motiverne til loven udtrykkeligt behandlet og forkastet tanken om at indføre en lovbestemt panteret for ejerforeningens krav, jf. Bet. s. 141 f. Som begrundelse herfor henviser man netop til, at en lovbestemt panteret ville kunne vanskeliggøre belåning. Da man ikke ud fra forholdets natur kan komme til et resultat, som lovgiveren bevidst har taget afstand fra, må tanken om fortrinsret for refusionskrav under alle omstændigheder forkastes for ejerlejlighedssamejets vedkommende. Dette er bekræftet i U 1980.819 Ø. Ejerforeningen må ligesom enhver anden kreditor henvises til at sikre sig gennem viljesbestemt pant, jf. under 6. Som omtalt i kap. 9, III.4 er Vinding Kruses opfattelse næppe heller holdbar for så vidt angår sædvanligt sameje om fast ejendom.

I U 1980.819 Ø var der tinglyst ejerpantebrev til sikkerhed for ejerforeningens krav, men dette oversteg pantebrevets pålydende + 1 års rente heraf, og på tvangsauktion over lejlig-

Kap. 4, II.B.4

heden krævede foreningen derfor det overskydende beløb betalt uden for budsummen. Dette afvises af landsretten uden nærmere begrundelse.

Samme opfattelse er lagt til grund i et *responsum afgivet af rets- og ankeudvalget under Fællesforeningen af Ejerlejlighedsforeninger*, trykt i Ejendomsmægleren 1975 s. 136 f. Her var en ejendom i 1969 blevet opdelt i 47 ejerlejligheder. I 1972 blev restejendommen købt af to personer i forening. Disse blev i marts 1975, på hvilket tidspunkt restejendommen bestod af 34 ejerlejligheder, erklæret konkurs, hvorefter pantaverne afgav erklæring i medfør af den dagældende bestemmelse i retsplejelovens § 680 og indledte retsforfølgning mod lejlighederne. Et af de stillede spørgsmål var, om ejerforeningen ved tvangsauktion over en ejerlejlighed kunne kræve, at køberen uden for budsummen skulle betale lejlighedens andel i fællesudgifterne for det regnskabsår (1975) eller det kvartal (april kvartal 1975), hvori auktionen fandt sted, «uanset at a conto pålignede bidrag for perioden forfaldne før auktionen ikke er betalt af den tidligere ejer». Det fremgår af oplysningerne, at a conto bidrag for januar kvartal var betalt af de to fallenter før konkursen, men at restejendommens andel i driftsudgifterne for januar kvartal oversteg a conto indbetalingerne med ca. 26.000 kr. A conto bidraget for april kvartal, 46.200 kr., der forfaldt efter konkursens begyndelse, var ikke blevet betalt, idet ejerforeningen forgæves havde afkrævet konkursboet dette beløb. Det var hver ejerlejligheds anpart af disse to beløb, ejerforeningen ønskede at gøre gældende mod tvangsauktionskøberne. Rets- og ankeudvalget besvarede spørgsmålet benægtende under henvisning til, at en ejerforening ikke har fortrinsret for bidragsrestancer over for pantaverne i ejerlejligheden.

Selv om denne udtalelse i sig selv er rigtig, er resultatet næppe holdbart. Der var nemlig i virkeligheden ikke tale om bidragsrestancer i den betydning, hvori dette ord anvendes i sætningen om manglende fortrinsret. Som nævnt bør forfaldtidspunktet anses for afgørende, hvilket indebærer, at restbidraget vedrørende januar kvartal under alle omstændigheder måtte bæres af tvangsauktionskøberen, hvis det efter ejerforeningens sædvanlige praksis først forfaldt til betaling efter auktionsdagen. Det er sandsynligt, men ikke oplyst, at dette var tilfældet. Dette er imidlertid ikke afgørende for vurderingen af resultatet, idet dette for begge beløbs vedkommende forekommer forkert, allerede fordi disse beløb først forfaldt efter konkursens begyndelse. Som anført under 3 kan bidrag, der først forfalder efter dette tidspunkt, kræves betalt af tvangsauktionskøberen uden for budsummen, jf. KL § 87, stk. 2. Den ny konkurslov har ikke medført nogen ændring på dette punkt, idet udgifter til bestyrelse af pantet også efter tidligere ret måtte bæres af pantaverne, hvad enten disse blev fyldestgjort gennem bobehandlingen eller som separatister i kraft af erklæring efter retsplejelovens § 680, jf. *Gomard*: Skifteret s. 185 og 189. § 680 havde i denne forbindelse kun den betydning, at boet – som det også skete i den foreliggende sag – kunne nægte at lægge beløbet ud, når pantaverne havde afgivet erklæring efter § 680.

