Ny auktion 22 april kl. 09:00
Højeste bud på 1. auktion: 300.000 kr.

Salgsopstilling

25. februar 2026

TVANGSAUKTION OVER EJENDOMMEN

199a, Ærøskøbing Bygrunde
Vestergade 41B
5970 Ærøskøbing

Fogedretten i Svendborgs sagsnr. AS 7-3/2026

REF 2500303-07
DOC 13124149

BRUUN & HJEJLE
ADVOKATPARTNERSELSKAB
NØRREGADE 21
1165 KØBENHAVN K
CVR-NUMMER: 37 97 51 92

BRUUNHJEJLE.DK
+45 33 34 50 00
RASMUS MOLIIN
RMO@BRUUNHJEJLE.DK
+45 21 83 53 12 (DIREKTE)

Tvangsauktion over 199a, Ærøskøbing Bygrunde, beliggende Vestergade 41B, 5970 Ærøskøbing – Retten i Svendborg, retssal 5, Christiansvej 41, 5700 Svendborg, onsdag den 25. marts 2026 kl. 09:30

INDHOLDSFORTEGNELSE

Bilag	**Bilagsnavn**	
Bilag 1	Salgsopstilling med Justitsministeriets tvangsauktionsvilkår	4
Bilag 2	Foreløbig omkostningsopgørelse (salgsopstillingens punkt B)	12
Bilag 3	Beskrivelse	13
Bilag 4	Fotos	15
Bilag 5	Vurderingsmeddelelse	24
Bilag 6	Ejendomsdatarapport	50
Bilag 7	Kommunale ejendomsbidrag	103
Bilag 8	Udskrifter fra BBR-registeret	106
Bilag 9	Forureningsattest	112
Bilag 10	Energimærkning	117
Bilag 11	Tilstandsrapport	132
Bilag 12	Elinstallationsrapport	183
Bilag 13	Oplysninger om grundejerforening	205
Bilag 14	Tingbogsattest	206
Bilag 15	Panthaveropgørelser, inkl. kopi af pantebreve mv	211
Bilag 16	Forsikringsoplysninger	295
Bilag 17	Ejendomskort og vejforhold	316

Bilag 18	Oplysninger fra Huslejenævnet	318
Bilag 19	Byggesager	320
Bilag 20	Foreløbigt panthaverregnskab	327
Bilag 21	Notat om forsyningsforhold	331
Bilag 22	Oplysninger om indefrosset grundskyld	333
Bilag 23	Fredning	334

Sagsnr.: 2500303-07

SALGSOPSTILLING

(Købsnøgle)

til brug for

tvangsauktion over fast ejendom

Rasmus Moliin
Advokat

J.nr. 2500303-07

T +45 21 83 53 12
rmo@bruunhjejle.dk

FOGEDRETTENS SAGSNR.:

AS 7-3/2026

BILAG 1

Ejendommen matr. nr. 199a, Ærøskøbing Bygrunde

Beliggende:	Vestergade 41B, 5970 Ærøskøbing
Tilhørende	Carsten Schmidt under konkurs
Boende:	c/o kurator, advokat Henrik Selchau Poulsen, Bruun & Hjejle, Nørregade 21, 1165 København K
Auktionstidspunkt:	Onsdag den 25. marts 2026 kl. 09:30 **Ny auktion 22 april kl. 09:00**
Auktionssted:	Retten i Svendborg, Retssal 5, Christiansvej 41, 5700 Svendborg
Rekvirent:	Carsten Schmidt under konkurs
Ved advokat:	Rasmus Moliin, Bruun & Hjejle, Nørregade 21, 1165 København K

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori, jf. BBR	Fritliggende enfamiliehus	
Samlet ejendomsværdi pr. 1. januar 2020	kr. 2.631.000 (jf. nærmere i bilag 5)	heraf grundværdi kr. 297.000 (jf. nærmere i bilag 5)
Vurdering i h.t. Retsplejelovens § 562	Ingen	
Areal ifølge tingbogen	697 m² (bilag 14)	0 m² (bilag 14)
Tinglyst fordelingstal	Intet	
Forsikringsforhold:	Se venligst bilag 16	
Ejendomsskatter og afgifter:	For oplysninger om kommunale ejendomsbidrag henvises til bilag 7. Rekvirenten er ikke i øvrigt i besiddelse af oplysninger om ejendomsskatter.	
Forslag til særlige vilkår ifølge auktionsvilkårenes pkt. 11	Ingen	
Beskrivelse (herunder evt. Bebygget areal, indretning m.v.)	Se venligst beskrivelse (bilag 3) og fotos (bilag 4) og BBR-meddelelse (bilag 8).	
Lejemål:	Rekvirenten har ikke oplysninger om nuværende eller tidligere lejemål – se endvidere bilag 18.	
Byrder og servitutter	Se venligst vedlagte tingbogsattest (bilag 14). Der findes ingen servitutter på ejendommen.	

Prioritetsopgørelse Pant- og udlægshavere Der angives tinglyst beløb, lånetype, rentesats, lånenr./serie/afd., indestående til og evt. yderligere bemærkninger om f.eks. tvangsauktionsklausul, ejerskifteafdrag m.m.	**1. Fordring** opgjort pr. auktionsdagen	**2. Restgæld** på hæftelser, der kan forventes overtaget med tillæg af uforfaldne renter	**3. Restancer** og evt. ejerskifteaf-drag på hæftelser, der kan forventes overtaget (beløbet i kolonne 1 minus beløbet i kolonne 2)	**4. Hæftelser** der kræves betalt kontant
Hæftelse nr. 1: Ejerpantebrev, tinglyst for 2.800.000 kr. med tinglyst rentesats 10 %. Tinglyst den 26. september 2019, senest påtegnet 28. september 2020. 1. prioritetsunderpant 2.800.000 kr. tinglyst den 26. september 2019 til Lars Thye Finans ApS: C/O Lars Strange Thye Ejgårds Tværvej 4, 4.th. 2920 Charlottenlund Rettighedshavers e-mailadresse: kb@bonde-noringriis.dk Der henvises i øvrigt til oplysninger fra panthaver, herunder kopi af ejerpantebrevet (bilag 15) Tillige pant i matr.nr. 31b, Ærøskøbing Bygrunde og matr.nr. 199b, Ærøskøbing Bygrunde				
Restgæld (kr.)	2.145.299			2.145.299
I alt ved Budsum (kr.)	2.145.299			2.145.299
Hæftelse nr. 2: Ejerpantebrev, tinglyst for 2.800.000 kr. med tinglyst rentesats 10 %. Tinglyst den 26. september 2019, senest påtegnet 28. september 2020. 2.prioritetsunderpant 1.400.000 kr. tinglyst den 28. september 2020 til TimeVision Assets A/S (i dag STASSE A/S): STASSE A/S Park Allé 295 2605 Brøndby Rettighedshavers e-mailadresse: mn@cphlex.dk, og TimeVision Godkendt Revisionspartnerselskab (i dag EMIT P/S): EMIT P/S Park Allé 295 2605 Brøndby Rettighedshavers e-mailadresse: mn@cphlex.dk og				

Lars Thye Finans ApS: C/O Lars Strange Thye Ejgårds Tværvej 4, 4.th. 2920 Charlottenlund Rettighedshavers e-mailadresse: kb@bonde-noringriis.dk. Der henvises i øvrigt til oplysninger fra panthaver, herunder kopi af ejerpantebrevet (bilag 15) Carsten Schmidt hæfter som selvskyldnerkautionist for gælden til STASSE A/S og EMIT P/S. Tillige pant i matr.nr. 31b, Ærøskøbing Bygrunde og matr.nr. 199b, Ærøskøbing Bygrunde Det bemærkes, at 2. prioritetspanthavernes krav overstiger den tinglyste sikkerhed. 2. prioritetspanthavernes fordring er medtaget med den del, der er plads til inden for ejerpantebrevets ramme, når der henses til den opgjorte fordring på hæftelse 1.					
Restgæld (kr.)		654.701			654.701
	I alt ved Budsum (kr.)	2.800.000			2.800.000
Hæftelse nr. 3: Ejerpantebrev, tinglyst for 1.900.000 kr. med tinglyst rentesats 0 %. Tinglyst den 6. januar 2023, senest påtegnet 16. marts 2023 Tillige pant i matr.nr. 31b, Ærøskøbing Bygrunde og matr.nr. 199b, Ærøskøbing Bygrunde Der er ikke tinglyst underpant.					
Restgæld (kr.)		-	-	-	-
	I alt ved Budsum (kr.)	2.800.000			2.800.000
Hæftelse nr. 4: Ejerpantebrev, tinglyst for 1.200.000 kr. med tinglyst rentesats 0 %. Tinglyst den 7. marts 2023. 1. prioritetsunderpant 1.200.000 kr. tinglyst 7. marts 2023 til Lisbeth Inge Mohr. Rettighedshavers e-mailadresse: rpa@thadv.dk Der henvises i øvrigt til oplysninger fra panthaver, herunder kopi af ejerpantebrevet (bilag 15) Tillige pant i matr.nr. 31b, Ærøskøbing Bygrunde og matr.nr. 199b, Ærøskøbing Bygrunde					

Restgæld (kr.)	1.200.000			1.200.000
I alt ved Budsum (kr.)	4.000.000			4.000.000
A. Total	4.000.000			4.000.000

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. vilkårenes pkt. 6B. : 211.103,68

Heraf kontant at betale inden 4 uger : 211.103,68

Gæld der kan overtages (størstebeløbet - kontantbeløbet) : 0 kr.

Om art og afvikling oplyses :

Det under B anførte størstebeløb fremkommer således:

a. rekvirentens udlægs- og auktionsomkostninger (anslået) (salærer, gebyrer m.v.) kr. 50.530

b. rettighedshavernes mødesalærer m.v. kr. 7.500

De under a og b nævnte beløb er anslået ud fra det anførte auktionsbud, jf. nedenfor

c. ejendomsskatter (anslået) kr. 10.379,49

d. brandforsikringsristorno kr. 5.497,41

e. vejbidrag m.v. (forbeholdes) kr. -

f. kloakbidrag, renovation m.v. (anslået) kr. 14.027,78

Der henvises i øvrigt til bilag 2 og 20

g. rejseomkostninger kr. -

h. panthaverregnskab (bilag 2 og 20) (anslået) kr. 95.026

i. andet, jfr. Specifikation (bilag 2) (anslået) kr. 28.143

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

Ved et auktionsbud på 4.000.000 kr. (beregnet ud fra et bud svarende til sidste pantesikrede krone) udgør sikkerhedsstillelsen, jfr. vilkårenes pkt. 7 **kr. 1.211.103,68**

Denne salgsopstilling er udarbejdet den 25. februar 2026 af advokat Rasmus Moliin.

Justitsministeriets tvangsauktionsvilkår
Bekendtgørelse 1978-12-15 nr. 652 om tvangsauktionsvilkår
(fast ejendom),

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

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

§ 1. Tvangsauktion over fast ejendom skal afholdes på justitsministeriets tvangsauktionsvilkår, jf. bilaget til bekendtgørelsen.
§ 2. Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. januar 1979 og får virkning for tvangsauktioner, der afholdes i henhold til anmodninger indgivet til fogedretten efter den 1. januar 1979.

BILAG
Tvangsauktionsvilkår (fast ejendom)
1. Auktionen omfatter

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

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

2. Salgsopstilling
Ejendommen og det tilbehør, der følger med, beskrives i en særlig salgsopstilling. Salgsopstillingen indeholder oplysning om ejendommens hæftelser og byrder og oplyser endvidere om andre forhold vedrørende ejendommen og auktionen, som må antages at være af væsentlig betydning for køber.
Salgsopstillingen udleveres på fogedrettens kontor.

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

4. Auktionsbudet mv
Enhver kan byde på auktionen, men fogedretten kan forlange, at en bydende straks sandsynliggør, at han kan opfylde sit bud.
Minimum for overbudene fastsættes af fogedretten.
Ejendommen sælges til den højstbydende, hvis dennes bud antages (se pkt. 7), medmindre det besluttes, 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 auktionsbuddet
Auktionsbuddet anvendes, så langt det rækker, til dækning af hæftelserne i prioritetsordenen. Hæftelsernes nøjagtige størrelse oplyses under auktionen.
Auktionsbuddet 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 panthaver. Er der tale om en indekspanteret beregnes renten på grundlag af restgælden som reguleret ved sidste ordinære indeksregulering.
Overstiger auktionsbuddet, hvad der kræves til dækning af panthaverne, tilfalder det overskydende beløb den hidtidige ejer af ejendommen.
Beløbet forrentes med en årlig rente, der svarer til den fastsatte referencesats med et tillæg på 7 pct. Som referencesats anses den officielle udlånsrente, som Nationalbanken har fastsat henholdsvis pr. den 1. januar og den 1. juli det pågældende år.

B. Beløb, der skal betales ud over auktionsbuddet
Under auktionen oplyses arten og størrelsen af de omkostninger, som køberen skal betale ud over auktionsbuddet. Det samme gælder skatter, afgifter, byrder, hæftelser og andre pligter, som køberen skal betale eller overtage ud over auktionsbuddet.
På auktionen oplyses et størstebeløb for, hvad der skal *betales,* og hvilke krav og pligter, der kan *overtages.*
Af krav, der typisk skal udredes eller overtages ud over auktionsbuddet, kan særligt nævnes:
a. Auktionsrekvirentens udlægsomkostninger og omkostninger ved gennemførelse af auktionen, herunder salær til advokat samt honorar til en af fogedretten antaget sagkyndig.
b. Salær og rejseomkostninger til repræsentanter for de andre i ejendommen berettigede.
Vedrørende a og b er det en betingelse, at de pågældende rettighedshavere får andel i auktionsbuddet. Ved delvis dækning nedsættes salærkravet forholdsmæssigt.
Er auktionen rekvireret af et konkursbo eller et dødsbo, hvori gælden ikke er vedgået, betales dog altid fuldt rekvirent-salær.
c. Ejendomsskatterestancer.
d. Brandforsikringsbidrag.
e. Gade-, vej- og fortovsbidrag.
f. Spildevands- og kloakbidrag.
g. Restancer for forbrug af vand, leveret af offentlige, almene vandforsyningsanlæg.
h. Brugspanthavers underskud efter afholdelse af nødvendige udgifter ved bestyrelse, drift og vedligeholdelse mv. af ejendommen. Overskud afskrives i brugspanthaverens fordring og derefter i den i øvrigt bedst berettigedes fordring.
i. Nødvendige udgifter til ejendommens bestyrelse, drift og vedligeholdelse mv., 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 auktionsbuddet, udredes inden 4 uger
efter auktionens slutning til rette vedkommende.

C. Afgifter mv. til det offentlige i anledning af auktionen
a. Fogedrettens udgifter.
b. Auktionsafgift.
De under a og b nævnte udgifter mv. betales ved auktionens slutning.
c. Køberen betaler eventuel merværdiafgift (»moms«) og eventuelt arbejdsmarkedsbidrag af det med ejendommen følgende løsøre mv. 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 mv., jf. pkt 6.A litra a,
b. ¼ af de hæftelser, der kan kræves udbetalt, jf. pkt 6.A litra b, og
c. størstebeløbet, der skal betales ud over auktionsbudet, jf. pkt 6.B.
Sikkerheden kan dog hverken være mindre end et års renteudgift af de overtagne prioriteter eller mindre end værdien af det tilbehør, der medfølger ejendommen, med tillæg af ½ års lejeindtægt, hvis ejendommen helt eller delvis er udlejet. Ved bortforpagtede landbrugsejendomme dog med tillæg af 1 års forpagtningsafgift.
Enhver, der opnår dækning ved auktionen, kan for sit vedkommende både før og efter denne give afkald på sikkerhedsstillelse. Gives der afkald fra nogle, men ikke fra alle, kan fogedretten fastsætte en mindre sikkerhedsstillelse end ovenfor nævnt. Sikkerheden kan dog ikke være mindre end 1 års renteudgift af de overtagne prioriteter.

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

8. Køberens misligholdelse
Hvis køberen ikke opfylder auktionsvilkårene, kan enhver, der i anledning af auktionen kan rette krav mod køberen, kræve, at det solgte sættes til en ny og eneste auktion (*misligholdelsesauktion)* for købers risiko, således at køberen skal tilsvare, hvad der måtte bydes mindre
på den ny auktion, uden at have krav på, hvad der måtte bydes mere.
I stedet for at kræve misligholdelsesauktion kan enhver, der ikke har givet afkald på sikkerhedsstillelse, kræve, at den af køberen stillede sikkerhed af fogedretten realiseres og fordeles blandt de berettigede i den rækkefølge, de har krav på at blive fyldestgjort. Bringer dette ikke køberens misligholdelse til ophør, kan der herefter kræves afholdt misligholdelsesauktion.
Begæres sikkerheden først realiseret efter afholdelse af misligholdelsesauktion, kan sikkerheden alene benyttes til dækning af det tab, der er opstået ved, at der er budt mindre på misligholdelsesauktionen.

9. Auktionsskøde
Når køberen godtgør, at auktionsvilkårene er opfyldt, kan han kræve, at fogeden udsteder auktionsskøde til ham. Køberen skal tage skøde på ejendommen inden 1 år efter auktionen.
Køberen betaler selv de omkostninger, der måtte være forbundet med udstedelse af skødet, dettes tinglysning, overtagelse af hæftelser samt slettelse af tingbogen af de rettigheder, der ikke opnåede dækning på auktionen.

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

11. Særlige vilkår: - - -

Bilag 2

Foreløbig omkostningsopgørelse

199a, Ærøskøbing Bygrunde, beliggende Vestergade 41B, 5970 Ærøskøbing

Auktionsomkostninger				
Auktionsgebyr			kr.	1.500,00
Ejendomsdatarapport			kr.	105,00
Annoncering i Statstidende			kr.	175,00
Annoncering på www.itvang.dk	kr.	4.000,00		
	kr.	4.000,00	kr.	4.000,00
Moms af kr. 4.000,00			kr.	1.000,00
I alt			**kr.**	**6.780,00**
Rekvirentsalær:				
Grundtakst - *anslået*	kr.	35.000,00		
	kr.	35.000,00	kr.	35.000,00
Moms af kr. 35.000,00			kr.	8.750,00
I alt			**kr.**	**43.750,00**
Rekvirentomkostninger i alt			**kr.**	**50.530,00**
Størstebeløbet (salgsopstillingens punkt B):				
a) Rekvirentomkostninger - *anslået*			kr.	50.530,00
b) Mødesalær, kreditor (4 stk.) (1.500 kr. + moms) - *anslået*			kr.	7.500,00
c) Ejendomsskatter mv. - *anslået*			kr.	10.379,49
d) brandforsikringsristorno			kr.	5.497,41
e) vejbidrag mv. *(forbeholdes)*				
f) kloakbidrag, renovation mv. *(anslået)*			kr.	14.027,78
g) rejseomkostninger			kr.	-
h) panthaverregnskab *(anslået)*			kr.	95.026,00
i) Indefrosne ejendomsskatter (1.893 kr.), honorar til konkursboet for salgsbestræbelser i fri handel (26.250 kr.)			kr.	28.143,00
B. Størstebeløb i alt (inkl. moms)			**kr.**	**211.103,68**
Sikkerhedsstillelse ved et bud på	kr.	4.000.000,00		
a) Kontant del af størstebeløbet (B)			kr.	211.103,68
b) Restancer (kolonne 3)			kr.	-
c) 1/4 af de hæftelser, der kræves indfriet (kolonne 4)			kr.	1.000.000,00
I alt			**kr.**	**1.211.103,68**

Sikkerhedsstillelse og mødesalær (kreditorerer) er - henset til størrelsen af den offentlige ejendomsvurdering - beregnet ud fra et bud svarende til sidste pantsikrede krone. Rekvirentomkostninger er medtaget på baggrund af domstolenes vejledende takster, og korrigeres på tvangsauktionsmødet i henhold til det endelige bud.

Det endelige underskud på panthaverregnskabet kendes først efter auktionens slutning. Det anslåede underskud er opgjort ud fra det foreløbige panthaverregnskab.

Det er rekvirentens forventning, at der på ejendommen hviler fortrinsberettigede krav, som er til inddrivelse hos Gældsstyrelsen, herunder ejendomsskatter mv, samt eventuelt også krav fra forsyningsselskaber mv.

Omkostningsopgørelsen opdateres på tvangsauktionsmødet.

Der tages forbehold for fejl og forglemmelser, de enkelte udgifters størrelse samt for eventuelle yderligere udgifter, der rettelig burde være medtaget i opgørelsen.

BRUUN & HJEJLE

Fra: Kirsten Redsted, Bruun & Hjejle

Dato: 25. februar 2026

Emne: Bilag 3 – Beskrivelse

Ejendommen, som i dag står tom, indgår som baghus i en samlet ejendom beliggende Vestergade 41A-C, der historisk er anvendt som en købmandsgård. Ejendommen var forud for auktionen udbudt til salg i fri handel som en projektejendom og er indrettet til anvendelse som udlejningsejendom (blandet erhverv og beboelse). Der er tillige begæret tvangsauktion over ejendommene beliggende 41A og 41C, der afholdes onsdag den 25. marts 2026 kl. 09:00 og 10:00.

Ejendommen er opført i gule mursten med grøntmalede vinduespartier. Der hører en have til ejendommen.

Ejendommens samlede tinglyste areal udgør 697 m². Ejendommen består af 2 bygninger, som begge er opført i 1783.

Bygning 1 er ifølge BBR registreret som et fritliggende enfamiliehus. I stueetagen er indrettet to boliger: bolig 1 består af en stor stue med køkkenalrum, soveværelse samt badeværelse med toilet, mens bolig 2, som ikke er registreret, indeholder et værelse samt badeværelse med toilet. På 1. sal findes et stort rum, og på 2. sal er der indrettet et stort loftrum.

Det samlede bebyggede areal udgør 217 m². Det samlede bygningsareal udgør 434 m². Det samlede tagetageareal udgør 151 m². Bygningens samlede boligareal udgør 434 m², mens bygningens samlede erhvervsareal udgør 151 m².

Bygning 2 er registreret som et udhus og består af et stort rum. Det samlede bebyggede areal udgør 18 m².

Ejendommen er, efter det oplyste, i dårlig stand, og der henvises i den forbindelse til bilag 4 (Fotos).

Ejendommen er fri for lejemål.