Rets- og ankeudvalget anfører, at ejerforeningen må nøjes med at anmelde kravene som simple krav i konkursboet, og tilføjer: »Om boet i henhold til retsplejelovens § 680 kan få godtgjort den udbetalte dividende, er et ejerlejlighedsforeningen uvedkommende problem». Disse udtalelser tydeliggør kun misforståelsen, idet kravene ikke kunne anmeldes som simple krav, fordi de ikke bestod mod fallenterne ved konkursens begyndelse, jf. nu KL § 38, og idet bestemmelserne i § 680 om udgifterne til pantets bestyrelse omvendt kun angik udgifter opstået efter konkursens begyndelse og derfor aldrig kunne føre til refusion af et beløb udbetalt som dividende.

Selv om man modsat det her antagne ikke udelukkende vil lægge vægt på forfaldstidspunktet for bidragene, men vil foretage en eller anden form for periodisering af ejerforeningens faktisk afholdte udgifter, er resultatet forkert, idet i hvert fald en del af de omstridte beløb også efter denne metode måtte henføres til tiden efter konkursens begyndelse.

Kap. 4, II.B.4

De to fallenter havde i strid med en bestemmelse i ejerforeningsvedtægten undladt at indrømme foreningen panteret for bidragskrav i forbindelse med udstedelsen af skøde på lejlighederne i restejendommen, se hertil under 6.

For så vidt angår *andelslejligheder* antages det af *Grubbe* s. 142 og 146, at foreningen kan gøre restancer på boligafgift m.v. gældende mod en tvangsauktionskøber, hvis kravet optages i auktionsvilkårene, hvad enten tvangsauktionen er rekvireret af en panthaver eller af en simpel kreditor. Dette udledes af grundsætningen i Gbl. §§ 27 og 28 om bevarelse af indsigelser og modregningsadgang, idet en andelshavers rettigheder må betragtes som en simpel fordring mod foreningen, jf. a.s.s. 140. Fra en juridisk synsvinkel kan andelslejligheder og ejerlejligheder derfor ikke sammenlignes på dette punkt. I øvrigt er pantsætning af og retsforfølgning mod andelslejligheder i reglen udelukket ved (gyldig) vedtægtsbestemmelse, jf. a.s.s. 117 ff.

En fortrinsstilling for ejerforeningens refusionskrav i forhold til lejligheds-ejernes særkreditorer kan heller ikke opnås gennem en bestemmelse om, at ejerlejlighederne ikke kan gøres til genstand for retsforfølgning fra særkreditorens side, idet en sådan bestemmelse må anses for ugyldig, jf. kap. 3, III.1.

En ejerforening kan på tvangsauktion over en ejerlejlighed næppe heller kræve fortrinsret for den del af sit krav mod lejlighedsejeren, som kan henføres til betalte afgifter m.v., for hvilke *det offentlige* havde lovbestemt panteret i medfør af TL § 4 eller andre bestemmelser, jf. kap. 3, II.C.1.

Bidragsrestancer hviler således ikke på lejligheden i relation til lejligheds-ejernes kreditorer. Ved *overdragelse* af en ejerlejlighed bliver spørgsmålet, om *ejerforeningen har nogen mulighed for at holde sig til køberen for overdragerens restancer*, dvs. ubetalte bidrag, der forfaldt forud for overtagelsesdagen. Dette spørgsmål har ikke samme betydning som det foregående for ejerforeningens eventuelle sikkerhed. *Vinding Kruse* a.s. fremfører som argument for at anerkende en sådan ret ved almindeligt sameje, at erhververen af en sameje-andel må være forberedt på, at der på den købte andel hviler uregulerede hæftelser. Men dette er en cirkel, idet køberens forventninger må afhænge af, om man overhovedet anerkender, at der kan hvile sådanne utinglyste forpligtelser på andelen. Det er desuden svært at se, hvorfor den i forhold til ejerforeningen tilfældige omstændighed, at lejligheden overdrages, skal medføre øget sikkerhed for ejerforeningen derved, at overdrager og erhverver nu hæfter solidarisk. Den, der indtræder i ejerforeningen, kan i hvert fald ikke uden videre blive *personligt* ansvarlig for tidligere stiftet gæld. Det bliver heller ikke

den, der indtræder i et interessentskab.⁶¹ Dette er vist heller ikke *Vinding Kruses* opfattelse. Meningen synes at være, at omsætningserhververen må anerkende den antagne sikkerhedsret for refusionskrav, dvs. en ret hvilende på andelen, som ikke kan eksstingveres. For at nå til dette resultat præsumerer *Vinding Kruse* ond tro i TL § 5's forstand, hvilket er en overflødig – og uheldig – anvendelse af ondtrøsbegrebet, da forholdet er det, at rettigheden efter *Vinding Kruses* opfattelse skal være gyldig mod alle uden tinglysning i lighed med de i TL § 4 nævnte krav. Når ejerforeningen ikke har fortrinsret frem for særkreditorer, kan den i hvert fald heller ikke have det i forhold til omsætningserhververe, der konkret er i god tro i TL § 5's forstand. Men selv om erhververen ved, at overdrageren skylder ejerforeningen penge, ses der ikke at være hjemmel for at gøre dette krav gældende mod ham. Personligt ansvarlig kan han kun blive ved særligt at påtage sig dette eller med hjemmel i vedtægtsbestemmelse, jf. herom nedenfor i afsnit 5. Og kravet kan heller ikke antages i forhold til den ny ejer at hæfte på anparten som en lovbestemt panteret. Forholdet kan herefter bedst beskrives ved en udtalelse om, *at ejerforeningen i ingen henseender har et »på ejerlejligheden« hvilende krav, men kun et personligt krav mod den, der var ejer, da bidraget forfaldt.*

Det kan herefter heller ikke antages, at ejerforeningen kan gøre krav på betaling af den tidligere ejers gæld over for den, der erhverver en ejerlejlighed ved arv, medmindre arvingen er forpligtet efter almindelige arveretlige regler.

Den udgift, som opstår, såfremt ejerforeningen må afskrive sin fordring mod en tidligere ejer af en ejerlejlighed, må anses for en almindelig fællesomkostning, til hvis dækning også erhververen af den pågældende lejlighed må bidrage, hvad enten erhvervelsen er sket på tvangsauktion, ved frivillig aftale eller ved arv. Dette er ikke i modstrid med det anførte, som alene er udtryk for, at der ikke påhviler lejligheden eller erhververen personligt nogen *speciel* forpligtelse i relation til den tidligere ejers restancer.

For norsk rets vedkommende har *Vinding Kruses* opfattelse nu fået tilslutning fra *Mads Andenæs*. Også denne mener, at bidragsrestancer hviler på anparten ikke alene i forhold til særkreditorer, men også i forhold til aftaleerhververe, jf. vedrørende det sidste s. 439 f, 514

61. Jf. *Sindballe I* s. 97 f, der også sonderer mellem den personlige hæftelse og det spørgsmål, om det indtrædende medlem må anerkende, at den ældre gæld dækkes af den ved indtrædelsen foreliggende fællesformue, hvilket besvares bekræftende (gensidig fradragsret). Jf. *Augdahl* s. 98 f, *Mads Andenæs* s. 436 ff, anderledes *Hørlych*: Interessentskaber s. 46 f. – Køberen af en fast ejendom, på hvilken der hæfter en *grundbyrde*, bliver heller ikke personligt ansvarlig for restancer vedrørende grundbyrden opstået i sælgerens ejertid, jf. *Torp* s. 538, *Vinding Kruse* s. 1471. Sidstnævnte mener, at restancer hviler som en panteret på ejendommen, selv om grundbyrden ikke er lyst som pantstiftende. Denne opfattelse er imidlertid uholdbar, jf. ndf. afsnit 5.