Ejendommen er endnu ikke vurderet efter den seneste Ejendomsvurderingslov. Ejendommen er ifølge oplysninger i Tingbogen senest vurderet pr. 1. januar 2020 med en ejendomsværdi på 2.631.000 kr., og en grundværdi på 297.000 kr. Ifølge den foreløbige vurdering for 2024 er ejendomsværdien 4.462.000 kr. og grundværdien 800.000 kr. Der henvises i den forbindelse til bilag 5 (Vurderingsmeddelelse).

Ejendommen er beliggende på en offentlig vej i byzone. Grunden har afløb til offentligt kloaksystem, og er tilknyttet privat vandforsyningsanlæg. Ejendommen opvarmes via fjernvarme/blokvarme.

Der foreligger en række byggesager på ejendommen. Der henvises til bilag 19 (Byggesager), ligesom yderligere materiale kan fremsendes ved henvendelse til kurator, jf. nærmere nedenfor.

Ejendommen er omfattet af en række lokalplaner. Der henvises til bilag 6 (Ejendomsdatarapport).

Ejer af ejendommen er Carsten Schmidt under konkurs.

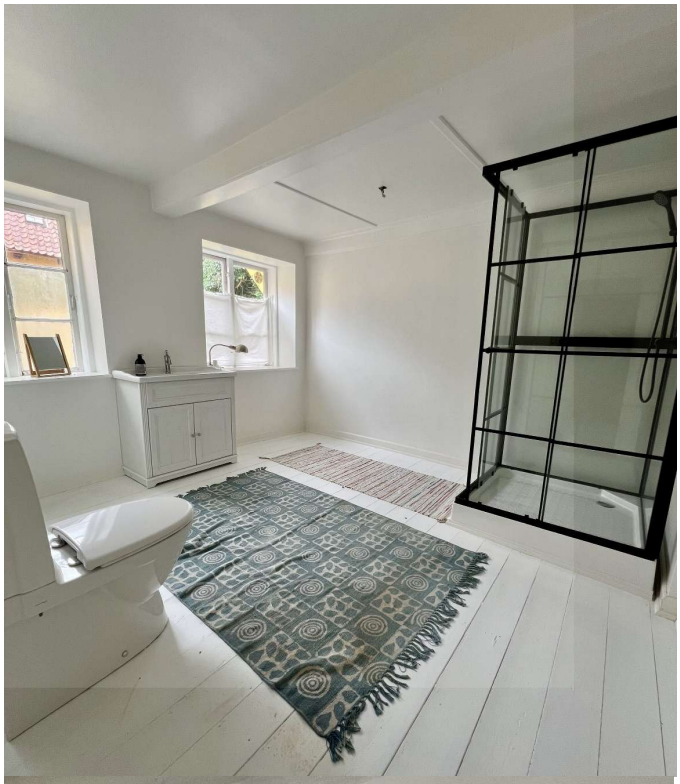
Alle interesserede købere opfordres til at foretage grundig teknisk gennemgang af ejendommen, materialet i salgsopstillingen, yderligere materiale (adgang kan fås hos kurator) i konkursboets besiddelse, samt materiale hos tidligere rådgivere, offentlige myndigheder mv.

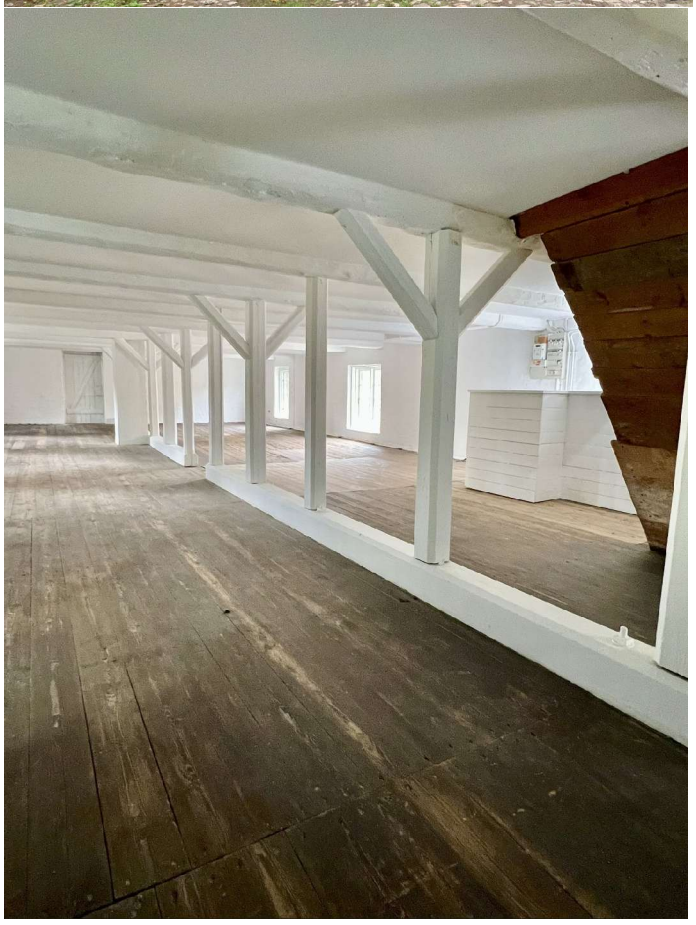
Nærværende beskrivelse af ejendommen er udarbejdet på baggrund af en besigtigelse af ejendommen og offentligt tilgængelige oplysninger, herunder oplysninger i BBR-registret, ejendomsdatarapporter og tingbogen, de for rekvirenten/konkursboet foreliggende oplysninger om ejendommens forhold samt på baggrund af oplysninger modtaget fra den mægler, som forud for tvangsauktionen havde ejendommen udbudt til salg. Den pågældende mægler har, uden at konkretisere nærmere, oplyst, at oplysningerne i BBR-meddelelsen ikke er retvisende. Enhver interesseret køber opfordres til at foretage egne undersøgelser af ejendommen.

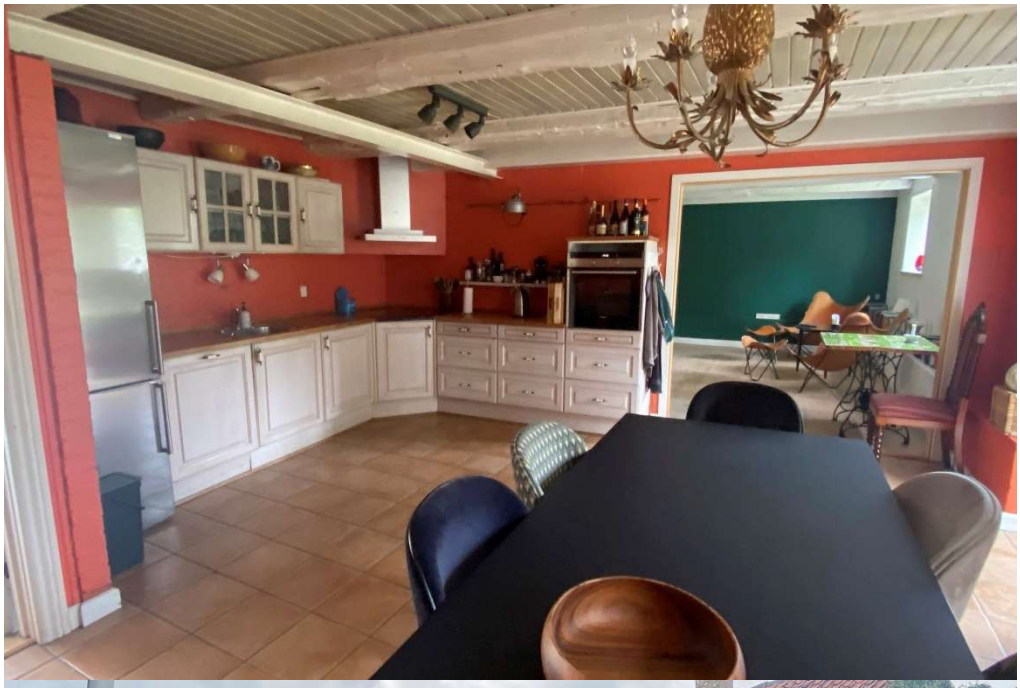
Der henvises endvidere til bilag 4 (Fotos).

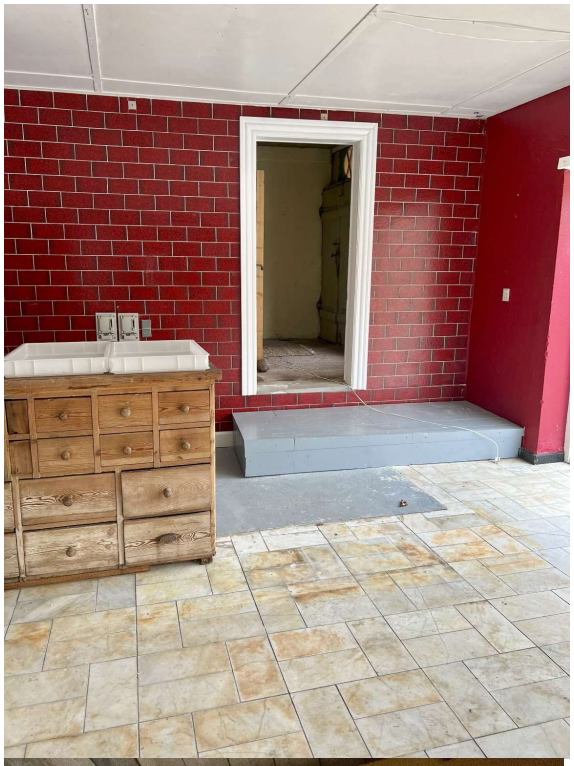
Alle interesserede købere opfordres til at deltage i fremvisningen af ejendommen, der vil blive gennemført ca. en uge forud for auktionen (eller efter aftale med kurator). Henvendelser om og tilmelding til fremvisning kan ske til advokatfuldmægtig Kirsten Redsted på e-mail: klre@bruunhjejle.dk.

*****









BILAG: 5

VURDERINGS STYRELSEN

BRUUN & HJEJLE

18. juni 2025

Carsten Schmidt
c/o Fyrskibet
Refshalevej 169F
DK - 1432 København K

Vurderingsstyrelsen
Ny Østergade 9-11
4000 Roskilde

Telefon: 72 22 16 26
vurdst.dk

Sags-id: **S1000055341**

Vurderingsejendoms-id: **1119471**

BFE-nummer(i): **5503260**

Ejendomsvurdering 2020

Vi har vurderet din ejendom

Du får her vores afgørelse om den offentlige ejendomsvurdering af ejendommen på **Vestergade 41B, Ærøskøbing, 5970 Ærøskøbing**.

Ejendomsværdi : 2.631.000 kr.

Ejendomsværdien er afrundet til nærmeste tusinde kroner.

Grundværdi: 297.000 kr.

Grundværdien er afrundet til nærmeste tusinde kroner.

Hvad bruges ejendomsværdi og grundværdi til?
Ejendomsværdi bruges til at beregne ejendomsværdiskat(i). Grundværdi bruges til at beregne grundskyld(i). De 2 værdier skal ikke lægges sammen. Der er 2, fordi de bruges til at beregne de 2 forskellige boligskatter.

We have assessed your property

This letter is a legal document that contains the assessment of your property.

Read more about the assessment process at vurderingsportalen.dk/english.

You can also call us at (+45) 72 22 16 26.

VURDERINGS STYRELSEN

Vurderingsterminen er den 1. januar 2020

Din ejendom bliver vurderet pr. 1. januar 2020. Det er det, der hedder vurderingsterminen. Vi har dog vurderet din ejendom, som den var ved udgangen af den 31. december 2019, altså ud fra forholdene på den dato.

Vi har beregnet og fastsat værdierne ud fra de oplysninger, der er registreret om ejendommen i vores og andre systemer. Vi kan også have taget højde for oplysninger, som vi har modtaget fra dig eller andre, fx hvis du er kommet med bemærkninger til deklarationen(i).

Reglerne om vurdering står i ejendomsvurderingslovens § 5 og § 81, stk. 5. Reglerne om, hvilke oplysninger, vi bruger, står i § 25.

Forstå ord og begreber

Vi forklarer ord og begreber markeret med (i) i afsnittet *Ordforklaringer*.

Vil du regne efter?

Så skal du vide, at det ikke er sikkert, at du får helt de samme tal, som vi gør. Det skyldes, at vi afrunder de tal, vi viser.

Har du spørgsmål om ejendomsvurdering og boligskat?

Så besøg vurderingsportalen.dk. Her kan du fx se videoer om, hvordan vi vurderer ejendomme, holde dig opdateret om boligskattereglerne og søge i vores samling af spørgsmål og svar. Du er også velkommen til at ringe til os på 72 22 16 26.

Venlig hilsen
Ejendomsvurderingscenter 1
Vurderingsstyrelsen

VURDERINGS STYRELSEN

Sådan har vi vurderet ejendommen

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

Basisoplysninger om ejendommen

Matrikelnummer og ejerlav[i]	**199a**, som ligger i **Ærøskøbing Bygrunde**
Grundform[i]	
Grundform er en skalaværdi mellem 1 og 0, der viser, hvor egnet grunden er til bebyggelse.	**0,99**
Grundareal[i]	**697 m^2**
Ejendommens koordinater[i]	**590445,03 og 6083306,12** Vi bruger bl.a. koordinaterne til at måle afstande til kyst, jernbane og lignende.

Oplysningerne er baseret på data fra registret Matriklen og Klimadatastyrelsen.

Ejendommens omgivelser

Afstand til kyst	**227 m**
Samlet areal af skov[i]	**ha**
Udsigt[i] over hav	**0 m**
Udsigt over hav er et samlet tal, der viser, hvor meget udsigt over hav, der er fra ejendommen.	
Udsigt[i] over sø	**0 m**
Udsigt over sø er et samlet tal, der viser, hvor meget udsigt over sø, der er fra ejendommen.	

Oplysningerne har vi fra Klimadatastyrelsen.

Ejendommens kategori

Vi har kategoriseret ejendommen som en **ejerbolig**, nærmere bestemt som en **ejendom til helårsbeboelse**.

Ejendomskategorien[i] fastsætter vi ud fra ejendommens samlede karakter. Her indgår både oplysninger fra BBR om ejendommens registrerede anvendelse og oplysninger fra andre offentlige registre. Når vi fastsætter, hvilken type din ejerbolig er, lægger vi vægt på ejendommens registrerede anvendelse.

Vi har kategoriseret ejendommen efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 1, og § 4, stk. 1, nr. 1.

VURDERINGS STYRELSEN

Ejendommens vægtede areal[(i)]

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

Arealanvendelse	Samlet areal	Vægt i procent	Vægtet areal
Boligareal ekskl. tagetage (beregnet)	434 m^2	100 %	434 m^2
Fritliggende udhus	18 m^2	25 %	5 m^2
Ikke udnyttet tagetage (beregnet)	151 m^2	10 %	15 m^2
Samlet vægtet areal			**454 m^2**

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

Oplysninger fra BBR

Boligenhed	**Fritliggende enfamilieshus (parcelhus).** (Anvendelseskode[(i)]: 120)
Bygningens anvendelse	**Fritliggende enfamilieshus (parcelhus)** (Bygningens anvendelseskode[(i)]: 120)
Boligareal[(i)]	**434**
Bygningsnummer	**1**
Opførelsesår	**1783**
Til-/ombygningsår	**Intet ombygningsår**
Tagmateriale	**Tegl**
Ydervægsmateriale	**Mursten (tegl, kalksten, cementsten)**
Opvarmning	**Fjernvarme/blokvarme (radiatorsystemer el. varmluftanlæg)**
Supplerende varme	**Ingen supplerende varme**
Toilet og bad	**Ét vandskyllende toilet og ét badeværelse**

VURDERINGS STYRELSEN

Sådan har vi fastsat ejendomsværdien

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

Trin 1 af 4

Vi har beregnet områdets kvadratmeterpris

Områdets kvadratmeterpris er beregnet til **7.470 kr.**

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

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

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

Referenceejendomme

	Adresse	Salgsdato	Salgspris(i)	Fremskrevet salgspris(i)	Vægtet areal(i)
1	Vestergade 37, Ærøskøbing, 5970 Ærøskøbing	31. januar 2017	700.000 kr.	771.544 kr.	76 m^2
2	Søndergade 17, Ærøskøbing, 5970 Ærøskøbing	10. juni 2015	150.000 kr.	175.450 kr.	60 m^2
3	Sluttergyden 3, 5970 Ærøskøbing	31. oktober 2019	850.000 kr.	854.613 kr.	66 m^2
4	Sluttergyden 5, 5970 Ærøskøbing	23. oktober 2017	900.000 kr.	967.383 kr.	132 m^2
5	Brogade 17, 5970 Ærøskøbing	11. juni 2019	1.000.000 kr.	1.018.083 kr.	125 m^2
6	Brogade 16, 5970 Ærøskøbing	22. december 2016	825.000 kr.	912.824 kr.	256 m^2
7	Pilebækken 4, 5970 Ærøskøbing	1. oktober 2014	1.175.000 kr.	1.410.561 kr.	169 m^2
8	Vestergade 17, Ærøskøbing, 5970 Ærøskøbing	10. juni 2017	995.000 kr.	1.083.181 kr.	118 m^2

	Adresse	Salgsdato	Salgspris[(i)]	Fremskrevet salgspris[(i)]	Vægtet areal[(i)]
9	Smedegade 26, 5970 Ærøskøbing	1. oktober 2015	1.325.000 kr.	1.532.178 kr.	138 m^2
10	Vesterbro 3, 5970 Ærøskøbing	1. juli 2019	1.920.000 kr.	1.951.261 kr.	223 m^2
11	Smedegade 24, 5970 Ærøskøbing	10. august 2018	1.550.000 kr.	1.621.879 kr.	147 m^2
12	Nørregade 10, Ærøskøbing, 5970 Ærøskøbing	1. juni 2015	1.200.000 kr.	1.404.890 kr.	127 m^2
13	Vesterbro 6, 5970 Ærøskøbing	1. august 2019	325.000 kr.	329.388 kr.	73 m^2
14	Smedegade 35, 5970 Ærøskøbing	26. april 2016	500.000 kr.	566.321 kr.	75 m^2
15	Baggårde 13, Ærøskøbing, 5970 Ærøskøbing	6. maj 2014	500.000 kr.	609.670 kr.	127 m^2

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

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

Trin 2 af 4

Vi har justeret i områdets kvadratmeterpris

Justeret kvadratmeterpris **5.801 kr.**

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

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

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

Oplysninger om de forskellige forhold for dine referenceejendomme kan du finde ved at logge på

vurderingsportalen.dk og klikke på "Se deklaration med data om din ejendom". I sektionen "Referenceejendomme" kan du åbne hver referenceejendom for at få flere oplysninger. Hvis du er fritaget for digital post, kan du ringe til os på 72 22 16 26 og få de samme oplysninger.

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

Forskelle mellem ejendommen og referenceejendommene

Samlet betydning i procent	**-22,34 %**
Samlet betydning i kroner pr. kvadratmeter	**-1.669 kr.**

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

Væsentlige forhold, der har betydning for justeringen af områdets kvadratmeterpris

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

Væsentlige forhold, der justerer områdets kvadratmeterpris op

Grundareal[(i)]	**10%**
Øvrige justeringer	**1,9%**

Væsentlige forhold, der justerer områdets kvadratmeterpris ned

Afstand til kyst	**-4%**
Opførelsesår	**-2%**
Antal toiletter og bad	**-3%**
Vægtet areal	**-25%**

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

Trin 3 af 4

Vi har beregnet en foreløbig ejendomsværdi

Den foreløbige ejendomsværdi er beregnet til **2.631.479 kr.**

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

Hvis din grund er over 5.000 kvadratmeter, har vi desuden tillagt værdien for den del af grunden, der

VURDERINGS STYRELSEN

overstiger 5.000 kvadratmeter og er vurderet som rekreativt areal i by- eller landzone.

Trin 4 af 4

Vi har fastsat den endelige ejendomsværdi

Den endelige ejendomsværdi er fastsat til **2.631.000 kr**. (afrundet til nærmeste tusinde kroner).

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

Tillæg og nedslag, der påvirker ejendomsværdien

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

VURDERINGS STYRELSEN

Sådan har vi fastsat grundværdien

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

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

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

Reglerne står i ejendomsvurderingslovens § 17, stk. 1.

Mulighederne for at anvende og udnytte en grund hænger sammen parvis

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

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

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

Særligt for ejendomsvurderingen for 2020

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

Reglerne står i ejendomsvurderingslovens § 85 a.

Trin 1 af 3

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

VURDERINGS STYRELSEN

Bedste anvendelse og udnyttelse(i)

Vi mener, at den økonomisk set bedste måde at anvende og udnytte grunden på er **den, der er mulig ifølge plangrundlaget:**

Bedste *anvendelse:*	**Bymidte**
Bedste *udnyttelse:*	**Grunden bebygges med 45%: 314 m^2**

Reglerne står i ejendomsvurderingslovens § 18, stk. 1.

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

Grundens størrelse	697 m^2
- herudover vejareal	0 m^2
Samlet planlagt etageareal	314 m^2
Restareal(i)	**383 m^2**

VURDERINGS STYRELSEN

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

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

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

Plangrundlag(i)	• **Bevaring af bygninger og bymiljø i den gamle del af Ærøskøbing** • **BLANDET OMRÅDE I DEN GAMLE BYDEL** • **Bygningsreglementet, der var gældende på vurderingsterminen** Vi bruger bygningsreglementet i tilfælde, hvor: • der ikke er oplysninger om planer i Plandata.dk • der ikke er tilstrækkelige oplysninger om anvendelse og/eller udnyttelse i planerne i Plandata.dk • planerne i Plandata.dk indeholder en generel anvendelse(i) • der kun er en kommuneplanramme registreret i Plandata.dk, og bygningsreglementet giver ejer mulighed for at bygge mere, end hvad der er muligt efter kommuneplanrammen.

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

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

Her kan du se, hvilke oplysninger vi har:

Faktisk anvendelse og udnyttelse

Faktisk anvendelse	**Åben-lav boligbebyggelse**
Faktisk udnyttelse, altså faktisk etageareal(i)	**585 m^2**

Oplysninger om faktisk anvendelse og udnyttelse har vi fra BBR.