Kap. 4, II.B.4

f. Andenæs' opfattelse kan imidlertid *ikke* være lagt til grund ved gennemførelsen af den norske ejerlejlighedslov, idet bestemmelsen i § 12, stk. 4, nr. 2, om adgang til at pålægge lejlighedsejerne at stille pant for ejerforeningens krav ville være overflødig, hvis Andenæs' opfattelse lagdes til grund.

For *tysk* ret antager *Bärmann* (s. 280 f, 410 f, 607), at alle singular- og universalefterfølgere hæfter for de ved ejerskiftet bestående restancer til ejerforeningen. Ejerforeningen har altså efter hans opfattelse en egentlig sikkerhedsret i lejligheden, idet kravet også kan gøres gældende mod tvangsauktionskøberen. Hans begrundelse er, at medlemsrettigheder og her specielt medlemsforpligtelser er uadskilleligt forbundet med retten til selve lejligheden, jf. WEG § 6, stk. 1, hvilket vil sige, at forfaldne bidrag hviler som tinglige forpligtelser på lejligheden. Dette argument kunne med samme ret fremføres for dansk ret med støtte i EJLL § 2, stk. 3. Det her for dansk ret antagne resultat kan i og for sig siges at stride mod ordlyden af § 2, stk. 3, hvorefter forpligtelser over for ejerforeningen ikke kan adskilles fra ejendomsretten til lejligheden. Man har dog sikkert ikke tænkt på det her diskuteret spørgsmål, og i hvert fald må fortolkningstvivilen være løst ved motivernes udtrykkelige afstandtagen fra en særlig lovhjemlet sikkerhedsret. Hertil kommer som nævnt det stærke reale hensyn til lejlighedsejernes belåningsmuligheder, en ting, der er central for ejerlejlighedsiden, se f.eks. Bet. s. 131.

Bärmann støtter sig endvidere på BGB § 755, hvorefter fællesomkostninger kan forlanges fyldestgjort af samejegenstanden forud for særkreditorer og med virkning også over for omsætnings erhververe. Men her må for fast ejendom erindres BGB § 1010, stk. 2, hvorefter de i §§ 755 og 756 nævnte krav kun kan gøres gældende over for individuelle efterfølgere, såfremt de er tinglyst, hvilket stiller sagen i et helt andet lys. Hermed er hensynet til belåningen tilgodeset, og ordningen er ikke anderledes, end hvad der i dansk ret kan opnås ved dom og efterfølgende udlæg. *Bärmann* afviser (s. 410 f) kort »etwaige Bedenken aus § 1010, Abs. 2« med en henvisning til, at fortrinsretten i ejerlejlighederne er hjemlet i WEG eller i tinglyst vedtægt. Hensynet til belåningen synes *Bärmann* ikke at være opmærksom på. *Bärmann*'s begrundelse (rettighedernes og forpligtelsernes uadskillelighed) smager af begrebsjurisprudens, og hans resultat er heller ikke almindeligt accepteret i tysk ret, formentlig end ikke den herskende opfattelse, jf. *Weitmauer* s. 239.

I *fransk* ret har syndicatet, hvad der i Bet. s. 118 og 141 betegnes som en lovbestemt panteret (loi 1965 art. 19). Betegnelsen kan misforstås, idet der ikke er tale om en sikkerhedsret, der kan sidestilles med den her diskuteret, dvs. en fortrinsret, der går forud for tinglyste hæftelser som kravene i TL § 4. Retten kan bedre beskrives som en ret til umiddelbart udlæg i lejligheden for skyldige bidrag, idet kravet ikke går forud for tidligere hæftelser og først opnår sikkerhed mod senere erhververe af rettigheder over lejligheden fra tinglysningen, jf. også Bet. s. 118, se den udførlige diskussion hos Chevallier, D. 1939.4.89 f. Men et sådant udlæg kan også gøres for en tidligere ejers gæld (fra 5 år tilbage). Det er dette, der gør betegnelsen særlig sikkerhedsret berettiget, men der er dog tale om en langt ringere sikkerhed, end en egentlig fortrinsret ville give syndicatet. En sådan anerkendes ikke i fransk ret. Derimod har det været diskuteret, om omsætnings erhververen hæfter personligt for restancer fra overdragerens tid. Dette er almindeligvis blevet besvaret benægtende, jf. *Givord-Giverson* (1. udg.) s. 129. For at sikre syndicatet bedst muligt er man derfor i 1965-loven (art. 20) gået en anden vej. Herefter skal sælgeren af en ejerlejlighed for notaren forevise en af administrator udfærdiget attest, hvoraf det fremgår, at sælgeren er frigjort for enhver forpligtelse over for foreningen. Fremlægges en sådan attest ikke, skal notaren sende meddelelse om overdragelsen til administrator, der så inden for otte dage kan nedlægge forbud mod købesummens betaling til sælgeren, forinden gælden er afviklet. – Endelig har ejerforeningen iflg. art. 19, stk. 5, sikkerhed i de i lejligheden beroende møbler på lignende måde som en udlejer.