Trin 2 af 3

Vi har beregnet en foreløbig grundværdi

Foreløbig værdi af grunden: **296.835 kr.**

Den foreløbige værdi er beregnet sådan her:

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

1. Vi beregner en ejendomsværdi for et standardhus

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

Værdien af standardhuset placeret på grunden har vi beregnet til 1.008.352 kr.

VURDERINGS STYRELSEN

2. Vi aflæser en værdi på grundværdikurven
Når vi aflæser værdien, bruger vi den beregnede ejendomsværdi af ejendommen med et standardhus på.

Den aflæste værdi af grunden er 294.036 kr.

3. Vi justerer i forhold til den bedste udnyttelse
Den aflæste værdi justerer vi i forhold til den bedste udnyttelse. Det betyder, at vi justerer værdien, hvis etageareal eller restareal(i) adskiller sig fra den typiske grund.

- Når den bedste anvendelse er anvendelse til helårshuse, fx åben-lav (parcelhuse), er den typiske grund på 800 kvadratmeter, og bebyggelsesprocenten er 30 procent. Det giver et etageareal på 240 kvadratmeter og et restareal på 560 kvadratmeter.
- Når den bedste anvendelse er anvendelse til sommerhuse, er den typiske grund på 1.200 kvadratmeter og bebyggelsesprocenten er 15 procent. Det giver et etageareal på 180 kvadratmeter og et restareal på 1.020 kvadratmeter.

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

Justeringer i den aflæste værdi på grundværdikurven

Samlet justering i procent	0,95 %
Samlet justering i kroner	**2.799 kr.**

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

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

	Den typiske grund	Bedste udnyttelse af grunden	Justering i procent
Etageareal	240 m^2	314 m^2	5,05 %
Restareal	560 m^2	383m^2	-3,90 %

Trin 3 af 3

Vi har fastsat den endelige grundværdi
Den endelige grundværdi er fastsat til **297.000 kr.** (afrundet til nærmeste tusinde kroner).

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

VURDERINGS STYRELSEN

Tillæg og nedslag, der påvirker værdien af grunden

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

VURDERINGS STYRELSEN

Hvis du vil klage over vurderingen af din ejendom

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

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

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

Læs mere på vurderingsportalen.dk/klage.

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

§ Hvis du vil læse om love og regler

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

Du finder lovene på skm.dk/skattelove. Ændringslovene finder du på retsinfo.dk. Søg på lovens nummer og årstal for at finde den rigtige lov.

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

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

Fælles regler for ejendoms- og grundværdi

Ved vurderingen af en ejendom fastsætter vi den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende kategori, under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika. Vurderingen kan afvige fra en faktisk konstateret handelspris for ejendommen. Det står i ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 1.

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

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

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

Regler om ejendomsværdien

Ejendomsværdien er som udgangspunkt værdien af den samlede ejendom, det vil sige grunden, bygningerne og andet sædvanligt tilbehør til ejendommen. Definitionen af, hvad der forstås ved ejendomsværdien, står i § 16, stk. 1. Ejendomsværdien fastsættes inklusive moms. Det står i § 16, stk. 2.

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

Regler om grundværdien

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

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

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

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

bruger vi også en mindstegrundstørrelse på 700 kvadratmeter. Du kan læse mere i ordforklaringen under 'Mindstegrundsstørrelse'.

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

Regler om tidsfrister

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

Ordforklaringer

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

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

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

- *Faktisk anvendelse:* Hvilke bygninger ligger på grunden, og hvad bliver de brugt til? Det kan fx være et fritliggende enfamilieshus (parcelhus).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ejendomskategori
Vi inddeler ejendomme i disse kategorier:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Grundskyld
Den skat, man betaler af grundværdien, hedder grundskyld.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Standardhuset
Et standardhus er et teoretisk hus, der afspejler det mest almindelige hus i Danmark. Det er baseret på en række statistiske oplysninger og er defineret som et parcelhus i mursten fra 1970. Det er 140 m^2 stort og har tag af cementsten, ydervægge af mursten, 1 badeværelse, 1 toilet, fjernvarme og ingen supplerende varme.

Standardhuset for sommerhuse og andre fritidshuse er lidt anderledes: Det er et sommerhus fra 1980, der ikke er bygget om. Det er 80 m^2 stort, er af træ og har fibercementtag.

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

Stor sø
Hvis der er en stor sø på over 10 hektar (100.000 m^2) inden for en radius af 200 meter fra et sommerhus og andre fritidshuse eller 500 meter fra en ejendom til helårsbeboelse, ser vi på denne afstand til stor sø.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VURDERINGS STYRELSEN

Sådan behandler vi dine personoplysninger

Hvad bruger vi dine personoplysninger til?

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

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

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

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

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

Behandlingen af dine oplysninger er baseret på:

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

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

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

Hvor har vi oplysningerne fra?

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

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

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

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

VURDERINGS STYRELSEN

Hvor længe opbevarer vi dine oplysninger?

Vi kan opbevare dine personoplysninger

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

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

Hvad har du ret til?

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

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

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

Vi behandler oplysninger automatisk og træffer automatiske afgørelser

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

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

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

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

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

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

Hvem er vi, og hvordan kontakter du os?

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

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

Har du spørgsmål til vores behandling af dine personoplysninger?

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

Mail: dpo@sktst.dk

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

Gældende vurdering

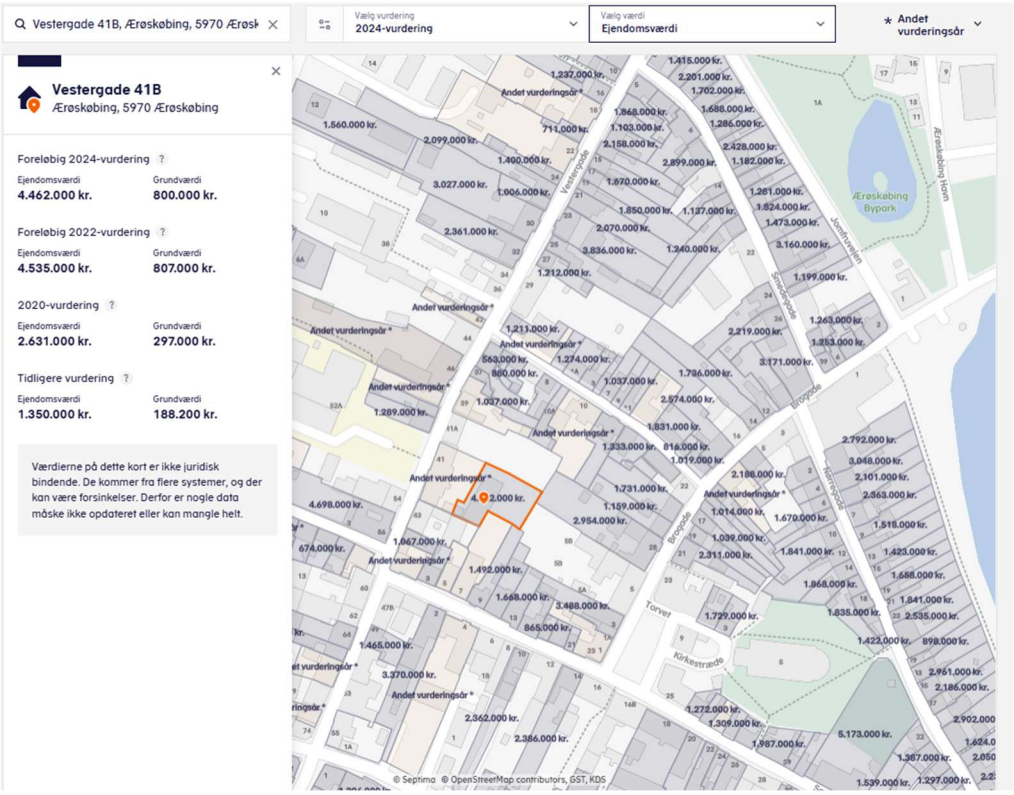
Gældende vurdering

Vurderingsdato	2020-01-01
Ejendomsværdi	2.631.000
Grundværdi	297.000
Anvendt skattegrundlag	
Ejendommens benyttelse ved vurdering	
Vurderet grundareal	697
Antal lejligheder	1
PP4 eller PP4A vurdering	
Ophøjet PP4 eller PP4A vurdering	
Vurderingskreds	0
Vurderingskreds navn	
Vurderingsændring	Alm. vurdering/ årsomvurdering/ administrativ rettelse
Juridisk kategori	Ejerbolig til vurdering i lige år
Juridisk underkategori	Ejendom til helårsbeboelse
Datakilde	Ejendomsvurdering (VUR)

Oftest anvendte informationer

Udskrift af udvalgte oplysninger fra OIS.

Adresse	Vestergade 41B, 5970 Ærøskøbing
BFE	5503260
Kommune	Ærø (0492)
Matrikel-ejerlav	199a - Ærøskøbing Bygrunde
Grund-areal	697 m²
Grundens bebyggede areal	235 m²
Byggesager	Ja
Administrator	
Ejer	Carsten Schmidt
Vurdering	2.631.000 (2020)
Salgspris	603.000 DKK (2017)


Vestergade 41B, Ærøskøbing, 5970 Ærøsk
Vælg vurdering
2024-vurdering
Vælg værdi
Ejendomsværdi
Andet vurderingsår
Vestergade 41B
Ærøskøbing, 5970 Ærøskøbing
Foreløbig 2024-vurdering
Ejendomsværdi
4.462.000 kr.
Grundværdi
800.000 kr.
Foreløbig 2022-vurdering
Ejendomsværdi
4.535.000 kr.
Grundværdi
807.000 kr.
2020-vurdering
Ejendomsværdi
2.631.000 kr.
Grundværdi
297.000 kr.
Tidligere vurdering
Ejendomsværdi
1.350.000 kr.
Grundværdi
188.200 kr.
Værdierne på dette kort er ikke juridisk bindende. De kommer fra flere systemer, og der kan være forsinkelser. Derfor er nogle data måske ikke opdateret eller kan mangle helt.
Ærøskøbing Bypark
Ærøskøbing Havn
Vestergade
Jonathanhaven
Smedestræde
Brogade
Torvet
Kirkestræde
Havnevej
© Septima © OpenStreetMap contributors, GST, KDS

EJENDOMS DATA RAPPORT

Vestergade 41B, 5970 Ærøskøbing

Rapport købt 19/01 2026
Rapport færdig 19/01 2026

For ejendommen Vestergade 41B, 5970 Ærøskøbing

Ejendommens adresse	Vestergade 41B, 5970 Ærøskøbing
Kommune	Ærø
Ejendomstype	Beboelse.
Ejerforhold	Privatpersoner eller interessentskab
Antal bestemte fast ejendomme	1
Antal matrikelnumre	1
Samlet grundareal	697 m²
Samlet bebygget areal	235 m²
Samlet boligareal	434 m²
Samlet erhvervsareal	151 m²

Omfattede bestemt fast ejendomme

5503260

Omfattede matrikelnumre

Matr.nr.: 199a, Ærøskøbing Bygrunde

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 ejendomsdatarapporter 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

Vestergade 41B, 5970
Ærøskøbing

Rapport købt 19/01 2026
Rapport færdig 19/01 2026

Indhold

Resumé ... 4
Dette afsnit indeholder alle svar i ejendomsrapporten.

Bygninger ... 9
BBR-meddelelsen ... 9
Energimærkning ... 9
Tilstandsrapport ... 10
Elinstallationsrapport ... 10
Byggesag ... 11
Byggeskadeforsikring ... 12
Olietanke ... 13
Fredede bygninger ... 13
Bevaringsværdi ... 14
Flexboligtilladelse ... 14

Økonomi ... 16
Ejendoms- og grundværdi ... 16
Ejendomsskat ... 16
Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat ... 18
Huslejenævnssager ... 19

Planer ... 20
Zonestatus ... 20
Lokalplaner ... 20
Landzonetilladelser ... 22
Kommuneplaner ... 22
Spildevandsplaner ... 26
Varmeplaner ... 27
Varmeforsyning ... 28
Vejforsyning ... 29
Vejdirektoratets projekter ... 30
Hovedstadsområdets transportkorridorer ... 30
Landsplandirektiv "Baltic Pipe" ... 31
Landsplandirektiv "Udviklingsområder" ... 31
Råstofplaner ... 32

Spildevand og drikkevand ... 33
Aktuelle afløbsforhold ... 33
Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen ... 33
Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen ... 33
Medlemskab af spildevandsforsyning ... 34
Aktuel vandforsyning ... 34
Påbud/dispensationer/anbefalinger vedr. vandindvindingsanlæg/-boringer på ejendommen ... 34
Grundvand - Drikkevandsinteresser ... 35
Grundvand - Følsomme indvindingsområder ... 35

Jordforurening ... 37
Jordforureningsattest ... 37
Kortlagt jordforurening ... 37
Områdeklassificering ... 38

Påbud iht. jordforureningsloven....38

Natur, skov og landbrug....40
Fredskov....40
Majoratsskov....40
Beskyttet natur....41
Internationale naturbeskyttelsesområder....42
Landbrugspligt....43

Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer....44
Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer....44
Beskyttede sten- og jorddiger....45
Skovbyggelinjer....45
Sø- og åbeskyttelseslinjer....46
Kirkebyggelinjer....46
Klitfredningslinje....47
Strandbeskyttelseslinje....47

Om ejendomsdatarapporten....49

Følgende bilag kan hentes:

- Tilstandsrapport_5503260_512426
- Tilstandsrapport_5503260_557203
- Energimaerkning_5503260_311122407
- BBR-meddelelse - 5503260 - Ærø
- Elinstallationsrapport_5503260_1993387
- Raastofplanskort
- Vejforsyningskort
- Jordforureningsattest_5503260

EJENDOMS
DATA
RAPPORT

Vestergade 41B, 5970
Ærøskøbing

Rapport købt 19/01 2026
Rapport færdig 19/01 2026

Resumé

Bygninger

BBR-meddelelsen

Findes der en BBR-meddelelse for ejendommen?..... Ja, se bilag
Oplysninger er indhentet d. 19. januar 2026

Energimærkning

Hvad er ejendommens energimærke?..... Se detaljeret besvarelse
Oplysninger er indhentet d. 19. januar 2026

Tilstandsrapport

Findes der en tilstandsrapport for ejendommen?..... Ja, se bilag
Oplysninger er indhentet d. 19. januar 2026
Bemærk: Tilstandsrapporten er kun tilgængelig for ejer og/eller fuldmagtshaver.

Elinstallationsrapport

Findes der en elinstallationsrapport for ejendommen?..... Ja, se bilag
Oplysninger er indhentet d. 19. januar 2026
Bemærk: Elinstallationsrapport er kun tilgængelig for ejer og/eller fuldmagtshaver.

Byggesag

Er der igangværende byggesag for ejendommen?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 19. januar 2026
Bemærk: Visse byggesagstyper ikke registreres i BBR. Det kan f.eks. gælde byggesager vedr. tekniske anlæg (master, gylletanke m.v.) eller byggesager vedr. konstruktionsændringer i etageejendomme (gennembrydning af bærende vægge, udvendige altaner m.v.). Man skal også være opmærksom på, at byggesager, der ikke kræver ibrugtagningstilladelse, godt kan være afsluttet i BBR, selvom der stadig udestår nogle afsluttende dokumenter i sagen. Sådanne forhold vil ikke blive vist som verserende byggesag, men vil ofte være noteret på BBR-meddelelsen.

Byggeskadeforsikring

Er der bygninger på ejendommen, som er dækket af byggeskadeforsikring?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 19. januar 2026
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. 19. januar 2026
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. 19. januar 2026

Bevaringsværdi

Er der angivet en bevaringsværdi for ejendommen?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 19. januar 2026
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. 19. januar 2026

Økonomi

Ejendoms- og grundværdi

Hvad er ejendommens værdi ifølge den offentlige vurdering?..... 2.631.000 kr.
Oplysninger er indhentet d. 19. januar 2026
Bemærk: I Ejendomsdatarapporten vises kun de endelige vurderinger, være derfor opmærksom på, at dette kan afvige fra boligbeskatningsgrundlaget, som kan være på grundlag af foreløbige vurderinger. Fejl eller mangler i BBR-oplysninger har en stor betydning for beregning af ejendomsvurdering. Det er boligejerens ansvar at opdatere oplysningerne via. https://ret.bbr.dk/. Ydermere, skal man være opmærksom på ejendomsvurdering og kompensation i dødsbo. Hvis der findes en ny ejendomsvurdering af afdødes ejendom, kan den bruges i dødsboet. Læs mere på https://www.vurderingsportalen.dk/ejerbolig/ejendomsvurdering/emner-vejledninger-og-frister/ejendomsvurdering-og-kompensation-i-doedsbo.

Ejendomsskat

Hvad er ejendomsskatten?..... Se detaljeret beskrivelse
Oplysninger er indhentet d. 19. januar 2026
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 indefrysningslån på ejendommen?..... 638,68 kr
Oplysninger er indhentet d. 19. januar 2026
Bemærk: Ejendomsdatarapporten indeholder kun statslige indefrysningslån, som har panteret på ejendommen. Eventuelle tillægslån bliver først en del af indefrysningsbeløbet i Ejendomsdatarapporten, når disse har fået panteret på ejendommen.

Huslejenævnssager

Er der registreret én eller flere huslejenævnsager eller ankenævnsager for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 19. januar 2026
Bemærk: Databasen for Huslejenævnssager er pt. ikke fuldt opdateret for alle kommuners vedkommende. Se https://www.huslejenaevn.dk/kommuneerklaeringer for en liste over kommuner, der har erklæret at have overført alle sager fra og med en angivet dato. Hvis kommunen fremgår af listen, er svaret i Ejendomsrapporten retvisende, jf. kommunens svar. Ellers anbefales det at kontakte kommunen for at få opdateret information.

Planer

Zonestatus

Hvilken zonestatus er registreret for ejendommen?..... Byzone
Oplysninger er indhentet d. 19. januar 2026

Lokalplaner

Foreligger der lokalplaner eller lokalplanforslag for ejendommen?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 19. januar 2026
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. 19. januar 2026

Kommuneplaner

Foreligger der kommuneplaner eller kommuneplanforslag for ejendommen?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 19. januar 2026
Bemærk: Anvendelsesspecifikke oplysninger for kommuneplanrammer kan læses i plandokumentet for kommuneplanrammen.

Spildevandsplaner

Er ejendommen beliggende indenfor en spildevandsplan?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 19. januar 2026
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. 19. januar 2026

Varmeforsyning

Er der mulighed for kollektiv varmeforsyning eller er der forsyningsforbud?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 19. januar 2026
Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. Forsyningsområde, Område med forsyningsforbud samt Område med tilslutningspligt. Aktuel varmeforsyning kan ses af BBR meddelelsen.

Vejforsyning

Hvad er vejstatus for vejene i området omkring ejendommen?..... Se bilag
Oplysninger er indhentet d. 19. januar 2026

Vejdirektoratets projekter

Er ejendommen beliggende nær Vejdirektoratets projekter?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 19. januar 2026

Hovedstadsområdets transportkorridorer

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor hovedstadsområdets transportkorridorer?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 19. januar 2026

Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor arealreservationen for Baltic Pipe?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 19. januar 2026

Landsplandirektiv "Udviklingsområder"

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor et udviklingsområde?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 19. januar 2026

Råstofplaner

Er ejendommen beliggende i et råstofområde?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 19. januar 2026
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. 19. januar 2026

Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Er der registreret tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 19. januar 2026

Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Er der registreret påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 19. januar 2026

Medlemskab af spildevandsforsyning

Er der registreret medlemskab af spildevandsforsyningsselskab på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 19. januar 2026

Aktuel vandforsyning

Er der aktuel vandforsyning registreret for ejendommen?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 19. januar 2026

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

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

Oplysninger er indhentet d. 19. januar 2026

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Er ejendommen beliggende i et område med drikkevandsinteresser?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 19. januar 2026

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Er ejendommen beliggende i et følsomt indvindingsområde?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 19. januar 2026

Jordforurening

Jordforureningsattest

Findes der jordforureningsattest for ejendommen?..... Ja, se bilag
Oplysninger er indhentet d. 19. januar 2026

Kortlagt jordforurening

Er der kortlagt jordforurening for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 19. januar 2026

Områdeklassificering

Er ejendommen beliggende i et område klassificeret som er lettere forurenet?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 19. januar 2026

Påbud iht. jordforureningsloven

Er der på ejendommen registreret påbud iht. jordforureningsloven i arealinformationssystemet (DAI)?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 19. januar 2026

Natur, skov og landbrug

Fredskov

Er ejendommen pålagt fredskovspligt?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 19. januar 2026

Majoratsskov

Er der noteret majoratsskov på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 19. januar 2026

Beskyttet natur

Er der beskyttede naturtyper eller beskyttede vandløb på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 19. januar 2026
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. 19. januar 2026
Internationale naturbeskyttelsesområder består af hhv. Fuglebeskyttelsesområder, Habitatområder samt Ramsarområder.

Landbrugspligt

Er ejendommen pålagt landbrugspligt?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 19. januar 2026

Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer

Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer

Er der registreret fredede fortidsminder/fortidsmindebeskyttelseslinjer på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 19. januar 2026

Beskyttede sten- og jorddiger

Er der beskyttede sten- eller jorddiger på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 19. januar 2026
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. 19. januar 2026
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. 19. januar 2026
Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. Søbeskyttelseslinjer og Åbeskyttelseslinjer.

Kirkebyggelinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en kirkebyggelinje?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 19. januar 2026

Klitfredningslinje

Er ejendommen beliggende indenfor en klitfredningslinje?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 19. januar 2026

Strandbeskyttelseslinje

Er ejendommen beliggende indenfor en strandbeskyttelseslinje?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 19. januar 2026

Bygninger

BBR-meddelelsen

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

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

Oplysninger er indhentet d. 19. januar 2026

BBR meddelelse..... Se bilag BBR-meddelelse - 5503260 - Ærø

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5503260

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. 19. januar 2026

Dato for indberetning af energimærke..... 30-06-2015

Husnummer..... 41B

Bygningsnummer..... 1

Energiklasse..... E

Energimærkerapport..... Se bilag Energimaerkning_5503260_311122407

Energimærket er gyldigt indtil..... 30-06-2025

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5503260

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Energistyrelsen

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

Telefonnummer..... 33926700

Email..... emo-info@ens.dk

Web..... https://ens.dk/ansvarsomraader/energimaerkning-af-bygninger

Tilstandsrapport

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

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

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

Tilstandsrapport

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

Oplysninger er indhentet d. 19. januar 2026

Tilstandsrapport - 512426

Løbenummer..... H-17-03497-0142

Dato for indberetning..... 21-08-2017

Tilstandsrapport..... Se bilag Tilstandsrapport_5503260_512426

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5503260

Tilstandsrapport - 557203

Løbenummer..... H-17-03497-0011

Dato for indberetning..... 23-01-2017

Tilstandsrapport..... Se bilag Tilstandsrapport_5503260_557203

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5503260

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Sikkerhedsstyrelsen

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

Telefonnummer..... 33732000

Email..... sik@sik.dk

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

Elinstallationsrapport

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

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

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

Elinstallationsrapport

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

Oplysninger er indhentet d. 19. januar 2026

Elinstallationsrapport - 1993387

Dato for indberetning..... 20-01-2017

Elinstallationsrapport..... Se bilag Elinstallationsrapport_5503260_1993387

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5503260

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 forsat 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. 19. januar 2026

Byggesag S2023-5066

Byggesagsnummer..... S2023-5066

Byggesagstype..... BR - Tilladelsessag med ibrugtagningstilladelse

Dato for modtagelse af ansøgning om byggetilladelse..... 20-11-2023

Gyldighedsdato..... 21-11-2023

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5503260

Byggesag 49220182021

Byggesagsnummer..... 49220182021

Byggesagstype..... BR - Tilladelsessag med ibrugtagningstilladelse

Dato for modtagelse af ansøgning om byggetilladelse..... 21-02-2018

Gyldighedsdato..... 23-02-2018

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5503260

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Byggeskadeforsikring

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

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

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

Byggeskadeforsikring BBR

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

Oplysninger er indhentet d. 19. januar 2026

Bygning 1, Bygning 2

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5503260

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Byggeskadeforsikring BSFS

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

Oplysninger er indhentet d. 19. januar 2026

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

Status..... Ingen byggeskadeforsikring registreret.

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5503260

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Olietanke

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

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

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

---

Olietanke

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Fredede bygninger

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

Der er ca. 7.100 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. 19. januar 2026

Bygning 492-5503260-1

Bevaringsværdi..... 3

Bygningsadresse..... Vestergade 41B

Bygningens nummer i BBR..... 492-5503260-1

Link til bygningen i FBB..... https://www.kulturarv.dk/fbb/bygningvis.pub?bygning=12369431

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5503260

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.

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.

Oplysninger er indhentet d. 19. januar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5503260

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

EJENDOMS DATA RAPPORT

Vestergade 41B, 5970
Ærøskøbing

Rapport købt 19/01 2026
Rapport færdig 19/01 2026

Økonomi

Ejendoms- og grundværdi

Hvad er ejendommens værdi ifølge den offentlige vurdering?..... 2.631.000 kr.

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

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

Ejendoms- og grundværdi

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

Oplysninger er indhentet d. 19. januar 2026

Vurderingsår	2020 år
Dato for seneste vurdering eller ændring	01-01-2020
Ejendomsværdi	2.631.000 kr.
Grundværdi	297.000 kr.
Fradrag	0 kr.
Stuehus grundværdi	0 kr.
Stuehusværdi	0 kr.

Kontaktoplysninger

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

Ejendomsskat

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

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

Bemærk: 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.

Ejendomsskat

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

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

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

Hvis ejendomsvurderingen for en ejerbolig – og dermed boligskatterne – stiger fra 2024, kan boligejere 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/ejerbolig/boligskat/nye-regler-fra-2024/
boligskat ved ejendomshandel på https://www.vurderingsportalen.dk/ejerbolig/boligskat/koeb-og-salg/
indefrysningslån på https://www.vurderingsportalen.dk/ejerbolig/boligskat/indefrysningslaan/
pensionistlån https://www.vurderingsportalen.dk/ejerbolig/boligskat/pensionistlaan/
eller ejendomsskat for erhvervsejendomme herunder om moderniseret stigningsbegrænsning på https://www.vurderingsportalen.dk/erhverv/beskatning/grundskyld/

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

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

Oplysninger er indhentet d. 19. januar 2026

Vurderingsejendom - Ærø

BFE-nr..... 5503260

VurderingsejendomID..... 1119471

Vurderingsår..... 2025

Vurderingsoprettelsesdato..... 01-01-2025

Vurderingskategori..... Ejerbolig til vurdering i lige aar

Vurderingsunderkategori..... Ejendom til helaarsbeboelse i lige aar

Vurderingstype..... Foreløbig

Indkomstår..... 2026

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5503260

Ejendomsværdiskat

Kan på nuværende tidspunkt kun fremsøges via forskudsopgørelsen.

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5503260

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

Beskatningsgrundlag..... 640.000 kr.

Kommunepromille..... 11,1 ‰

Beløb..... 7.104 kr.

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5503260

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 indefrysningslån på ejendommen?..... 638,68 kr

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

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

Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat

---

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

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

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

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

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

Oplysninger er indhentet d. 19. januar 2026

BFE-nr..... 5503260

Samlet indefrysningsbeløb..... 638,68 kr

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5503260

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Vurderingsstyrelsen

Adresse..... Ny Østergade 9-11, 4000 Roskilde

Telefonnummer..... 72221616

Email..... vurdst@vurdst.dk

Web..... https://www.vurdst.dk

Huslejenævnssager

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

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 Huslejenævnssager er pt. ikke fuldt opdateret for alle kommuners vedkommende. Se https://www.huslejenaevn.dk/kommuneerklaeringer for en liste over kommuner, der har erklæret at have overført alle sager fra og med en angivet dato. Hvis kommunen fremgår af listen, er svaret i Ejendomsrapporten retvisende, jf. kommunens svar. Ellers anbefales det at kontakte kommunen for at få opdateret information.

Huslejenævnssager

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 Huslejenævn.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. Huslejenævn.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.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Web..... https://www.borger.dk/bolig-og-flytning/Lejebolig/beboerklagenaevn-og-huslejenaevn

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. 19. januar 2026

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. 199a Ærøskøbing Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Lokalplaner

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

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

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

Lokalplaner, vedtagne

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

Oplysninger er indhentet d. 19. januar 2026

Plan - Bevaring af bygninger og bymiljø i den gamle del af Ærøskøbing

Planens navn..... Bevaring af bygninger og bymiljø i den gamle del af Ærøskøbing

Plannummer..... 9-9B

Dato for offentliggørelse af planforslag..... 10-02-2016

Dato for vedtagelse af plan..... 17-08-2016

Dato for ikrafttrædelse af plan..... 11-10-2016

Dato for start af offentliggørelsesperioden..... 08-03-2016

Dato for slut på offentliggørelsesperioden..... 03-05-2016

Generel anvendelse..... Centerområde

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

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

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

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

Bygningsbevaringsbestemmelse..... Ingen ændringer uden tilladelse, alle bygninger beskrevet i bygningsregistrant.

Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/20_3133834_1475665285827.pdf

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 199a Ærøskøbing Bygrunde

Plan - Tillæg 3 til lokalplan 9-9B

Planens navn..... Tillæg 3 til lokalplan 9-9B

Plannummer..... 9-9B-3

Dato for offentliggørelse af planforslag..... 27-11-2024

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

Dato for ikrafttrædelse af plan..... 22-05-2025

Dato for start af offentliggørelsesperioden..... 28-11-2024

Dato for slut på offentliggørelsesperioden..... 23-01-2025

Generel anvendelse..... Centerområde

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

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

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

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

Bygningernes maksimale rumfang ift. grundarealet..... 4 m³/m²

Den maksimale rumfangsbestemmelse beregnes for..... Den enkelte grund

Maksimal bygningshøjde..... 3,5 m

Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/20_11459913_1747722879365.pdf

Det maksimale etageareal, der må opføres..... 20 m²

Det maksimale etageareal beregnes for..... Den enkelte grund

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 199a Ærøskøbing Bygrunde

Plan - Tillæg 2 til lokalplan 9-9B

Planens navn..... Tillæg 2 til lokalplan 9-9B

Plannummer..... 9-9B-2

Dato for offentliggørelse af planforslag..... 18-12-2024

Dato for vedtagelse af plan..... 24-06-2025

Dato for ikrafttrædelse af plan..... 19-08-2025

Dato for start af offentliggørelsesperioden..... 19-12-2024

Dato for slut på offentliggørelsesperioden..... 13-02-2025

Generel anvendelse..... Centerområde

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

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

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

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

Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/20_11459919_1755604393668.pdf

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 199a Ærøskøbing Bygrunde

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. 19. januar 2026

Plan - Kommuneplan 2025-2037

Planens navn..... Kommuneplan 2025-2037

Kommune..... Ærø

Planstatus..... Vedtaget

Dato for vedtagelse af plan..... 08-10-2025

Dato for ikrafttrædelse af plan..... 09-10-2025

Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/11_11902114_1762170289262.pdf

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 199a Ærøskøbing Bygrunde

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. 19. januar 2026

Plan - Blandet område i den gamle bydel

Planens navn..... Blandet område i den gamle bydel

Plannummer..... Ær.C2

Kommuneplanid på den kommuneplan, rammen vedrører..... 11902114

Planstatus..... Vedtaget

Dato for vedtagelse af plan..... 08-10-2025

Dato for ikrafttrædelse af plan..... 09-10-2025

Generel anvendelse..... Centerområde

Fremtidig planzone..... Byzone

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

Maksimal bebyggelsesprocent..... 45 %

Maksimalt antal etager..... 1,5

Maksimal bygningshøjde..... 8,5 m

Notat om generel anvendelse..... Områdets anvendelse fastlægges til centerformål, butikker, liberale erhverv, mindre ikke generende håndværks- og fremstillingsvirksomhed, restauration, hotel, Bed & Breakfast, salon / klinik, boligbebyggelse samt offentlige formål.

Notat om bebyggelse..... Den maksimale bebyggelsesprocent for hver ejendom må ikke overstige 45. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage, og at ingen del af en bygnings ydervæg eller tag hæves mere end 8,5 m over det omgivende terræn. Bygninger, der placeres i fastlagte vej- eller udvidelseslinjer, opføres som sluttet bebyggelse. Butiksstørrelser, se under afsnittet detailhandel. Eksisterende bevaringsværdige bymiljøer og arkitektonisk og kulturhistorisk værdifulde bygninger bevares.

Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/11_11902114_1762170289262.pdf

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 199a Ærøskøbing Bygrunde

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. 19. januar 2026

Plan - Planstrategi 2023

Planens navn..... Planstrategi 2023

Plannummer..... Planstrategi 2023

Kommune..... Ærø

Planstatus..... Vedtaget

Omfang af revision..... Delvis revision af områder eller planemner

Dato for vedtagelse af plan..... 17-01-2024

Dato for ikrafttrædelse af plan..... 19-01-2024

Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/70_11271804_1705590012635.pdf

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 199a Ærøskøbing Bygrunde

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. 19. januar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 199a Ærøskøbing Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Konsekvensområder for tekniske anlæg

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

Oplysninger er indhentet d. 19. januar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 199a Ærøskøbing Bygrunde

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. 19. januar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 199a Ærøskøbing Bygrunde

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. 19. januar 2026

Kloakopland - A7

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

Navn på område med kloakopland..... A7

Eksisterende kloaktype for området.....Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme 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. 199a Ærøskøbing Bygrunde

Kloakopland - A7A

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

Navn på område med kloakopland.....A7A

Eksisterende kloaktype for området.....Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme 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. 199a Ærøskøbing Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kloakopland, forslag

Se forklaring under "Kloakopland, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 19. januar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 199a Ærøskøbing Bygrunde

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. 19. januar 2026

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. 199a Ærøskøbing Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Udtræden af spildevandsforsyning, forslag

Se forklaring under "Udtræden af spildevandsforsyning, vedtagne".

Oplysninger er indhentet d. 19. januar 2026

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. 199a Ærøskøbing Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Renseklasse

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

Oplysninger er indhentet d. 19. januar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 199a Ærøskøbing Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Varmeplaner

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

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

Varmeplaner

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Varmeforsyning

Er der mulighed for kollektiv 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. Hvis området ikke er udlagt til kollektiv varmeforsyning, har bygninger i området typisk individuelle opvarmningsformer, såsom oliefyr eller varmepumpe.

Oplysninger er indhentet d. 19. januar 2026

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

Navn på forsyningsområde..... Ærøskøbing

Forsyningsform..... Fjernvarme

Forsyningsselskab..... ÆRØSKØBING FJERNVARME

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 199a Ærøskøbing Bygrunde

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 varmeforsyning. Kommunalbestyrelsen kan give dispensation fra forsyningsforbuddet. Evt. dispensationer fremgår ikke af denne registrering.

Oplysninger er indhentet d. 19. januar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 199a Ærøskøbing Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Område med tilslutningspligt, vedtaget

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

Oplysninger er indhentet d. 19. januar 2026

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

Navn på område med tilslutningspligt.....Ærøskøbing

Type af tilslutningspligt..... Tilslutningspligt ny bebyggelse

Tilslutningspligt i henhold til..... Lokalplan

Dato for beslutning.....10-05-2005

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 199a Ærøskøbing Bygrunde

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. 19. januar 2026

Kort over vejforsyning..... Se bilag Vejforsyningskort

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 199a Ærøskøbing Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Vejdirektoratet

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

Telefonnummer..... 72443333

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

Vejdirektoratets projekter

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

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

Vejdirektoratets projekter

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Vejdirektoratet

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

Telefonnummer..... 72443333

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

Hovedstadsområdets transportkorridorer

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

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

Hovedstadsområdets transportkorridorer

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

Oplysninger er indhentet d. 19. januar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 199a Ærøskøbing Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Erhvervsstyrelsen

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

Telefonnummer..... 35291000

Email..... planloven@erst.dk

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

Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

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

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

Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

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

Oplysninger er indhentet d. 19. januar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 199a Ærøskøbing Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Plan- og Landdistriktsstyrelsen

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

Telefonnummer..... 33307010

Email..... plst@plst.dk

Web..... https://plst.dk

Landsplandirektiv "Udviklingsområder"

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

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

Landsplandirektiv "Udviklingsområder 2019"

Den moderniserede planlov giver kommunalbestyrelsen mulighed for at udpege udviklingsområder inden for kystnærhedszonen uden særlige landskabs-, natur- eller miljøinteresser.
I udviklingsområderne får kommunerne større adgang til at planlægge for udvikling af byer og landsbyer samt give tilladelse til anlæg svarende til de generelle regler i landzone.
Udpegningen af udviklingsområder i kystnærhedszonen er en ny mulighed for kommunalbestyrelserne til at fremme vækst og udvikling i de kystnære områder samtidig med at rammen for at sikre udvikling af sammenhængende naturområder styrkes.

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

Oplysninger er indhentet d. 19. januar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 199a Ærøskøbing Bygrunde

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. 19. januar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 199a Ærøskøbing Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Råstofplaner

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

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

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

Råstofplaner

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Regionen

Spildevand og drikkevand

Aktuelle afløbsforhold

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

Her oplyses hvordan spildevand og regnvand bortledes fra ejendommen.

Aktuelle afløbsforhold

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

Oplysninger er indhentet d. 19. januar 2026

Matr. nr.: 199a, Ærøskøbing Bygrunde

Afløbsforhold..... Afløb til offentligt kloaksystem

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5503260

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 tilkoblet, fx alment eller privat alment vandforsyningsanlæg.

Aktuel vandforsyning

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

Oplysninger er indhentet d. 19. januar 2026

Matr. nr.: 199a, Ærøskøbing Bygrunde

Vandforsyning..... Privat vandforsyningsanlæg

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5503260

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

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

Findes der på ejendommen vandindvindingsanlæg/-boringer, hvortil der er udstedt påbud eller givet 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 kogeanbefalinger.
Påbud meddelt efter lovens § 62, stk. 1 om dispensation til at fravige de i bilag 1 fastsatte kvalitetskrav for vandkvaliteten for ikke-almene anlæg.
Påbud efter lovens § 36 om at sløjfe en vandforsyningsbrønd eller en ikke-almen vandforsyningsboring.

Oplysninger er indhentet d. 19. januar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 199a Ærøskøbing Bygrunde

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. 19. januar 2026

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

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 199a Ærøskøbing Bygrunde

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. 19. januar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 199a Ærøskøbing Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Jordforurening

Jordforureningsattest

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

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

Jordforureningsattest

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

Oplysninger er indhentet d. 19. januar 2026

Jordforureningsattest..... Se bilag Jordforureningsattest_5503260

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5503260

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 forurenet jord. Oplysningen fremgår også af jordforureningsattesten.

Kortlagt jordforurening - V1

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

Oplysninger er indhentet d. 19. januar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 199a Ærøskøbing Bygrunde

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. 19. januar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 199a Ærøskøbing Bygrunde

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 anmeldepligt ved større jordflytning.

Områdeklassificering

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

Oplysninger er indhentet d. 19. januar 2026

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. 199a Ærøskøbing Bygrunde

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. 19. januar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Natur, skov og landbrug

Fredskov

Er ejendommen pålagt fredskovspligt?..... Nej

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

Fredskov

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

Oplysninger er indhentet d. 19. januar 2026

Er matrikelnummeret pålagt fredskovpligt?..... Nej

Matrikelnummer..... 199a

Ejerlav..... Ærøskøbing Bygrunde

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5503260

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. 19. januar 2026

199a, Ærøskøbing Bygrunde

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

Matrikelnummer..... 199a

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5503260

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Miljøstyrelsen

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

Telefonnummer..... 72544000

Email..... mst@mst.dk

Web..... https://mst.dk/

Beskyttet natur

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

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

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

Beskyttede naturtyper

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

Oplysninger er indhentet d. 19. januar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 199a Ærøskøbing Bygrunde

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. 19. januar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 199a Ærøskøbing Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Internationale naturbeskyttelsesområder

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

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

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

Fuglebeskyttelsesområder

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

Oplysninger er indhentet d. 19. januar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 199a Ærøskøbing Bygrunde

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. 19. januar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 199a Ærøskøbing Bygrunde

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. 19. januar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 199a Ærøskøbing Bygrunde

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. 19. januar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5503260

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Landbrugsstyrelsen

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

Telefonnummer..... 33958000

Email..... landbrugsloven@lbst.dk

Web..... https://lbst.dk/

EJENDOMS DATA RAPPORT

Vestergade 41B, 5970 Ærøskøbing

Rapport købt 19/01 2026
Rapport færdig 19/01 2026

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 aflyst 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. 19. januar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 199a Ærøskøbing Bygrunde

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 er tilladt at lave ændringer i terrænet eller at placere bebyggelse såsom bygninger, campingvogne, skure, eller lignende indenfor beskyttelseszonen. Forbuddet omfatter også midlertidige ændringerne. Undtaget er dog landbrugsmæssig drift, bortset fra tilplantning af eksempelvis juletræer, frugttræer og lign.
Linjens placering fremgår af et vejledende kort, der er offentligt tilgængelige på Miljøportalen www.miljoeportalen.dk
Fortidsmindebeskyttelseslinjen forvaltes af landets 98 kommuner og de kan i særlige tilfælde give dispensation til ændringer indenfor beskyttelseslinjen. Slots- og Kulturstyrelsen, de kulturhistoriske museer, interesseorganisationer m.fl. er klageberettiget og kan indbringe afgørelsen for Miljø- og Fødevareklagenævnet.

Oplysninger er indhentet d. 19. januar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 199a Ærøskøbing Bygrunde

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. 19. januar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 199a Ærøskøbing Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Skovbyggelinjer

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

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

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

Skovbyggelinje

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

Oplysninger er indhentet d. 19. januar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 199a Ærøskøbing Bygrunde

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

Søbeskyttelseslinien har til formål at sikre søer som værdifulde landskabselementer og som levesteder og spredningskorridorer for plante- og dyreliv. Indenfor beskyttelseslinien 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. 19. januar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 199a Ærøskøbing Bygrunde

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 beskyttelseslinien tale om et generelt forbud mod ændringer.

Oplysninger er indhentet d. 19. januar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 199a Ærøskøbing Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kirkebyggelinjer

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

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

Kirkebyggelinjer

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

Oplysninger er indhentet d. 19. januar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 199a Ærøskøbing Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Klitfredningslinje

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

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

Klitfredningslinje

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

Oplysninger er indhentet d. 19. januar 2026

199a, Ærøskøbing Bygrunde

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

Ejerlav..... Ærøskøbing Bygrunde

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5503260

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed.....Kystdirektoratet

Adresse..... Højbovej 1, 7620 Lemvig

Telefonnummer..... 20927244

Email..... kdi@kyst.dk

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

Strandbeskyttelseslinje

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

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

Strandbeskyttelseslinje

Strandbeskyttede arealer er forbudszoner, hvor der som hovedregel ikke må foretages ændringer af den eksisterende tilstand.
F.eks. må der som hovedregel ikke placeres bebyggelse, ske beplantning eller terrænændringer, etableres hegn eller placeres campingvogne og lignende, og der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastlægges skel.
I åbne landskaber ligger strandbeskyttelseslinjen typisk 300 meter fra kysten, og i bebyggede områder typisk 100 meter eller mindre fra kysten.

Oplysninger er indhentet d. 19. januar 2026

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

Matrikelnummer..... 199a

Ejerlav..... Ærøskøbing Bygrunde

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5503260

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kystdirektoratet

Adresse..... Højbovej 1, 7620 Lemvig

Telefonnummer..... 20927244

Email..... kdi@kyst.dk

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

EJENDOMS
DATA
RAPPORT

Vestergade 41B, 5970
Ærøskøbing

Rapport købt 19/01 2026
Rapport færdig 19/01 2026

Om ejendomsdatarapporten

Generelt om ejendomsdatarapporten

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

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

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

Link til Appendix

Om resuméet

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

- Tilstandsrapport_5503260_512426
- Tilstandsrapport_5503260_557203
- Energimaerkning_5503260_311122407
- BBR-meddelelse - 5503260 - Ærø
- Elinstallationsrapport_5503260_1993387
- Raastofplanskort
- Vejforsyningskort
- Jordforureningsattest_5503260

Ordforklaring - ejendomsoplysninger

Aktuel vandforsyning

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

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

-

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

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

Aktuelle afløbsforhold

Her oplyses hvordan spildevand og regnvand bortledes fra ejendommen.

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

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

Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

-

Medlemskab af spildevandsforsyning

-

Tilstandsrapport

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

Energimærkning

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

Fredede bygninger

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

Flexboligtilladelse

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

BBR-meddelelsen

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

Elinstallationsrapport

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

Olietanke

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

Byggesag

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

Byggeskadeforsikring

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

Bevaringsværdi

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

Huslejenævnssager

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.

Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat

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

Ejendomsskat

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

Ejendoms- og grundværdi

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

Majoratsskov

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

Internationale naturbeskyttelsesområder

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

Beskyttet natur

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

Landbrugspligt

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

Fredskov

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

Skovbyggelinjer

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

Sø- og åbeskyttelseslinjer

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

Klitfredningslinje

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

Beskyttede sten- og jorddiger

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

Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer

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

Strandbeskyttelseslinje

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

Kirkebyggelinjer

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

Landzonetilladelser

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

Varmeforsyning

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

Vejdirektoratets projekter

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

Hovedstadsområdets transportkorridorer

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

Råstofplaner

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

Spildevandsplaner

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

Landsplandirektiv "Udviklingsområder"

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

Varmeplaner

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

Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

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

Vejforsyning

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

Kommuneplaner

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

Zonestatus

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

Lokalplaner

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

Jordforureningsattest

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

Kortlagt jordforurening

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

Påbud iht. jordforureningsloven

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

Områdeklassificering

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

~~ÆRØ KOMMUNE~~

RÅDHUSET
STATENE 2
~~5970 Ærøskøbing~~

EKSPEDITIONSTID:
DER HENVISES TIL KOMMUNENS HJEMMESIDE.

TELEFONNR.: 6352 5000

E-MAIL: POST@AEROEKOMMUNE.DK

HJEMMESIDE:
WWW.AEROEKOMMUNE.DK

Modtager

4926500556113

Carsten Schmidt
c/o Fyrskibet
Refshalevej 169F

1432 København K

Udskrevet den:	Moms-nr.:	Sorteringsnummer:
05/12-2025	28856075	13 00000 006044

Debitornummer:	Kommunenr.:	Ejendomsnr.:
056 26 004864 50 08	492	004864

Ejendommens beliggenhed:
Vestergade 41B, Ærøskøbing

Bfe. nummer:
0005503260

Matrikelbetegnelse:
ÆRØSKØBING BYGRUNDE 199a

Bebygget areal:	BBR-status pr.
235	01/01-2025

Øvrige Bfe. numre:

Kommunale ejendomsbidrag af fast ejendom 2026

Specifikation	Beløb	Heraf moms
BEMÆRK: Ejendomsskat vedr. skatteåret 2024 og frem administreres/opkræves af SKAT		
Rottebekæmpelse	379,49	

BILAG: 7

BRUUN & HJEJLE

MERVÆRDIAFGIFT/MOMS, er beregnet med 25%:
Afgiften af de enkelte rater kan for momsregistrerede først medregnes som indgående afgift på faktureringstidspunktet.

I ALT 379,49 0,00

Rate	Forfaldsdato	Sidste rettidige indb.dag	Ratebeløb	Fakturadato	Moms beløb
01	01/02-2026	13/02-2026	379,49	01/02-2026	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.

KMD OGCN0001 1. udg. 06. 2023

~~ÆRØ KOMMUNE~~

~~RÅDHUSET~~
~~STATENE 2~~
~~5970 Ærøskøbing~~

EKSPEDITIONSTID:
DER HENVISES TIL KOMMUNENS HJEMMESIDE.

TELEFONNR.: 6352 5000

E-MAIL: POST@AEROEKOMMUNE.DK

HJEMMESIDE:
WWW.AEROEKOMMUNE.DK

Modtager

4926500549413

Carsten Schmidt

Vestergade 041B
Ærøskøbing
5970 Ærøskøbing

Udskrevet den:	Moms-nr.:	Sorteringsnummer:
30/01-2025	28856075	13 00000 006021

Debitornummer:	Kommunenr.:	Ejendomsnr.:
056 25 004864 50 08	492	004864

Ejendommens beliggenhed:
Vestergade 41B, Ærøskøbing

Bfe. nummer:
0005503260

Matrikelbetegnelse:
ÆRØSKØBING BYGRUNDE 199a

Bebygget areal:	BBR-status pr.
235	01/01-2024

Øvrige Bfe. numre:

Kommunale ejendomsbidrag af fast ejendom 2025

Specifikation	Beløb	Heraf moms
BEMÆRK: Ejendomsskat vedr. skatteåret 2024 og frem administreres/opkræves af SKAT		
Rottebekæmpelse	365,93	

MERVÆRDIAFGIFT/MOMS, er beregnet med 25%:
Afgiften af de enkelte rater kan for momsregistrerede først medregnes som indgående afgift på faktureringstidspunktet.

I ALT 365,93 0,00

Rate	Forfaldsdato	Sidste rettidige indb.dag	Ratebeløb	Fakturadato	Moms beløb
01	01/03-2025	14/03-2025	365,93	01/03-2025	0,00

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

Ved for sen indbetaling påløber renter og evt. gebyr.

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

KMD OGCN0001 1. udg. 06. 2023

~~ÆRØ KOMMUNE~~

RÅDHUSET
STATENE 2
~~5970 Ærøskøbing~~

EKSPEDITIONSTID:
DER HENVISES TIL KOMMUNENS HJEMMESIDE.

TELEFONNR.: 6352 5000

E-MAIL: POST@AEROEKOMMUNE.DK

HJEMMESIDE:
WWW.AEROEKOMMUNE.DK

Modtager 4926500542213

Carsten Schmidt

Vestergade 041B
Ærøskøbing
5970 Ærøskøbing

Udskrevet den:	Moms-nr.:	Sorteringsnummer:
06/02-2024	28856075	13 00000 006007

Debitornummer:	Kommunenr.:	Ejendomsnr.:
056 24 004864 50 08	492	004864

Ejendommens beliggenhed:
Vestergade 41B, Ærøskøbing

Bfe. nummer:
0005503260

Matrikelbetegnelse:
ÆRØSKØBING BYGRUNDE 199a

Bebygget areal:	BBR-status pr.
235	01/01-2023

Øvrige Bfe. numre:

Kommunale ejendomsbidrag af fast ejendom 2024

Specifikation	Beløb	Heraf moms
BEMÆRK: Ejendomsskat vedr. skatteåret 2024 og frem administreres/opkræves af SKAT		
Rottebekæmpelse	305,50	

MERVÆRDIAFGIFT/MOMS, er beregnet med 25%:
Afgiften af de enkelte rater kan for momsregistrerede først medregnes som indgående afgift på faktureringstidspunktet.

I ALT 305,50 0,00

Rate	Forfaldsdato	Sidste rettidige indb.dag	Ratebeløb	Fakturadato	Moms beløb
01	01/03-2024	15/03-2024	305,50	01/03-2024	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.

KMD OGCN0001 1. udg. 06. 2023

Ærø Kommune
TEKNISK AFDELING

BBR-meddelelse
Oplysninger fra Bygnings- og Boligregistret

Afsender
Ærø Kommune, TEKNISK AFDELING
Statene 2, 5970 ÆRØSKØBING

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 5503260
Udskriftsdato: 19.01.2026

Denne BBR-meddelelse er hentet via selvbetjening.

Tilføjelser eller rettelser bedes oplyst til kommunen på: bbr@aeroekommune.dk eller tlf. 63 52 50 00.
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.): 5503260
BBR-adresse: Vestergade 41B (vejkode 0345), 5970 Ærøskøbing
Ejendommen består af: 1 grund
Ejendommen har tidligere haft eller været en del af kommunalt ejendomsnummer: 492-4864

Oplysninger om grund

Adresse: Vestergade 41B, Ærøskøbing, 5970 Ærøskøbing

Grundens areal: 697 m²
Matrikelnummer: 199a, Ejerlavsnavn: Ærøskøbing Bygrunde (ejerlavskode 2004451)

Vandforsyning og afløbsforhold

Grundens vandforsyning: Privat vandforsyningsanlæg (kode 2)
Grundens afløbsforhold: Afløb til offentligt kloaksystem (kode 10)

Bygninger tilknyttet grund

Bygning 1

Bygningens anvendelse: Fritliggende enfamiliehus (kode 120)
Opførelsesår: 1783
Om-/tilbygningsår: Ingen oplysning registreret
Antal etager: 2

Beliggenhed

Adresse: Vestergade 41B, Ærøskøbing, 5970 Ærøskøbing
Matrikelnummer: 199a, Ejerlavsnavn: Ærøskøbing Bygrunde (ejerlavskode 2004451)
Kvalitet af koordinatsæt: Sikker geokodning (kode 1)

Materialer

Ydervægsmateriale: Mursten (kode 1)
Tagdækningsmateriale: Tegl (kode 5)

Varmeforsyning

Bygningens varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme (kode 1)

BILAG: 8

BRUUN & HJEJLE

Bolig- og erhvervsareal

Bygningens samlede boligareal:	434 m²
heraf Areal af lovlig beboelse i kælder:	0 m²
Bygningens samlede erhvervsareal:	151 m²
heraf Areal af erhverv i kælder:	0 m²

Etagernes areal

Samlet bygningsareal:	434 m²
Kælderens areal:	0 m²
heraf Kælderens udnyttede areal:	0 m²
heraf Areal af dyb kælder:	0 m²
heraf Areal af garage i kælder:	0 m²
Tagetagens areal:	151 m²
heraf Tagetagens udnyttede areal:	151 m²

Arealer i grundplan

Bebygget areal:	217 m²
Overdækket areal:	0 m²

Andre arealer

Samlet andet areal:	0 m²
heraf Areal af indbygget affaldsrum:	0 m²
heraf Areal af indbygget garage:	0 m²
heraf Areal af indbygget carport:	0 m²
heraf Areal af indbygget udhus:	0 m²
heraf Areal af indbygget udestue:	0 m²
heraf Areal af lukkede overdækninger:	0 m²
heraf Areal af udvendig efterisolering:	0 m²
heraf Øvrige arealer:	0 m²

Enheder tilknyttet Bygning 1

Enhed: Vestergade 41B

Enhedens anvendelse: Fritliggende enfamiliehus (kode 120)

Boligtype: Blandet bolig og erhverv med eget køkken (kode 2)

Enhedens samlede areal:	585 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	434 m²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	151 m²	Antal værelser:	8

Bygning 2

Bygningens anvendelse: Udhus (kode 930)

Opførelsesår: 1783

Beliggenhed

Adresse: Vestergade 41B, Ærøskøbing, 5970 Ærøskøbing

Matrikelnummer: 199a, Ejerlavsnavn: Ærøskøbing Bygrunde (ejerlavskode 2004451)

Kvalitet af koordinatsæt: Sikker geokodning (kode 1)

Materialer

Ydervægsmateriale: Mursten (kode 1)

Tagdækningsmateriale: Tegl (kode 5)

Arealer i grundplan

Bebygget areal:	18 m²
Overdækket areal:	0 m²

Oplysninger om byggesager tilknyttet ejendom

Byggesagsnummer: 49220182021

Byggesagen vedrører: Grund: Vestergade 41B, Ærøskøbing, 5970 Ærøskøbing

Matrikelnummer: 199a, Ejerlavsnavn: Ærøskøbing Bygrunde (ejerlavskode 2004451)

Byggesagstype: Sag på grund (kode 0)

Dato for modtagelse af ansøgning: 21.02.2018

Dato for byggetilladelse: Ingen oplysning registreret

Dato for påbegyndelse: Ingen oplysning registreret

Dato for ibrugtagningstilladelse: Ingen oplysning registreret

Byggesagsnummer: S2023-5066

Byggesagen vedrører: Grund: Vestergade 41B, Ærøskøbing, 5970 Ærøskøbing
Matrikelnummer: 199a, Ejerlavsnavn: Ærøskøbing Bygrunde (ejerlavskode 2004451)
Byggesagstype: Sag på grund (kode 0)
Dato for modtagelse af ansøgning: 20.11.2023
Dato for byggetilladelse: Ingen oplysning registreret
Dato for påbegyndelse: Ingen oplysning registreret
Dato for ibrugtagningstilladelse: 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 selvbetjenings-løsningen 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 toiletkummer (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.

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.

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.

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.

Danmarks Miljøportal
Data om miljøet i Danmark

BRUUN & HJEJLE

Den 19-01-2026, kl. 10:54

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: 5503260

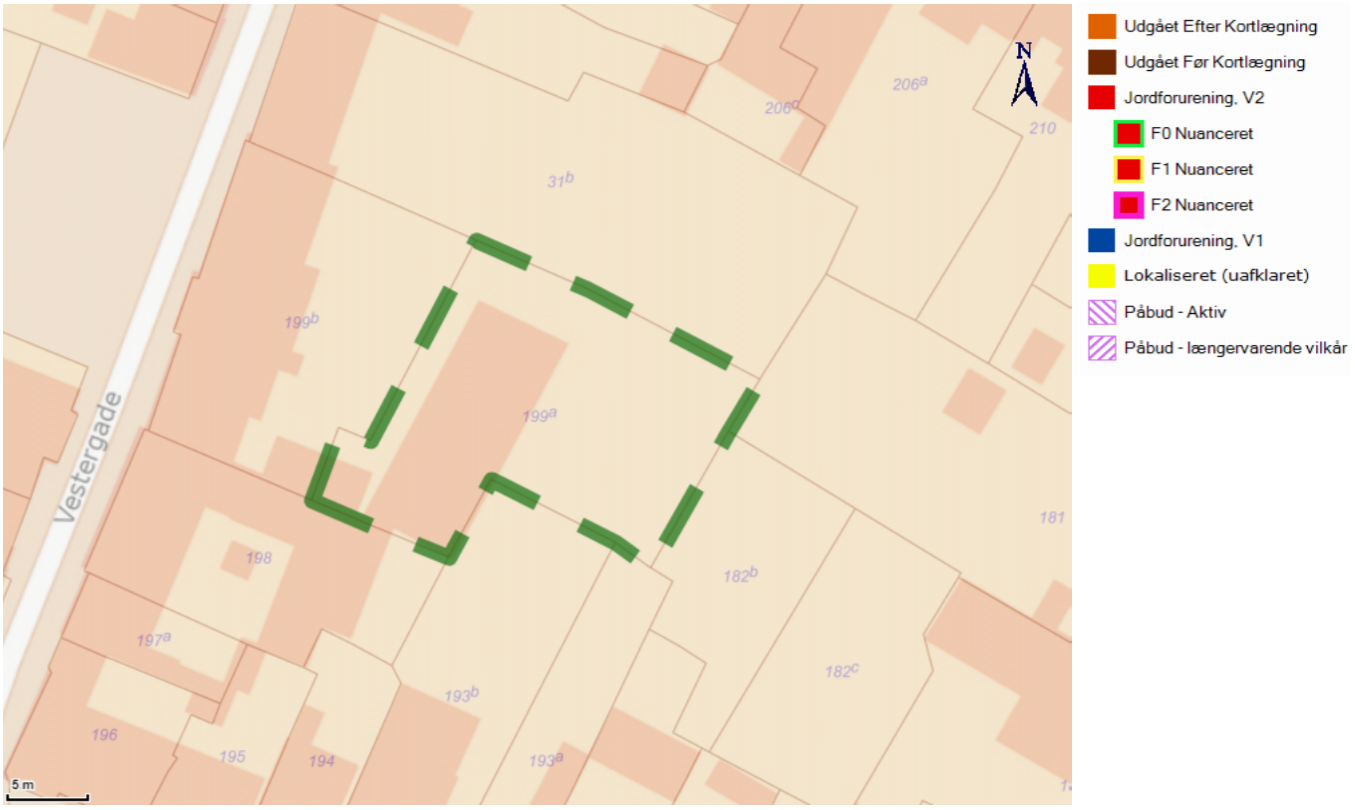
Ejerlav og matrikelnumre: (2004451,199a)

Der er søgt på følgende matrikel:

Ejerlavsnavn	Ærøskøbing Bygrunde
Matrikelnummer	199a
Region	Region Syddanmark
Kommune	Ærø Kommune
Beregningsdato	[Manglende Beregningsdato]

Kort

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



Forureningsstatus

Matrikel status: Matriklen er ikke kortlagt.
Region Syddanmark har for nuværende ingen oplysninger om jordforurening på den pågældende matrikel.

Matriklen er 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.

Kontaktoplysninger

Region Syddanmark	
Adresse	Damhaven 12, 7100 Vejle
Mail	jordforurening@regionsyddanmark.dk
Web	www.regionsyddanmark.dk/jordforurening
Bemærkning	Man bør tillige danne en attest fra Region Syddanmark hjemmeside "Søg en forurenet grund" da der her findes oplysninger om lokaliteter, der er under sagsbehandling i forbindelse med kortlægning. Disse lokaliteter kan først findes på Danmarks Miljøportal når der er truffet afgørelse om kortlægning. Der er indsamlet oplysninger om aktiviteter, der kan have forurenet jord eller grundvand, med driftsperiode med driftsperiode frem til midten af 1970'erne i hele kommunen (Affaldsdepotloven). I områder med særlige drikkevandsinteresser er der ligeledes sket kortlægning af aktiviteter frem til efter 2000 (Jordforureningsloven).

Ærø Kommune	
Adresse	Statene 2 | 5970 Ærøskøbing
Mail	post@aeroekommune.dk
Web	http://aeroekommune.dk/teknik og miljø/jord
Bemærkning	Hvis din grund ikke er omfattet af områdeklassificering i denne attest, kan det skyldes at din kommune endnu ikke har gjort data tilgængelige på Danmarks Miljøportal eller at data ikke er opdateret.

Bilag

Jordforurening, V1
Et areal betegnes som kortlagt på vidensniveau 1 (V1), hvis der er tilvejebragt en faktisk viden om aktiviteter på arealet eller aktiviteter på andre arealer, der kan have været kilde til jordforurening på arealet.

Jordforurening, V2
Et areal betegnes som kortlagt på vidensniveau 2 (V2), hvis der er tilvejebragt et dokumentationsgrundlag, der gør, at det med høj grad af sikkerhed kan lægges til grund, at der på arealet er en jordforurening af en sådan art og koncentration, at forurening kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.

Lokaliseret (uafklaret)
Et areal betegnes som lokaliseret (uafklaret), hvis der er oplysninger, som endnu ikke er i vurderet i forhold til kortlægning. Uafklarede oplysninger kan eksempelvis være historiske oplysninger vedrørende tidligere aktiviteter på en grund eller oplysninger om fund af forurening. Uafklarede oplysninger kan dermed efter yderligere gennemgang af eksempelvis arkiver og sagsbehandling resultere i en kortlægning af en grund eller i en status som "Udgået før kortlægning"

Nuancering
Nuancering af kortlægning på V2, på baggrund af den risiko, den kortlagte forurening udgør eller kan udgøre for den aktuelle anvendelse til boligformål

Udgået Efter Kortlægning
Forureninger, som har været kortlagt på vidensniveau 1 eller 2, men som er udgået af kortlægningen

Udgået Før Kortlægning
Lokaliteter, hvor der er foretaget en oprensning så de ikke bliver kortlagt som forurenet (V2). Desuden findes der lokaliteter i denne kategori, hvor det har været vurderet om de skulle kortlægges som mulig forurenet (V1) men hvor lokaliteten frikendes på baggrund af de historiske oplysninger.

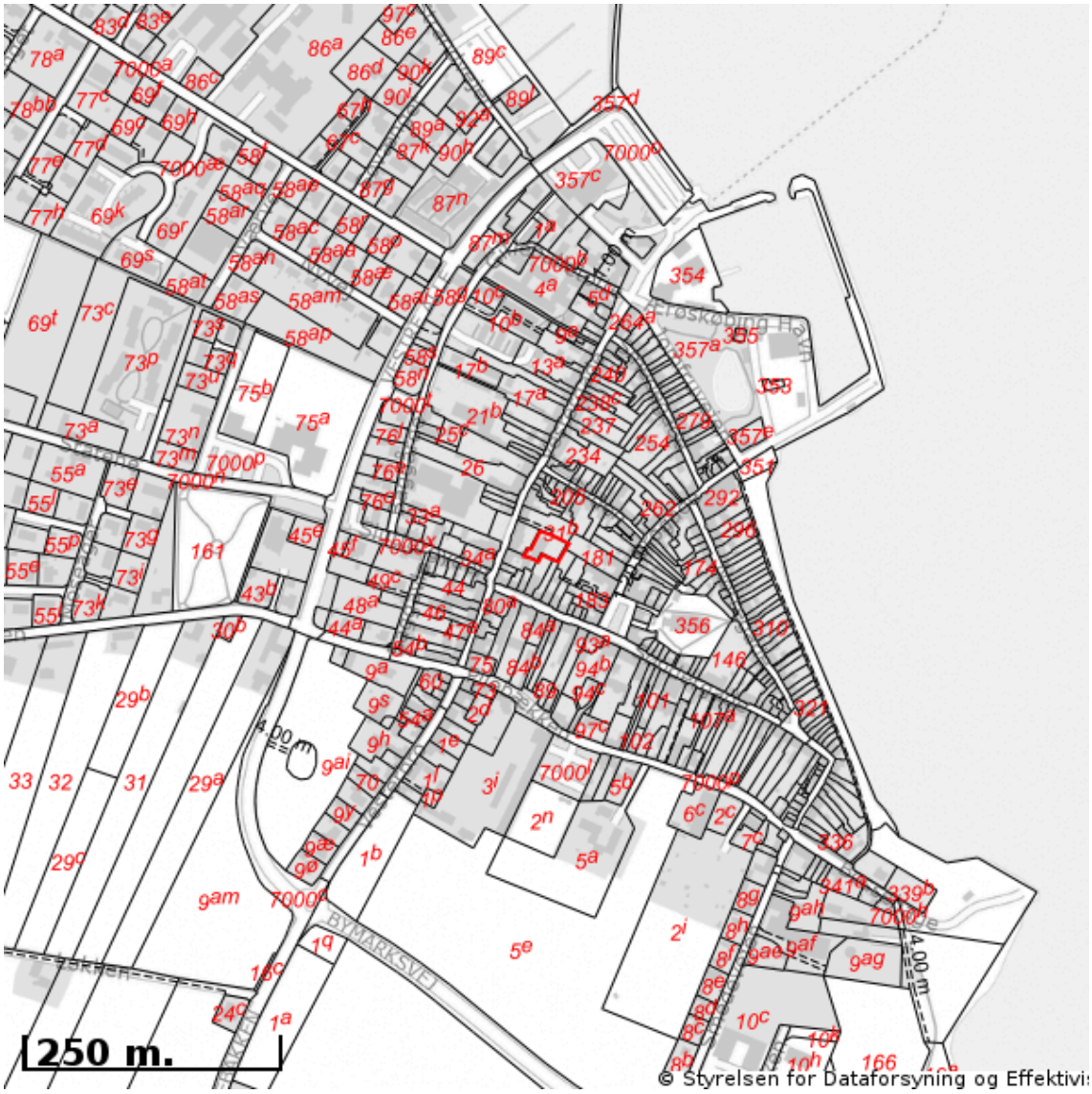
Områdeklassificering
Område, hvor jorden antages at være lettere forurenet, udpeget jf. jordforureningslovens § 50a. Byzone klassificeres som udgangspunkt som område, hvor jorden antages at være lettere forurenet. Oplysning om områdeklassificering stammer fra en tegning af matriklen på kort. I enkelte til fælde kan unøjagtigheder eller ændringer i matrikeltegningen resultere i, at matriklen fejlagtig overlapper en anden matrikel og påvirker informationer om områdeklassificering herpå. Hvis attesten indeholder oplysning om områdeklassificering, inkl. analysefrie områder, som forekommer ukorrekt, så kan du få et overblik over matriklen på http://arealinformation.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 monitering). Når et påbud er helt opfyldt, oplyses det ikke i jordforureningsattesten. Kommunen skal oplyse om påbud efter jordforureningsloven jf. reglerne i Bekendtgørelse om indberetning og registrering af jordforureningsdata, dvs. påbud meddelt efter 1. juli 2014 efter de hjemler, der er fastsat. Kommunen kan oplyse om påbud efter andre hjemler og påbud, som er meddelt tidligere, når de er igangværende.