Kap. 4, II.B.5

– Se om syndicatets forskellige former for sikkerhed for kravene mod lejlighedsejerne *Givord-Giverdon* s. 156 ff, 248 ff, *Kischinewsky-Broquisse* s. 204 ff, *Cabanac* s. 120 ff, *Denis* s. 119 ff.

I *schweizisk* ret har ejerforeningen til sikkerhed for sine krav mod lejlighedsejerne en »panteret«, der er udformet ligesom den franske, C.c. art. 712 i. Krav, der ikke er mere end tre år gamle, kan indføres i tingbogen og har rang fra tinglysningdagen. Den særlige sikkerhed består som nævnt i, at der ikke først skal opnås dom for beløbet, og at kravet kan lyses, selv om lejligheden er blevet overdraget. Det sidste betyder, at købere tvinges til at sikre sig, at overdrageren ikke er i gæld til foreningen. Se *Friedrich* s. 103 ff, *Magenat* s. 98 f, jf. også *Bet.* s. 109.

I *Belgien* er der ikke givet særlige bestemmelser til sikring af fællesskabets refusionskrav. Overdragerens gæld kan ikke gøres gældende mod erhververen (som personligt krav), medmindre dette er hjemlet i tinglyst vedtægt. *Aeby* s. 332 ff anbefaler at sikre kravene ved særlige vedtægtsbestemmelser eller på anden måde.

5. For dansk rets vedkommende er lovens ordning således, at den tidligere lejlighedsejers gæld hverken kan gøres gældende mod kreditorer, der foretager retsforfølgning mod ejerlejligheden, eller mod den, der erhverver lejligheden ved almindelig omsætning eller ved arv, og hverken som et på lejligheden hvilende krav eller som et personligt krav. Et på ejerlejligheden hvilende krav kan ejerforeningen sikre sig gennem viljesbestemt pant i form af ejerpantcbrev, skadesløsbrev eller pantstiftende deklaration, jf. under 6. Et herfra forskelligt spørgsmål er, hvilken betydning man kan tillægge en tinglyst vedtægtsbestemmelse, ifølge hvilken køberen (erhververen) af en ejerlejlighed hæfter (personligt) for den tidligere ejers gæld til ejerforeningen. En sådan bestemmelse må som udgangspunkt anses for bindende for køberen ifølge et frivilligt salg.⁶² Køberen kan jo kun tiltræde ejerlejligheden med de på denne lyste byrder, og han kan sikre sig ved at rette henvendelse til ejerforeningen og lade eventuelle restancer indgå i refusionsopgørelsen og ved at undlade at afregne den kontante del af købesummen, før dette spørgsmål er afklaret.⁶³ En sådan vedtægtsbestemmelse må også forpligte den, der erhverver en ejerlejlighed ved arv. Bestemmelsen kan derimod ikke gøres gældende mod en køber af ejerlejligheden på tvangsauktion, herunder en pantlover, der overtager ejerlejligheden som ufyldestgjort. Det modsatte ville indebære, at ejerforeningen kunne forlange restancen betalt af tvangsauktionskøberen uden for budsummen,

62. Smlg. *U 1978.576 V* vedrørende en restance til et elselskab. I fransk ret er det omstridt, hvorvidt sådanne vedtægtsbestemmelser kan anses for gyldige, jf. *Givord-Giverdon* s. 165 ff. I belgisk ret anses de for gyldige, jf. *Aeby* s. 333.