EJENDOMS
DATA
RAPPORT

Oversigt over råstofområder

Berørende matr. 199a Ærøskøbing Bygrunde
Oplysninger om råstofområder er indhentet d. 19-01-2026.



Signaturforklaring:

- Matriklens placering
- Råstofgraveområde
- Råstofinteresseområde
- Areal med anmeldte rettigheder

OBS! Oplysninger om råstofområder indhentes fra Danmarks Arealinformation og vedligeholdes af regionerne. Kontakt regionen hvis du mener at der er fejl i råstofområderne.

SPAR PÅ ENERGIEN I DIN BYGNING

- status og forbedringer

Energimærkningsrapport
Vestergade 41B
5970 Ærøskøbing

Bygningens energimærke:

A 2020 | A 2015 | A 2010 | B | C | D | E | F | G

Gyldig fra 30. juni 2015
Til den 30. juni 2022.

Energimærkningsnummer 311122407

ENERGI STYRELSEN

Denne rapport er udskrevet fra www.boligejer.dk, og er derfor tilgængelig for offentligheden. Det faktiske energiforbrug i bygningen fremgår ikke af rapporten, da denne oplysning er fortrolig for enfamiliehuse.

ENERGIMÆRKET

FORMÅLET MED ENERGIMÆRKNINGEN

Energimærkning af bygninger har to formål:

1. Mærkningen synliggør bygningens energiforbrug og er derfor en form for varedeklaration, når en bygning eller lejlighed sælges eller udlejes.
2. Mærkningen giver et overblik over de energimæssige forbedringer, som er rentable at gennemføre – hvad de 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.

Mærkningen udføres af en energikonsulent, som måler bygningen op og undersøger kvaliteten af isolering, vinduer og døre, varmeinstallation m.v. På det grundlag beregnes bygningens energiforbrug under standardbetingelser for vejr, familiestørrelse, driftstider, forbrugsvaner m.v.

Det beregnede forbrug 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 har huset fuldt af teenagere, som bruger store mængder varmt vand. Mærket fortæller altså om bygningens kvalitet – ikke om måden den bruges på, eller om vinteren var kold eller mild.

ENERGI STYRELSEN

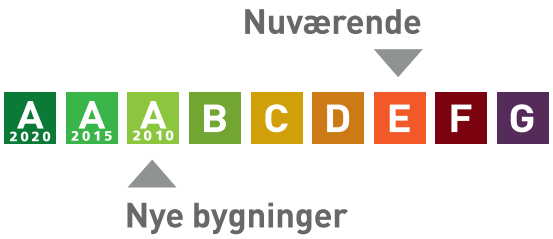
BYGNINGENS ENERGIMÆRKE

På energimærkningsskalaen vises bygningens nuværende energimærke.

Nye bygninger skal i dag som minimum leve op til energikravene for A2010.

Hvis de rentable energibesparelsesforslag gennemføres, vil bygningen få energimærke C

Hvis de energibesparelser, der kan overvejes i forbindelse med en renovering eller vedligeholdelse også gennemføres, vil bygningen få energimærke B



Beregnet varmeforbrug per år:

78,46 MWh Fjernvarme	56.010 kr
Samlet energiudgift	56.010 kr
Samlet CO_2 udledning	11,06 ton

BYGNINGEN

Her ses beskrivelsen af bygningen og energibesparelserne, som energikonsulenten har fundet. For de bygningsdele, hvor der er fundet energibesparelser, er der en beskrivelse af hvordan bygningen er i dag, og så selve besparelsesforslaget. For hvert besparelsesforslag er anført den årlige besparelse i kroner og i CO2-udledningen, som forslaget vil medføre.

Hvis investeringen er rentabel, er investeringen også anført. Rentabilitet betyder, at energibesparelsen kan tilbagebetale investeringen inden de komponenter, der indgår i besparelsen, skal udskiftes igen. Hvis dette ikke er tilfældet, anses investeringen ikke at være rentabel, og investeringen er ikke anført.

Man skal være opmærksom på, at der er en række besparelsesforslag, der i følge bygningsreglementet BR10, skal gennemføres i forbindelse med renovering eller udskiftninger af bygningsdele eller bygningskomponenter.

Investering er med moms. Besparelser er med moms og energiafgifter.

Tag og loft	Investering	Årlig besparelse
LOFT Etageadskillelse mod uopvarmet loftrum er uden isolering. Isoleringsforhold er baseret på målt konstruktionstykkelse, opbygning og ejeroplysninger. Bygningsdelen lever ikke op til isoleringskrav ved renovering jf. BR10.		
FORBEDRING Vandret loft efterisoleres op til i alt 350 mm. Inden efterisolering af loftrum igangsættes, skal det undersøges nærmere, om de eksisterende konstruktioner er tilstrækkeligt tætte. Hvis konstruktionen ikke er tilstrækkelig tæt skal der etableres en dampspærre. Endvidere skal der sikres tilstrækkelig ventilation af loftrummet. Evt. udførelse af ny dampspærre eller etablering af gangbro/hævning af eksisterende gangbro i loftsrummet er ikke indregnet i forslaget.	91.096 kr.	17.265 kr. 4,80 ton CO_2

Ydervægge

	Investering	Årlig besparelse
MASSIVE YDERVÆGGE Ydervægge i de resterende dele af 1. sal og stueplan er 1½ sten massiv tegl uden isolering. Isoleringsforhold er baseret på målt konstruktionstykkelse, opbygning, skøn ud fra tidstypiske forhold og ejeroplysninger. Bygningsdelen lever ikke op til isoleringskrav ved renovering jf. BR10.		
FORBEDRING Efterisolering af massive ydervægge i de resterende dele af 1. sal og stueplan indvendigt med 100 mm isolering afsluttet med en pladekonstruktion. Man skal ved renovering være opmærksom på korrekt etablering af dampspærre således at man får en sund og fugtsikker konstruktion.	159.801 kr.	5.633 kr. 1,57 ton CO_2

MASSIVE YDERVÆGGE Ydervægge på 1. sal ved gavl mod nord, ca. 7,4 meter af østfacade og ca. 7,25 meter af vestfacade er 1½ sten massiv tegl med 50 mm indvendig isolering. Ydervægge i stueplan ved sydgavl, ca. 8,1 meter af vestfacade og ca. 18 meter af østfacade er 1½ sten massiv tegl med 100 mm indvendig isolering. Ydervægge i stueplan ved de nederste ca. 45 cm af ydervægge på alle 4 sider er 1½ sten massiv tegl med ca. 21 cm letbeton indvendig. Isoleringsforhold er baseret på målt konstruktionstykkelse, opbygning, skøn ud fra tidstypiske forhold og ejeroplysninger. Bygningsdelene lever ikke op til isoleringskrav ved renovering jf. BR10. Der er ikke givet forslag til efterisolering, da det ikke er umiddelbart rentabelt, da en yderligere indvendig efterisolering vil mindske boligarealet og er vanskelig på grund af indretning og installationer og en udvendig efterisolering vil ændre bygningens arkitektur.		

Vinduer, døre ovenlys mv.

	Investering	Årlig besparelse
VINDUER Dobbeltdør mod øst er med energirude. Terrassedør mod øst og vest er med 2 lags termoruder. Massive yderdøre mod vest er af uisoleret type. Vinduer er alle med 1 lags rude med forsatsrude.		
FORBEDRING VED RENOVERING Det anbefales at udskifte vinduer og terrassedøre til nye vinduer og terrassedøre med 3 lags energiruder med varm kant i forbindelse med den almindelige vedligeholdelse (udskiftning af punkterede termoruder, rådskader mv.), da 3 lags energiruder mere end halverer varmetabet i forhold til almindelige termoruder. Derudover anbefales det at udskifte de massive yderdøre mod vest til nye massive yderdøre af isolerede typer.		2.071 kr. 0,58 ton CO_2

Gulve

	Investering	Årlig besparelse
TERRÆNDÆK De øvrige gulve er terrændæk støbt i beton og isoleret med ca. 100 mm løse letklinker. Isoleringsforhold er baseret på skøn ud fra tidstypiske forhold og ejeroplysninger. Bygningsdelen lever ikke op til isoleringskrav ved renovering jf. BR10.		
FORBEDRING VED RENOVERING Isoleringsniveau for terrændæk er 300 mm isolering. Det anbefales derfor at lade gulvene isolere i en tidssvarende konstruktion. I forslaget er regnet med 300 mm isolering i nyt terrændæk. Arbejdet kræver, at man lægger gulvene om, og denne omstændighed giver en høj pris på arbejdet. Denne type arbejder kan derfor indgå i moderniseringer eller renoveringsarbejder af boligen. I forbindelse med etablering af nyt terrændæk vil varmetab fra varmefordelingsrør forsvinde og dermed skabe en energibesparelse. Besparelsen indgår i dette forbedringsforslag.		1.330 kr. 0,37 ton CO_2
TERRÆNDÆK MED GULVVARME Gulve i køkken/alrum og badeværelse er terrændæk med gulvvarme støbt i beton med ca. 200 mm isolering. Isoleringsforhold er baseret på ejeroplysninger. Bygningsdelen lever ikke op til isoleringskrav ved renovering jf. BR10. Isoleringsforholdene er dog så forholdsvis gode og renoveringsomkostningerne så høje, at det ikke vil være rentabelt at udskifte terrændækket.		
TERRÆNDÆK Gulve i stue er trægulv på strøer på terrændæk støbt i beton med ca. 50 mm isolering. Isoleringsforhold er baseret på ejeroplysninger. Bygningsdelen lever ikke op til isoleringskrav ved renovering jf. BR10. Der er ikke givet forslag til efterisolering, da det ikke er umiddelbart rentabelt, da det vil kræve at man lægger gulvene om i en tidssvarende konstruktion, og denne omstændighed giver en høj pris på arbejdet. Denne type arbejder kan derfor indgå i moderniseringer eller renoveringsarbejder af boligen.		

Ventilation

	Investering	Årlig besparelse
VENTILATION Huset er med naturlig ventilation og vurderes at være et tæt hus, dog har enkelte fuger små revner og krakeleringer.		

VARMEANLÆG

Varmeanlæg

	Investering	Årlig besparelse
SOLVARME Der er ikke installeret solvarmeanlæg.		
FORBEDRING VED RENOVERING Montering af solvarmeanlæg til produktion af varmt brugsvand, bestående af et solfangerpanel på ca. 4 m², tilsluttet en ca. 250 liter solvarmebeholder, der erstatter den nuværende varmtvandsbeholder. Solvarmebeholderen forsynes med varme fra varmeanlægget til opvarmning af brugsvand i kolde perioder. Panelerne placeres mest muligt mod syd, og skygge fra træer og beplantninger skal så vidt mulig undgås. I dette forslag er der regnet med en placering mod vest i en vinkel på 45° på bygningens tag. Skygger fra eventuelle træer og beplantninger indgår ikke i beregningen. Inden montering skal det nærmere undersøges om taget er egnet til montage af solfangere. Evt. øgede udgifter til tagforstærkning mm. er ikke indregnet i prisen.		480 kr. 0,13 ton CO_2
VARMEANLÆG Ejendommen opvarmes med direkte fjernvarme. Fjernvarmestik er placeret i trappeopgang. Der er brændeovn i stuen til supplerende opvarmning. Evt. brændeforbrug er ikke medtaget i beregningen. Jf. "Håndbog for energikonsulenter" indgår brændeovn/pejs ikke i det beregnede forbrug for ejendomme med centralvarmeanlæg som fx fjernvarme, gas eller olie.		
VARMEPUMPER Der er ikke installeret varmepumpe. Beregninger viser at det ikke er rentabelt at etablere varmepumpe, da der er fjernvarme som varmekilde, hvorfor der ikke indgår et forslag herom i det færdige energimærke.		

Varmefordeling

	Investering	Årlig besparelse
VARMEFORDELING Den primære opvarmning af ejendommen sker via radiatorer i opvarmede rum. Varmefordelingsrør skønnes udført som to-strengs anlæg.		

AUTOMATIK Der er ikke monteret automatik til styring af fremløbstemperaturen til centralvarmeinstallationen efter udetemperatur. Der er monteret termostatiske reguleringsventiler på radiatorer til regulering af korrekt rumtemperatur. Gulvvarme i køkken/alrum og badeværelse styres med manuelle termostater.		

VARMT VAND

Varmt vand	Investering	Årlig besparelse
VARMTVANDSBEHOLDER Varmt brugsvand produceres i en 110 l præisoleret vandvarmer af fabrikat Metro type Cabinet. Vandvarmeren er placeret i trappeopgang. Tilslutningsrør til varmtvandsbeholder/varmvandsveksler i trappeopgang er udført som 3/4" stålrør uden isolering.		
FORBEDRING Isolering af tilslutningsrør til varmtvandsbeholder/varmvandsveksler med 40 mm isolering, udført enten med rørskåle eller lamelmåtter.	700 kr.	81 kr. 0,02 ton CO_2

EL

El	Investering	Årlig besparelse
SOLCELLER Der er ingen solceller på bygningen.		
FORBEDRING VED RENOVERING Det anbefales at der monteres solceller af typen Monokrystallinsk silicium med et areal på ca. 28 m². Solcellerne placeres mest muligt mod syd, og skygge fra træer og beplantninger skal så vidt mulig undgås. I dette forslag er der regnet med en placering mod vest i en vinkel på 45° på bygningens tag. Skygger fra eventuelle træer og beplantninger indgår ikke i beregningen. Det foreslåede anlæg er på ca. 4,3 kW. Der er i forslaget ikke taget højde for eventuelle restriktioner i forhold til Planlovsbestemmelser herunder lokalplan m.v. Inden montering skal det nærmere undersøges om taget er egnet til montage af solceller. Evt. øgede udgifter til tagforstærkning mm. er ikke indregnet i prisen. Modsat solvarme og varmepumpe, supplerer solceller strømforsyningen og ikke varmeforsyningen dvs. at solceller ikke forbedrer energimærket , hvis der ikke anvendes el til opvarmning af bygningen.		3.268 kr. 1,32 ton CO_2

ENERGIKONSULENTENS SUPPLERENDE KOMMENTARER

Bygningsdelenes isoleringsevne er baseret på skøn ud fra registrerede isoleringstykkelser, og er heraf fastlagt ud fra tabeller i gældende håndbog for energikonsulenter, konstruktioner i energimærkeprogrammet EK Pro version 5, som sammen med Rockwool Energy Design og DS 418 7. udgave danner grundlag for beregninger af yderligere konstruktioner.

RENTABLE BESPARELSESFORSLAG

Herunder vises forslag til energibesparelser der skønnes at være rentable at gennemføre. At være rentabel betyder her, at besparelsen kan tilbagebetale investeringen inden de komponenter, der indgår i besparelsesforslaget, skal udskiftes igen.

F.eks. hvis forslaget er udskiftning af en cirkulationspumpe, forventes pumpen at leve i 10 år, og besparelsesforslaget anses at være rentabel hvis besparelsen kan tilbagebetale investeringen over 10 år. Hvis besparelsesforslaget er efterisolering af en hulmur ved indblæsning af granulat, er levetiden 40 år, og besparelsesforslaget er rentabelt hvis investeringen kan tilbagebetales over 40 år.

For hvert besparelsesforslag vises investeringen, besparelsen i energi og besparelsen i kr. ved nedsættelsen af energiregningen.

Hvis besparelsesforslaget medfører, at forbruget af en given energiform stiger, så vil stigningen være anført med et minus foran. Det vil f.eks. typisk tilfældet ved udskiftning et oliefyr med en varmepumpe, hvor forbruget af olie erstattes med et elforbrug til varmepumpen.

Investering er med moms. Besparelser er med moms og energiafgifter.

Emne	Forslag	Investering	Årlig besparelse i energienheder	Årlig besparelse
Bygning				
Loft	Efterisolering af loft	91.096 kr.	34,02 MWh fjernvarme	17.265 kr.
Massive ydervægge	Efterisolering af massiv ydervæg i de resterende dele af 1. sal og stueplan	159.801 kr.	11,10 MWh fjernvarme	5.633 kr.
Varmt og koldt vand				
Varmtvandsbeholder	Isolering af tilslutningsrør til varmtvandsbeholder/varmvandsveksler med 40 mm	700 kr.	0,16 MWh fjernvarme	81 kr.

BESPARELSESFORSLAG VED RENOVERING ELLER REPARATIONER

Her vises besparelsesforslag hvor energibesparelsen ikke kan tilbagebetale investeringen inden de komponenter, der indgår i besparelsesforslaget, skal udskiftes igen. Det vil dog ofte være fordelagtigt at overveje disse besparelsesforslag hvis bygningen skal renoveres eller hvis der er bygningskomponenter, der alligevel skal udskiftes.

Investeringen til forslagene er ikke angivet, da investeringen vil afhænge af den konkrete renovering, som skal ske i forbindelse med besparelsesforslaget.

Besparelse er med moms og energiafgifter.

Emne	Forslag	Årlig besparelse i energienheder	Årlig besparelse
Bygning			
Vinduer	Udskiftning af vinduer, terrassedøre og massive yderdøre	4,08 MWh fjernvarme	2.071 kr.
Terrændæk	Etablering af nyt terrændæk	2,62 MWh fjernvarme	1.330 kr.
Varmeanlæg			
Solvarme	Etablering af solfangeranlæg	1,34 MWh fjernvarme -94 kWh el	480 kr.
El			
Solceller	Etablering af solceller	1.355 kWh el	3.268 kr.

BAGGRUNDSINFORMATION

BYGNINGSBESKRIVELSE

Vestergade 41B - 001

Adresse	Vestergade 41B
BBR nr	492-004864-001
Bygningens anvendelse	Enfamiliehus
Opførelses år	1783
År for væsentlig renovering	Ikke angivet
Varmeforsyning	Fjernvarme (MWh)
Supplerende varme	Ikke angivet
Boligareal i følge BBR	434 m²
Erhvervsareal i følge BBR	0 m²
Opvarmet bygningsareal	386 m²
Heraf tagetage opvarmet	193 m²
Heraf kælderetage opvarmet	0 m²
Uopvarmet kælderetage	0 m²

Energimærke	E
Energimærke efter rentable besparelsesforslag	C
Energimærke efter alle besparelsesforslag	B

OPLYST FORBRUG INKL. MOMS OG AFGIFTER

Denne rapport er udskrevet fra www.boligejer.dk, og er derfor tilgængelig for offentligheden. Det faktiske energiforbrug i bygningen og omkostningerne til dækning af det, fremgår ikke af rapporten, da denne oplysning er fortrolig for enfamiliehuse.

OPLYST FORBRUG OMREGNET TIL NORMALÅRS FORBRUG

Denne rapport er udskrevet fra www.boligejer.dk, og er derfor tilgængelig for offentligheden. Det faktiske energiforbrug i bygningen og omkostningerne til dækning af det, fremgår ikke af rapporten, da denne oplysning er fortrolig for enfamiliehuse.

KOMMENTARER TIL BYGNINGSBESKRIVELSEN

Bygningen er et fritliggende enfamilieshus med udnyttet tagetage, opført i 1783 med et opvarmet boligareal på 434 m². I henhold til BBR-oversigt er der ikke foretaget væsentlig ombygning/tilbygning. Ejendommen er traditionelt isoleret udfra det gældende bygningsreglement på opførelsestidspunktet.

Ved besigtigelsen forelå der intet tegningsmateriale og ejendommen er kontrolopmålt af energikonsulenten. Det opmålte areal svarer ikke til BBR. Det samlede boligareal i BBR-Oversigt er angivet til 434 m². I henhold til vor opmåling er det opvarmede boligareal 386 m². Det er ejers pligt, at BBR-Oversigt er korrekt og det anbefales at rette henvendelse til kommunens BBR-Register.

Areal af bygningskonstruktioner er registreret ved opmåling på ejendommen.

Længder, dimension og isolering af rør er skønnede, da de helt eller delvist er utilgængelige.

KOMMENTARER TIL DET OPLYSTE OG BEREGNEDE FORBRUG

Denne rapport er udskrevet fra www.boligejer.dk, og er derfor tilgængelig for offentligheden. Det faktiske energiforbrug i bygningen og omkostningerne til dækning af det, fremgår ikke af rapporten, da denne oplysning er fortrolig for enfamiliehuse.

ANVENDTE PRISER INKL. AFGIFTER VED BEREGNING AF BESPARELSER

Ved beregning af energibesparelser anvendes nedenstående energipriser:

Fjernvarme.....507,50 kr. per MWh
16.192 kr. i fast afgift per år

Der er i energimærket anvendt aktuelle energipriser for alle brændselstyper fx fjernvarme, olie, el, naturgas, brænde og træpiller.

FORBEHOLD FOR PRISER PÅ INVESTERING I ENERGIBESPARELSER

Energimærkets besparelsesforslag er baseret på energikonsulentens erfaring og vurdering. Før energispareforslagene iværksættes, bør der altid indhentes tilbud fra flere leverandører. Desuden bør det undersøges, om der kræves en myndighedsgodkendelse.