63. For en køber, der har overset en sådan vedtægtsbestemmelse, vil det ofte være en ubehagelig overraskelse at blive mødt med et krav om betaling af overdragerens restancer, og det kan ikke udelukkes, at bestemmelsen efter omstændighederne vil kunne tilsidesættes som urimelig, jf. aftalelovens § 36, smlg. *U 1983.741 B*.

Kap. 4, II.B.5

hvilket ville komme panthaverne til skade. Det ville derfor i realiteten være ensbetydende med, at man i tvangsauktionssituationen tillagde bestemmelsen virkning som en panteret – ovenikøbet med 1. prioritet – hvilket er uantageligt, allerede fordi en viljesbestemt panteret kun kan anerkendes, hvis pantekravet er enten fikseret eller maksimeret, jf. TL § 10, stk. 3. Heller ikke over for en erhverver ifølge et frivilligt salg eller en arving kan en sådan bestemmelse hjemle nogen panteretslignende sikkerhed i ejerlejligheden. Konklusionen er, at bestemmelsen sikrer ejerforeningen et personligt gældskrav mod omsætningserhververe og arvinger, men i øvrigt er uden retsvirkning.

At en vedtægtsbestemmelse af den omhandlede art ikke kan gøres gældende over for en tvangsauktionskøber, indebærer ikke alene, at restancen ikke på tvangsauktionen kan kræves betalt uden for budsummen, men tillige, at restancen heller ikke senere kan gøres gældende over for tvangsauktionskøberen eller dennes efterfølgere. Såfremt der på tvangsauktionen rejses krav om alternativt opråb med hensyn til den pågældende vedtægtsbestemmelse, kan der ved dennes kapitalisering ikke tages hensyn til restancen. Det vil herefter i almindelighed ikke tjene noget formål at forlange alternativt opråb med hensyn til en sådan vedtægtsbestemmelse.

En vedtægtsbestemmelse om, at erhververen af en ejerlejlighed (uden maksimum) hæfter for den tidligere ejers restancer, kan ikke opnå nogen bedre beskyttelse ved at blive tinglyst »pantstiftende«. En begæring herom bør afvises som stridende mod princippet i TL § 10, stk. 3, men skulle begæringen fejlagtigt være taget til følge, kan dette ikke tillægges nogen retlig betydning. Ejerforeningen kan således kun opnå pantesikkerhed i kraft af en vedtægtsbestemmelse, såfremt en bestemmelse herom tinglyses pantstiftende med angivelse af et maksimum, jf. nærmere under 6.

Det anførte om den manglende adgang til at påberåbe sig en vedtægtsbestemmelse af den omhandlede art over for en tvangsauktionskøber må nu anses for fastslået i retspraksis, jf. *U 1982.947 Ø*, *U 1983.1136 Ø*, *ØLD i Fuldmægtigen 1983 s. 97*, *U 1984.797 B* (begrundelsen dog næppe rigtig) samt de nedenfor nævnte nyere domme vedrørende forsyningsvirksomheders krav. I *U 1982.947 Ø* var vedtægten alene lyst pantstiftende for 10.000 kr., medens auktionen kræves betalt uden for budsummen i kraft af en vedtægtsbestemmelse om, at den til enhver tid værende ejer hæftede over for ejerforeningen også for forpligtelser opstået i en tidligere ejers tid, idet dette ville være i strid med princippet i TL § 10, stk. 3. *U 1983.1136 Ø* angik spørgsmålet om, hvorvidt ejerforeningen senere kunne gøre restancen gældende mod tvangsauktionskøberen i kraft af en vedtægtsbestemmelse af den omhandlede art, der ikke på auktionen var blevet fjernet ved alternativt opråb. Dette blev besvaret benægtende med en lignende begrundelse. Det blev endvidere udtrykkeligt fastslået, at restancen fra tiden forud for tvangsauktionen heller ikke kunne gøres gældende mod tvangsauktionskøberens efterfølgere. Vedrørende de nævnte domme se *Bang Advokaten 1982 s. 257*, *Dorph Spørensens*