HJÆLP TIL GENNEMFØRELSE AF ENERGIBESPARELSER

Energikonsulenten kan fortælle dig hvilke forudsætninger der er lagt til grund for de enkelte besparelsesforslag. På www.byggeriogenergi.dk kan du og din håndværker finde vejledninger til hvordan man energiforbedrer de forskellige dele af din bygning. På www.energistyrelsen.dk/forbruger finder du, under forbruger, råd og værktøjer til energibesparelser i bygninger. Dit energiselskab kan i mange tilfælde være behjælpelig med gennemførelse af energibesparelser.

FIRMA

Botjek Center Fyn
Thriges Plads 10, 5000 Odense C
botjek.dk
5000@botjek.dk
tlf. 66 11 33 49

Ved energikonsulent
Frede Nørrelund

KLAGEMULIGHEDER

Du kan som ejer eller køber af ejendommen klage over faglige og kvalitetsmæssige forhold vedrørende energimærkningen. Klagen skal i første omgang rettes til det certificerede energimærkningsfirma der har udarbejdet mærkningen, senest 1 år efter energimærkningsrapportens dato. Hvis bygningen efter indberetningen af energimærkningsrapporten har fået ny ejer, skal klagen være modtaget i det certificerede firma senest 1 år efter den overtagelsesdag, som er aftalt mellem sælger og køber, dog senest 6 år efter energimærkningsrapportens datering. Klagen skal indgives på et skema, som er udarbejdet af Energistyrelsen. Dette skema finder du på www.maerkdinbygning.dk. Det certificerede energimærkningsfirma behandler klagen og meddeler skriftligt sin afgørelse af klagen til dig som klager. Det certificerede energimærkningsfirmas afgørelse af en klage kan herefter påklages til Energistyrelsen. Dette skal ske inden 4 uger efter modtagelsen af det certificerede energimærkningsfirmas afgørelse af sagen.

Klagen kan i alle tilfælde indbringes af bygningens ejer, herunder i givet fald en ejerforening, en

andelsforening, anpartsforening eller et boligselskab, ejere af ejerlejligheder, andelshavere, anpartshavere og aktionærer i et boligselskab, samt købere eller erhververe af energimærkede bygninger eller lejligheder.

Reglerne fremgår af §§ 37 og 38 i bekendtgørelse nr. 673 af 25. juni 2012.

Energistyrelsen fører tilsyn med energimærkningsordningen. Til brug for stikprøvekontrol af om energimærkningspligten er overholdt, kan Energistyrelsen indhente oplysninger i elektronisk form fra andre offentlige myndigheder om bygninger og ejerforhold mv. med henblik på at kunne foretage samkøring af registre i kontroløjemed.

Energistyrelsens adresse er:

Energistyrelsen
Amaliegade 44
1256 København K
E-mail: ens@ens.dk

Energimærke

Vestergade 41B
5970 Ærøskøbing

Energistyrelsens Energimærkning

ENERGI STYRELSEN

Gyldig fra den 30. juni 2015 til den 30. juni 2022

Energimærkningsnummer 311122407

SIKKERHEDSSTYRELSEN

BRUUN & HJEJLE

Huseftersyn

Tilstandsrapport for ejendommen

Sælger:
Boet efter Jette Svinth Kristensen

Adresse
Vestergade 41B

Postnr. **By**
5970 *Ærøskøbing*

Dato **Udløbsdato**
21-08-2017 *21-02-2018*

HE nr. **Lb. nr.**
3497 *H-17-03497-0142*

Kommunenr./Ejendomsnr.
492-4864

Matrikel/Ejerlav:
199A Ærøskøbing Bygrunde

Internt sagsnummer
CBN/ tbj

Indhold

Vigtige oplysninger om huseftersyn	2
Tilstandsrapport for ejendommen	6
Registrering af bygningens tilstand (noter)	8
Sammenfatning af huseftersyn - beboelsesdelen	14
Sælgers oplysninger om ejendommen	16
Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring	20

Besøg www.boligejer.dk

Har du behov for yderligere information om huseftersynet og tilstandsrapporten, kan du besøge hjemmesiden www.boligejer.dk. På hjemmesiden kan du blandt andet hente forskellige foldere med nyttig information om huseftersynsordningen.

Vigtige oplysninger om huseftersyn

Når du skal købe eller sælge hus eller lejlighed, har du brug for at vide noget om **huseftersyn, tilstandsrapport** og **ejerskifte-forsikring.**

Her får du en kort introduktion og et hurtigt overblik, men du kan finde meget mere information om huseftersyn på hjemmesiden www.boligejer.dk/huseftersyn. Huseftersyn bliver udført af en bygningssagkyndig, som Sikkerhedsstyrelsen har beskikket. Den bygningssagkyndige repræsenterer hverken køber eller sælger. Hans opgave er at give et professionelt og uvildigt billede af bygningens synlige skader.

Bygningssagkyndige er fagfolk, som har mindst fem års erfaring med bygningsundersøgelser eller tilsyn med byggeri, og som har fået en efteruddannelse i reglerne for huseftersyn. Beskikkelsen kræver desuden, at den bygningssagkyndige har en gyldig ansvarsforsikring, som kan dække fejl begået i tilstandsrapporten i mindst 5 år.

Den bygningssagkyndiges gennemgang af huset tager udgangspunkt i huse af tilsvarende alder og type - og altså ikke et nyt hus. Du skal derfor være opmærksom på, at forhold, som er almindelige for disse huse, ikke nødvendigvis nævnes som skader i tilstandsrapporten. Disse almindelige forhold ved hustypen kan du i stedet læse mere om i den generelle hustypebeskrivelse, som er vedlagt.

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

Du kan klage til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, som behandler klager fra både købere og sælgere over tilstandsrapporter, som er udarbejdet af beskikkede bygningssagkyndige. Du skal dog forelægge din klage for den bygningssagkyndige, inden du klager til nævnet.

Du kan læse om reglerne for klager og hente et klageskema på www.husklage.dk eller ved at ringe til nævnet på tlf. 33 92 29 00. Nævnet træffer afgørelser, så parterne i en hushandel slipper for retssager. De fleste sager bliver afgjort inden for ca. 6 måneder.

Nævnet udfører også løbende kvalitetskontrol af de bygningssagkyndiges arbejde. Du kan derfor komme ud for at blive kontaktet af en af nævnets syns- og skønsmænd, som vil bede om lov til at gennemgå din ejendom. Det er naturligvis frivilligt, om du vil deltage.

Tre vigtige ting, du skal vide om rapporten:

- **En tilstandsrapport er en skadesrapport**
  Den bygningssagkyndige foretager en visuel gennemgang af huset. Ved gennemgangen anvendes en systematisk metode, som afdækker synlige skader eller forhold, som kan udvikle sig til skader. Du får ikke oplysninger om ejendommens generelle vedligeholdelsesstand eller om f.eks. forventet restlevetid for bygningsdele, bortset fra oplysning om den forventede restlevetid for hovedbygningens tag. Tilstandsrapporten kan derfor ikke sammenlignes med en "varedeklaration".

- **Omfatter synlige skader**
  Der kan være skjulte skader, som den bygningssagkyndige ikke har mulighed for at finde. Eftersynet handler om synlige forhold ved huset, som har givet - eller senere kan risikere at give - en skade. Ejer-skifteforsikringen kan beskytte mod omkostninger til skader, som ikke er synlige.

- **Høj karakter er ikke nødvendigvis det samme som høj udgift**
  Der er ikke en direkte sammenhæng mellem den karakter, som den byg-ningssagkyndige giver en skade og prisen på at udbedre skaden. Der kan være skader, som hurtigt og billigt kan udbedres, men som bliver alvorlige for huset, hvis der ikke gøres noget. Alvorlige skader får en høj karakter (K2 eller K3), uanset om de er billige eller dyre at udbedre.

Den sagkyndige kan også bruge karakteren UN. Denne karakter skal forstås som en advarselslampe, der tændes. Her er noget, som kræver en nærmere undersøgelse, end eftersynet har mulighed for.

Til dig, der skal købe

Du kan bruge tilstandsrapporten som hjælp til at vurdere den fysiske tilstand af den ejendom, du er interesseret i at købe.

Når sælger har fået foretaget et huseftersyn, skriver den bygningssagkyndige en tilstandsrapport. Rapporten beskriver de skader eller tegn på skader, som den bygningssagkyndige har fundet ved huseftersynet. Derudover består rapporten af sælgers oplysninger om ejendommens tilstand.

Hver skade i tilstandsrapporten har en karakter, der viser, hvor alvorlig skaden er for den enkelte del af bygningen. Karaktererne er en byggeteknisk vurdering. Den siger ikke noget om, hvor meget det vil koste at udbedre en skade.

Sådan foregår et huseftersyn
Den bygningssagkyndige vurderer huset ud fra det, han umiddelbart kan se. Han må gerne bruge enkle tekniske hjælpemidler, men fjerner ikke gulvtæpper, sænkede lofter osv. Derfor kan der være skader, som den bygningssagkyndige ikke kan opdage, og som derfor ikke fremgår af tilstandsrapporten.

Hvad kigger den bygningssagkyndige efter?
Huseftersynet afdækker altså synlige skader, som reducerer bygningens funktion og værdi nævneværdigt. Det kan f.eks. være svampeskader, konstruktionsfejl eller sætningsskader. Huseftersynet afdækker også tegn på skader eller fysiske forhold, der kan udvikle sig til en skade.

Karaktersystemet
Den bygningssagkyndige giver hver skade - og de forhold der kan medføre skader - en karakter, der svarer til, hvor alvorligt forholdet er:

- Kosmetiske skader (KO)
- Mindre alvorlige skader (K1)
- Alvorlige skader (K2)
- Kritiske skader (K3)
- Bør undersøges nærmere (UN)

Du skal være opmærksom på, at der kan være skader i et hus, som den bygningssagkyndige ikke har mulighed for at opdage, og som derfor ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

Du skal også være opmærksom på, at forhold, som er typiske for huse af den pågældende type og alder, ikke nødvendigvis nævnes i tilstandsrapporten. Hvis der f.eks. er fugt i kælderen på et ældre hus, vil det kun blive nævnt i tilstandsrapporten, hvis fugten giver nærliggende risiko for skader på bygningen.

Her er en liste med eksempler på forhold, som den bygningssagkyndige ikke holder øje med:

- El- og vvs-installationernes funktion
- Sædvanligt slid og normal vedligeholdelsesstand
- Småting, som ikke påvirker bygningens brug eller værdi særlig meget
- Bygningens placering på grunden
- Bygningens planløsning
- Bygningens indretning
- Løsøre, f.eks. hårde hvidevarer
- Udendørs svømmebassiner og pumpeanlæg
- Markiser og baldakiner
- Installationer uden for bygningerne
- Bygningens æstetik og arkitektur
- Bygningens lovlighed (bortset fra åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen)

Tillæg og allonger til tilstandsrapporten
Tilstandsrapporten kan være suppleret af et tillæg. Tillægget kan indeholde oplysninger om forhold, som ikke skal fremgå af tilstandsrapporten, men det kan også indeholde oplysninger, som uddyber tilstandsrapportens oplysninger. Tillægget er ikke en del af tilstandsrapporten og er ikke omfattet af huseftersynsordningen. Klager over tillægget kan derfor ikke indbringes for Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige.

En allonge er derimod en tilføjelse til - eller korrektion af - oplysninger i tilstandsrapporten. Allongen er en del af tilstandsrapporten og er derfor omfattet af huseftersynet.

En allonge kan kun udarbejdes i tilstandsrapportens gyldighedsperiode, som er 6 måneder.

Eleftersyn
Du skal være opmærksom på, at der udover tilstandsrapporten også er krav om en elinstallationsrapport, for at der kan tegnes ejerskifteforsikring.

Læs mere om dette på hjemmesiden
www.boligejer.dk/tilstandsrapport_eleftersyn

Ejerskifteforsikring
Når du køber et hus, kan du tegne en ejerskifteforsikring, hvis der er udarbejdet en tilstandsrapport.

Huseftersynet og eleftersynet samt rapporterne er altså grundlaget for ejerskifteforsikringen. Hvis du ikke tegner en ejerskifteforsikring, skal du normalt selv betale alle udgifter til udbedring af husets skader, hvad enten de er nævnt i en rapport eller ej.

Der kan være forskel på, hvad forsikringen dækker – men det fremgår af tilbuddet og betingelserne fra forsikringsselskabet. Lovgivningen fastsætter dog nogle minimumskrav for dækningens omfang.

Sælger skal fremskaffe et tilbud på en ejerskifteforsikring og tilbyde at betale halvdelen af præmien. Du må gerne vælge et andet selskab, men sælger er kun forpligtet til at betale halvdelen af præmien på den tilbudte forsikring, uanset hvilken forsikring du vælger.

Om ejerskifteforsikring
- Ejerskifteforsikringen kan sikre dig mod større udgifter til bl.a. skjulte skader. Størrelsen på en eventuel erstatning afhænger af bygningens alder. Dette vil være beskrevet i detaljer i tilbuddet på ejerskifteforsikring.
- Udgifter til mindre skader, vedligeholdelse samt udbedring af almindeligt slid og ælde må du normalt selv betale for.
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Ejerskifteforsikringen dækker heller ikke forhold, der er normale for husets type og alder.

Du kan læse mere om ejerskifteforsikring på www.forsikringsoplysningen.dk.

Til dig, der skal sælge

Ved et huseftersyn vurderer en bygningssagkyndig, om bygningen er i dårligere stand end en tilsvarende bygning af samme alder og type. Den bygningssagkyndige gennemgår hver enkelt del af bygningen for at afdække synlige skader og tegn på skader.

Det er dig som sælger, der skal bestille huseftersynet. Efter huseftersynet får du en tilstandsrapport fra den bygningssagkyndige.

Du skal også bestille et eleftersyn, som skal udføres af en autoriseret elinstallatørvirksomhed, der gennemgår din ejendoms elinstallationer. Efter eleftersynet får du udleveret en elinstallationsrapport. Du kan læse mere om eleftersynet på hjemmesiden: www.boligejer.dk/tilstandsrapport_eleftersyn

Du skal præsentere tilstandsrapporten og elinstallationssrapporten for køberen sammen med et tilbud om en ejerskifteforsikring, inden køber underskriver købsaftalen. Kun på den måde kan du blive fritaget for det normale 10-årige sælgeransvar.

Du kan kun blive fritaget for ansvaret, hvis du opfylder følgende tre punkter:

- Den bygningssagkyndige har udarbejdet eller fornyet tilstandsrapporten mindre end seks måneder før den dag, hvor køberen modtager rapporten.
- Der er udarbejdet en elinstallationsrapport mindre en 12 måneder før den dag, hvor køberen modtager rapporten.
- Du fremskaffer et tilbud på en ejerskifteforsikring og tilbyder at betale halvdelen af præmien.
- Du sikrer dig, at køberen er klar over, at dit 10-årige sælgeransvar er bortfaldet.

Du skal dog være klar over, at du som sælger fortsat kan komme til at hæfte for:

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

Tilstandsrapport for ejendommen

Ejendommen besigtiget: *14-08-2017*
Starttidspunkt: 11:00 **Sluttidspunkt:** 12:15

Vej: *Vestergade 41B* **Postnr.:** *5970* **By:** *Ærøskøbing*

Sælger:

Navn: *Boet efter Jette Svinth Kristensen*
Vej: *v/ Karoline Svinth Juul-Olsen, Artillerivej 154 1. tv* **Postnr.:** *2300* **By:** *København S*
Telefon: *Ingen oplyst* **Mobiltlf.:** *Ingen oplyst* **E-mail:** *Ingen oplyst*

Følgende materiale forelå:

BBR-ejermeddelelse af: *10-08-2017*
Tidligere tilstandsrapport lb.nr.: *H-17-03497-0011 (af 23-01-2017)* **Energimærke:** *311122407 (af 30-06-2015) - Gyldigt til 30-06-2022*
Andre bygningsoplysninger:

Plantegning

Bygningsbeskrivelse:

Boligtype: *Enfamilieshus* **Ejendommen:** *Dødsbo*
Hustype: *Kan ikke beskrives generelt*

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2		Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	**A**	*Beboelse*	*1783*	*2*	*217*	*0*	*0*	*434*	*0*
2	**B**	*Udhus/skur*	*1783*	*1*	*18*	*0*	*0*	*0*	*0*
3	**C**	*Overdækning*	*-*	*1*	*10*	*0*	*0*	*0*	*0*

Oplysningerne i skemaet er ikke baseret på faktisk opmåling, men indhentet fra foreliggende materiale, herunder BBR-ejermeddelelse eller lignende. Alle bygninger er omfattet af huseftersynet. Bygningerne er opdelt i selvstændige litra, hver gang bygningers konstruktion, funktion eller opførelsesår skifter. Rigtigheden i opgørelsen af arealernes størrelse er ikke den bygningssagkyndiges ansvar.

Bemærkninger

	Ja	Nej	Bygning
1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?	☐	☒	
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?	☒	☐	AB

Bygning A:
- Der tages forbehold for konstruktioners tilstand på side mod nabo, da bygningen er opført i skel.
- Tag og øverste del af murværk er besigtiget fra afstand pga bygningens højde.
- Der tages forbehold for tilstand af gulvoverflader under væg-til-væg-tæpper i 5 værelser på 1. sal.
- Der tages forbehold for konstruktioners tilstand bag bevoksning på læmur og i ende ved sammenbygning med naboejendom samt i ende mod have ved fri gavl.
Bygning B:
- Der tages forbehold for konstruktioners tilstand bag oplag af diverse.
- Der tages forbehold for konstruktioners tilstand bag bevoksning.
- Konstruktioner i tagrum er ikke besigtiget, adgang til tagrum foregår henover loft i anden bygning, tilhørende Vestergade 41C, hvor der er fare for gennemtrædning.

3. Er der specielle bemærkninger til termoruder?	☒	☐	A

- På besigtigelsestidspunktet har det ikke været muligt, at konstatere punkterede termoruder. Der tages dog forbehold for punkterede termoruder, da dette ikke altid visuelt

kan konstateres, bl.a. som følge af vejrliget. Det kan ikke udelukkes, at der forekom punkterede termoruder på besigtigelsesdagen, men som kun kan konstateres under specielle vejrforhold.
Køber bør derfor selv sikre sig termorudernes stand ved egen gennemgang før overtagelsen.

4. Er sekundære bygninger i en så dårlig stand eller har så ringe byggeteknisk værdi, at det ikke tjener noget formål at foretage og udfærdige tilstandsrapport for disse bygninger? ☒ ☐ C
   - Bygning medtages ikke pga den ringe stand.
5. Er der afvigelser i forhold til BBR? ☒ ☐ C
   (Den bygningssagkyndiges markering af, hvorvidt der er åbenlyse afvigelser i forhold til BBR. Oplysningerne er ikke baseret på faktisk opmåling).
   - Skønnede arealer skal opmåles korrekt. Hvis sekundære bygninger er 10 kvm og derover, skal disse registreres i BBR/godkendes ved nærværende Kommune.

Generel oplysning om forventet restlevetid for et tilsvarende tag af samme alder:

Den forventede restlevetid for hovedbygningens tag er ikke et konkret skøn af tagets restlevetid. Det er et opslag i en tabel, som tager udgangspunkt i tagets alder og anvendte byggematerialer. Der tages således ikke højde for særlige forhold, som taget har været udsat for, f.eks. slid fra vind og vejr, manglende vedligeholdelse, materialesvigt, uvejr. Eventuelle skader, som medfører, at tagets funktion vil svigte inden for overskueligt tid, omtales i tilstandsrapporten under pkt. A.1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten.

Et tag består normalt af tagbelægning, undertag og inddækning. Resultatet, som du kan finde nedenfor, er baseret på den del af bygningens tag, der ifølge tabelen har den korteste forventede restlevetid. Er der foretaget en delvis udskiftning af taget, f.eks. fordi det er en vinkel af bygningen, vil det være restlevetiden af den del af bygningens tag, der har den korteste restlevetid, der oplyses.

Tagets restlevetid : *Det har ikke været muligt at slå tagets restlevetid op i tabellen, fordi...*
Note: *tagets alder er ukendt.*

Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider:
Tagbelægning: ukendt
Undertag: taget er opført uden undertag
Inddækning: ukendt

Registrering af bygningens tilstand

Karakterer:

HUSK: Karakteren siger ikke noget om prisen for at udbedre skaden. En Kritisk skade (K3) kan være relativt billig at udbedre, mens en mindre alvorlig skade (K1) kan være dyr at udbedre.

Ingen bemærkninger	**IB**
Kosmetiske skader Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke købers indtryk af bygningen.	**K0**
Mindre alvorlige skader Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.	**K1**
Alvorlige skader Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.	**K2**
Kritiske skader Beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.	**K3**
Bør undersøges nærmere Beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang. Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares. Hvis køber vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere, bærer køber selv risikoen.	**UN**

En **note** er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner.

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A Beboelse		
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K3	Der er en del revnede og beskadigede tagsten på tagflader. Ligeledes er der flere steder tagsten, der vipper. Note: Dette kan medføre indtrængning af fugt i underliggende konstruktioner.
	K3	Der er flere steder revner i betonrygning. Note: Dette kan medføre opfugtning af underliggende konstruktioner.
	K3	Der er flere steder manglende tagsten i nederste rækker på side mod have. Note: Dette kan medføre opfugtning af underliggende konstruktioner.
	K3	Der er enkelte steder lysindfald i rygning eller mellem tagsten i tagrum samt mellem tagsten og udhængsbrædder på kvist mod gårdsplads. Note: Dette kan medføre indtrængning af fugt i underliggende konstruktioner.
	K3	Der gror bevoksning ind i tagrum samt en del bevoksning på selve tagfladen ved begge gavle. Note: Dette øger udtøringstiden af taget og vil med tiden nedbryde taget i dette område.
1.2 Tagfald	K2	Tag er af ældre dato og hænger flere steder, sandsynligvis pga bygningen igennem årene har sat sig.

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
1.3 Skotrender/inddækninger	K2	Der er mørhed, skimmeldannelse og borebilleangreb i trækonstruktioner, der danner underlag for skotrende mellem tag og kvist på side mod gårdsplads. Note:
1.5 Udvendigt træværk ved tag	K3	Der er nedbrudt træ i udhæng på side mod gårdsplads til venstre for kvist. Note: Dette har medført, at flere tagsten er beskadiget i området. Der er ligeledes fare for, at flere tagsten kan falde ned.
	K2	Der er flere steder nedbrudt træ i udhæng, både i underbrædder og udragende bjælkeender samt sternbræt på begge tagflader.
1.7 Kviste	K2	Der er flere steder nedbrudt træ i træbeklædning på kvist og træværk omkring tag på kvist mod gårdsplads.
1.8 Spær og lægter	K2	Der er stor afstand mellem spær. Note: Dette bevirker, at tag hænger mellem hvert spærfag.
	K1	Der er flere steder skjolder på spær og lægter. Note: Dette indikerer, at tag kan være utæt.
1.10 Undertage/understrygning	K3	Der er understrøget med polyuretanskum. Note: Polyuretanskum kan virke sugende, med risiko for opfugtning af lægter og spær.
1.12 Isolering	K1	Isolering i tagrum ligger meget rodet og uens. Note: Dette forringer isoleringsevnen.
2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K2	Der er revne i murværk til højre for terrassedør. Revnen har et forløb gående fra fundament op under vindue og fortsætter over vinduet op til tagkant.
	K1	Der er flere steder områder med dårlig vedhæftning bag puds og maling samt mindre afskalninger på ydervægge på begge facader og gavl.
	K2	Der er flere steder revner i ydervægge. I forbindelse med disse revner er der flere steder dårlig vedhæftning bag puds og maling. Ligeledes har der på gavl været dørhuller, som nu er tilmuret, hvor der er revner i disse områder. Note: Enkelte af revnerne har et videre forløb ned i underliggende fundament.
	K2	Der er et større område med afskalning af maling på side mod have ud for køkken. Ligeledes er der slidte fuger.
	K2	Der er flere steder hullede fuger i murværk på side mod have. Note: Flere af hullerne kan være forårsaget af murbier.
	K3	Der er en del revner samt løse, manglende og beskadigede mursten på gavl ved sammebygning, primært på side mod have. Note: Dette kan medføre opfugtning af underliggende konstruktioner.
	K3	Der mangler murværk omkring aftræksrør fra emhætte i køkken. Note: Dette kan medføre opfugtning af underliggende konstruktioner.

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
2.3 Læmure	K2	Der er flere steder revner i murværk samt flere steder afskalninger af puds og maling på læmur mellem have og gårdsplads. Note: Læmuren er i store områder helt tilgroet.
2.7 Andet Udvendig bevoksning	K2	Der er en del bevoksning på ydervægge på begge gavle. Note: Dette øger udtørringstiden af murværk gavl.
3. Vinduer og døre		
3.1 Døre	K2	Der er nedbrudt træ i bagdør. Ligeledes er nederste hængsel helt væk.
	K2	Der er enkelte steder mørhed og nedbrudt træ i skodder og lemme ind til tagrum og 1. sal.
	K1	Skodder ved vinduer og lemme ind til 1. sal og tagrum fremstår revnet og udtørret i overfladen.
	K1	Hoveddør og halvdør på side mod have binder, og der er løse glaslister i hoveddøren.
	K1	Døre fremstår revnet og udtørret i overfladen.
	K2	Der er nedbrudt træ i halvdør på side mod have.
3.2 Vinduer	K3	Der er beskadigede og manglende ruder i vinduer ind til 1. sal på facade mod gårdsplads. Note: Dette kan medføre indtrængning af slagregn og fugt.
	K3	1 tagvindue på side mod have er afdækket med plade, sandsynligvis pga smadrede eller manglende ruder. Note: Dette kan medføre opfugtning af bagvedliggende konstruktioner.
	K3	Der mangler rude i tagvindue på side mod have. Note: Dette har medført opfugtning af underliggende konstruktioner.
	K3	Vinduer i flere rum overholder ikke krav til redningsåbning. Note: Når der forekommer fare for personskade, gives en karakter K3.
	K1	En del vinduer binder og er svære at åbne.
	K2	En del vinduer er af ældre dato og fremstår revnet og afskallet i overfladen. Ligeledes er der flere steder nedbrudt træ i disse samt enkelte steder manglende kit omkring ruder.
	K1	Der mangler afslutning omkring vindue i badeværelse. Vinduesfals fremstår med synlige fuger af polyuretanskum. Ligeledes er der revner og manglende puds omkring vinduet.
3.3 Fuger	K3	Der mangler fuger omkring nyere terrassedør, hvor der er synligt polyuretanskum. Note: Polyuretanskum kan virke fugtabsorberende, med risiko for opfugtning af omkringliggende konstruktioner.
4. Fundament/sokler		

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
4.2 Sokkel	K2	Der er flere steder revner og afskalninger af puds og maling på fundament på læmur mellem gårdsplads og have.
	K2	Der er flere steder revner i sokkelpuds. Ligeledes forekommer der områder med dårlig vedhæftning bag puds og maling. Note: Flere af revnerne har et videre forløb op i ovenliggende murværk.
5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
5. Ingen bemærkninger		
6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K3	Der er flere steder dårlig vedhæftning bag fliser på gulv i badeværelse, bl.a. í område lige udenfor brusekabine. Note: Den manglende vedhæftning kan give revner i fuger og medføre opfugtning af underliggende konstruktioner.
6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K1	Der er skjolder på indvendige vægge i område omkring brusekabine.
6.3 Fuger	K1	Der er underliggende fuger mellem fliser på gulv i brusekabine. Note: Vand ved fuger kan ikke løbe til afløb.
	K3	Der er flere steder revnede fuger og områder med dårlig vedhæftning bag fliser på væg i brusekabine. Note: Dette kan medføre fugtophobning i bagvedliggende konstruktion.
6.4 Gulvafløb	K3	Der ses synlig beton i afløbsskål i brusekabine i badeværelse. Note: Synligt beton i afløbsskål kan medføre opfugtning af underliggende konstruktion.
B. Sekundære bygningsdele		
7. Gulvkonstruktion og gulve		
7.1 Gulvkonstruktioner	K1	Der er revne i gulv lige indenfor hoveddør.
	K1	Gulve på 1. og 2. sal er flere steder lettere knirkende og fjedrende. Ligeledes er de ujævne i en del rum.
7.2 Belægninger	K1	Der er flere steder skjolder på gulve på 1. sal og i tagetagen. Note: Dette indikerer, at tag kan være utæt. Der kunne dog ikke måles forhøjet fugtindhold i områderne.
8. Indervægge/skillevægge		
8.1 Indvendige vægge	K2	Der er revner i indvendig væg i trapperum, primært til venstre for bagdør.
	K1	Der er generelt flere steder skjolder samt afskalning af puds og maling forneden på indvendige vægge og bagmure, bl.a. i gang og i trapperum.
	K1	Der er en del revner, afskalninger og dårlig vedhæftning bag puds samt salpeterudtræk på bagmur i område omkring hoveddør.
8.2 Vægbeklædninger	K1	Der er flere steder revner i pladesamlinger i bagmure og indvendige vægge. Ligeledes er der flere steder løs og bulet tapet.

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
9. Lofter/etageadskillelser		
9.1 Lofter/etageadskillelser	K1	Der er hul i spånpladegulv i tagetage.
	K1	Loftsbjælker fremstår slidte og flere steder beskadigede i overfladen. Ligeledes er der flere steder ældre angreb af borebiller. Note: Det vurderes, at borebilleangreb ikke er aktive.
	K1	Etageadskillelse i område lige ovenfor trappe over værelse er en del skæv, sandsynligvis pga bygningen igennem årene har sat sig.
	K3	Der er flere steder borebilleangreb i trækonstruktioner og gulv i tagrum samt skimmeldannelse og nedbrudt træ i trægulv. Ligeledes er der enkelte steder fare for gennemtrædning af brædder, bl.a. ud for tagvindue med manglende rude på side mod have. Note: K3 gives pga risiko for personskade.
9.2 Loftbeklædning	K1	Der er flere steder skjolder på lofter på 1. sal, bl.a. i trapperum. Note: Dette stammer sandsynligvis fra indtrængning af slagregn og fygesne eller utætheder i tagbelægningen.
10. Indvendige trapper		
10. Ingen bemærkninger		
C. Installationer		
11. VVS-installationer		
11.1 Vandinstallationer	K3	Der er flere steder uisolerede rørstykker i tagrum. Note: Dette kan medføre frostsprængninger med risiko for opfugtnig af underliggende konstruktioner.
B Udhus/skur		
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K3	Tag er ældre tegltag, der fremstår slidt i overfladen. Note: Dette medfører opfugtning af underliggende konstruktioner.
	K3	Der er flere steder mindre revner i betonrygning. Note: Dette kan medføre opfugtning af underliggende konstruktioner.
1.6 Tagrender/tagnedløb	K3	Der mangler tagrende mod gårdsplads. Note: Dette kan medføre opfugtning af underliggende konstruktioner.
2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K2	Der er revner i murværk ud for hængsler ved porte. Ligeledes er der løs puds og løse mursten i forbindelse med dette.
	K2	Der er en sætningsrevne på gavl på side modsat vej. I forbindelse med revne er der løse og manglende fuger.
	K3	Der er huller på gavl på side modsat vej. Note: Dette kan medføre indtrængning af fugt i underliggende konstruktioner.

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
3. Vinduer og døre		
3.1 Døre	K2	Der er nedbrudt træ forneden i porte.
4. Fundament/sokler		
4.2 Sokkel	K2	Der er flere steder revner i sokkelpuds samt afskalning af puds. Ligeledes er der områder med dårlig vedhæftning bag puds.
5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
5. Ingen bemærkninger		
B. Sekundære bygningsdele		
7. Gulvkonstruktion og gulve		
7.1 Gulvkonstruktioner	K1	Der er revner i betongulv ud for porte. Note: Resterende gulve er svære at besigtige pga oplag af diverse.
8. Indervægge/skillevægge		
8.1 Indvendige vægge	K1	Der er skjolder på bagmur på side ind mod naboejendom. Note: Dette indikerer, at tag er utæt i området.
	K1	Der er flere steder revner og afskalning af puds og maling på bagmure og indvendige vægge.
	K2	Der er revne i indvendig skillevæg mellem garage og disponibelt rum. I forbindelse med revner er der afskalning af puds og maling.
9. Lofter/etageadskillelser		
9. Ingen bemærkninger		
C. Installationer		
11. VVS-installationer		
11. Ingen bemærkninger		

Sammenfatning af huseftersyn - for beboelsesdelen

Bygningsdel/installation: Vurdering:	IB	K0	K1	K2	K3	UN	Note
A. Primære bygningsdele							
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten			2	5	7		X
2. Ydervægge			1	6	2		X
3. Vinduer og døre			5	4	5		X
4. Fundament/sokler				2			X
5. Kældre/krybekældre/terrændæk	X						
6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)			2		3		X
B. Sekundære bygningsdele							
7. Gulvkonstruktion og gulve			3				X
8. Indervægge/skillevægge			3	1			
9. Lofter/etageadskillelser			4		1		X
10. Indvendige trapper	X						
C. Installationer							
11. VVS-installationer					1		X

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Ejendommen er en ældre ejendom, der i stueetagen er renoveret. Ligeledes er der på 1. salen indrettet værelser til beboelse. Ejendommen fremstår i rimelig stand, alderen taget i betragtning. Tag er dog nedbrudt, og der er en del steder tegn på, at taget er utæt. Ligeledes er der en del revner i ydervægge.

Der er ingen tagrender. Dette er sandsynligvis ikke tilladt at montere, da bygningen er bevaringsværdig.

Mindre skævheder og ujævnheder, der kan henføres til husets alder, er ikke medtaget i tilstandsrapporten.

Ejendommen er udført i gode materialer og fremstår i god håndværksmæssig stand.

Udhuset fremstår i dårlig stand.

Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader

K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele

UN: Bør undersøges nærmere (Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares)

En **note** er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsagen og konstruktioner.

HUSK: Karakteren siger ikke noget om prisen for at udbedre skaden. En Kritisk skade (K3) kan være relativt billig at udbedre, mens en mindre alvorlig skade (K1) kan være dyr at udbedre.

Beskikket bygningssagkyndig:

Navn: *Claus Bech Nielsen*
Firma: *Arkitektfirmaet ARNE BIRK*
Vej: *Møllergade 67* **Postnr.:** *5700* **By:** *Svendborg*
Telefon: *62216171* **Mobiltlf.:** *23389104* **Telefax:** *62216188*
Email: *claus@arnebirk.dk*

Rapportdato: *21-08-2017*

Sælgers oplysninger om ejendommen

Til sælger:

Dine svar i spørgeskemaet giver den bygningssagkyndige det bedst mulige grundlag for at udarbejde en tilstandsrapport. Spørgsmålene drejer sig navnlig om forhold, som den bygningssagkyndige ikke altid kan se, men som en sælger normalt vil have kendskab til.

Du skal være opmærksom på, at den bygningssagkyndiges undersøgelse som udgangspunkt omfatter alle bygninger på grunden. Ud over beboelsesbygningen gælder det f.eks. garager, carporte, overdækkede terrasser, skure og udhuse m.v. Du skal derfor give oplysninger om alle bygninger på grunden.

Det er vigtigt, at du ud fra dit kendskab til ejendommen besvarer spørgsmålene så præcist og korrekt som muligt. Det gælder ikke alene forhold ved ejendommen, som er opstået og/eller udbedret i din ejertid, men også hvis du har kendskab til forhold, som ligger forud for din ejertid.

Det anbefales, at du gennemgår spørgeskemaet med den bygningssagkyndige. Særligt bør du rådføre dig med den bygningssagkyndige, hvis du er i tvivl om forståelsen af et eller flere spørgsmål, herunder eventuelle fagudtryk. Det skyldes, at forkerte oplysninger efter omstændighederne vil kunne medføre et erstatningsansvar.

Bemærk, at spørgsmålene er generelle. Det skyldes, at skemaet skal dække alle typer boliger. Der kan derfor være spørgsmål, som ikke er relevante for netop din ejendom.

Du har på sidste side i skemaet mulighed for at uddybe dine svar og/eller komme med yderligere bemærkninger om forhold ved ejendommen, som ikke dækkes af de stillede spørgsmål.

Til køber:

Spørgeskemaet er udfyldt på baggrund af sælgers kendskab til ejendommen. Du skal i den forbindelse være opmærksom på, at sælger ikke i alle tilfælde har et dækkende kendskab til forholdene ved ejendommen. Det kan f.eks. være tilfældet, hvor forholdene ligger før sælgers overtagelse af ejendommen eller adskillige år tilbage.

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

		Ja	Nej
0.	**Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten**		
0.1	Hvordan fandt du den bygningssagkyndige? **På anden vis**		
0.2	Har du en ejendomsmægler til at hjælpe med salget af din ejendom? Hvis ja, hvem? Angiv venligst firmanavn og evt. lokalafdeling og adresse. **EDC, Askær & Nør, Vestergade 14A, 5700 Svendborg**	☒	☐
1.	**Generelle oplysninger**		
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen?		
1.2	I hvilken periode har du boet på ejendommen?		
1.3	Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne? Hvis ja, hvilke og hvornår?	☐	☐
1.4	Har du kendskab til, at bygningerne eller dele af bygningerne er udført helt eller delvist som selvbyg? Hvis ja, hvilke?	☐	☐
2.	**Tage**		
2.1	Har du kendskab til, at tage/tagene er eller har været utætte? Hvis ja, hvor og hvornår? Har du gjort noget for at udbedre dette?	☐	☐
2.2	Har du kendskab til, om at der er eller har været utætte tagrender eller nedløb? Hvis ja, hvor og hvornår? Har du gjort noget for at udbedre dette?	☐	☐

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej
2.3	Har du kendskab til, at der er eller har været, skader i/ved skorsten? Hvis ja, hvilke og hvornår? Har du gjort noget for at udbedre dette?	☐	☐
2.4	Har du kendskab til, at der har været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i taget? Hvis ja, hvilke, hvor og hvornår?	☐	☐
2.5	Har du kendskab til, at der er adgang til loft- og/eller skunkrum? Hvis ja, hvor er adgangen placeret?	☐	☐
3.	**Yder- og indervægge / skillevægge**		
3.1	Har du kendskab til, at der er eller har været revner eller andre skader i yder- eller indervægge/skillevægge? Hvis ja, hvor?	☐	☐
3.2	Har du kendskab til, at der er eller har været fugtpletter eller mug/skimmel på yder- eller indervægge/skillevægge? Hvis ja, hvor og hvornår?	☐	☐
3.3	Har du kendskab til, om at der har været reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i yder- eller indervægge/skillevægge? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☐
4.	**Fundamenter/sokler**		
4.1	Har du kendskab til, at huset er piloteret eller ekstrafunderet i forbindelse med opførelsen? Hvis ja, hvor?	☐	☐
4.2	Har du kendskab til, at huset er piloteret eller efterfunderet efter opførelsen? Hvis ja, hvor og hvornår?	☐	☐
4.3	Har du kendskab til, om at der er eller har været sætningsrevner? Hvis ja, hvor og hvornår? Er revnerne udbedret, og i så fald af hvem?	☐	☐
	Har du kendskab til, at der i den forbindelse er udarbejdet geoteknisk rapport?	☐	☐
5.	**Kælder / krybekælder / ventileret hulrum**		
5.1	Er der kælder?	☐	☐
	Har du kendskab til, at der er trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gennem gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvor ofte?	☐	☐
	Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt, råd-, svampe- eller insektskader i kælderen? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☐
5.2	Har du kendskab til, at der er krybekælder (ventilerede hulrum)?	☐	☐
	Har du kendskab til, at der er adgang til krybekælderen? Hvis ja, hvor?	☐	☐
	Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt, råd-, svampe- eller insektskader i krybekælderen? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☐
5.3	Har du kendskab til, at der er helt eller delvist dræn langs husets fundament? Hvis ja, hvor og hvornår er det etableret?	☐	☐

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej
5.4	Har du kendskab til, at der er en grundvandspumpe? Hvis ja, hvor ligger pumpen og virker den?	☐	☐
6.	**Gulve**		
6.1	Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i gulve? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☐
6.2	Har du kendskab til, at der er øvrige skader i gulvene? Hvis ja, hvilke og hvor?	☐	☐
7.	**Vinduer og døre**		
7.1	Har du kendskab til, at der er punkterede termoruder? Hvis ja, hvor?	☐	☐
7.2	Har du kendskab til, at der er vinduer og døre, som ikke fungerer? Hvis ja, hvilke vinduer og døre fungerer ikke?	☐	☐
7.3	Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i vinduer/døre? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☐
8.	**Lofter/etageadskillelser**		
8.1	Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i lofter/etageadskillelser? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☐
8.2	Har du kendskab til, at der udført nedhængte (forsænkede/nedsænkede) lofter? Hvis ja, hvor?	☐	☐
9.	**Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)**		
9.1	Har du kendskab til, at der er eller har været problemer med afløb? Hvis ja, hvilke og hvor ofte?	☐	☐
9.2	Har du kendskab til, om at der er løse og/eller revnede fliser på gulv eller vægge? Hvis ja, hvor?	☐	☐
10.	**VVS-installationer**		
10.1	Har du kendskab til, at der fyldes vand på centralvarmeanlægget mere end én gang årligt? Hvis ja, hvor ofte fyldes der vand på?	☐	☐
10.2	Har du kendskab til, at der er eller har været rørskader? Hvis ja, hvor og hvornår?	☐	☐
10.3	Har du kendskab til, at der er eller har været problemer med afløbsforholdene? Hvis ja, hvor og hvornår? Har du gjort noget for at afhjælpe dette?	☐	☐
10.4	Har du kendskab til, at der er varmeinstallationer og/eller termostatventiler, som ikke virker? Hvis ja, hvor?	☐	☐
10.5	Har du kendskab til, om at dele af VVS-installationerne er udført uden autorisation? Hvis ja, hvilke?	☐	☐

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler:

Andet:

21-08-2017 Claus Bech Nielsen

Dato Underskrift - ejer/sælger

☐ Sælger var til stede

☐ Sælger havde udarbejdet sælgeroplysningerne før huseftersynet

Oplysninger har ikke kunnet fremskaffes på grund af:

Ejendommen sælges som et dødsbo.

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

Vær opmærksom på, at oplysningerne i dette afsnit er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

	Bygn.:	Uddybende oplysninger:
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
Sadeltag	*A*	
Hanebåndspær	*A*	
Taghældning - >35 grader	*A*	
Tagbelægning - Tegl	*A*	
Skorsten - Muret	*A*	
Sadeltag	*B*	
Hanebåndspær	*B*	
Taghældning - >35 grader	*B*	
Tagbelægning - Tegl	*B*	
2. Ydervægge		
Massiv murværk	*A*	
Formur - Tegl/kalksandsten	*A*	
Formur - Murværk med puds	*A*	
Bagmur - Tegl/kalksandsten	*A*	
Bagmur - Let pladekonstruktion	*A*	
Bagmur - Andet; Type:	*A*	Cellotex
Massiv murværk	*B*	
Formur - Tegl/kalksandsten	*B*	
Bagmur - Tegl/kalksandsten	*B*	
3. Vinduer og døre		
Træ	*A*	
Metal	*A*	
Træ	*B*	
4. Fundament/sokler		
Beton	*A*	
Andet; Type:	*A*	Kampesten
Teglsten	*B*	
5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
Terrændæk	*A*	
Støbt i beton	*A*	
Terrændæk	*B*	
Støbt i beton	*B*	
6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
Vægkonstruktioner, uorganisk	*A*	
Gulvkonstruktioner, uorganisk	*A*	
7. Gulvkonstruktion og gulve		
Gulv på strøer eller bjælker	*A*	
Trægulv på beton	*A*	

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

Vær opmærksom på, at oplysningerne i dette afsnit er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

	Bygn.:	Uddybende oplysninger:
Væg-til-væg tæppe	*A*	
Tæppe på beton	*A*	
Klinkegulv på beton	*A*	
Andet; Type:	*B*	Betongulv
8. Indervægge/skillevægge		
Inder-/skillevægge - Murværk	*A*	
Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	*A*	
Inder-/skillevægge - Murværk	*B*	
Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	*B*	
9. Lofter/etageadskillelser		
10. Indvendige trapper		
11. VVS-installationer		
Fjernvarme	*A*	
Gulvvarme; Type:	*A*	Vandbåren
Andet; Type:	*A*	Brændeovn

Allonge 1

En allonge er en tilføjelse til tilstandsrapporten og dermed en del af denne. Allongen kan f.eks. vedrøre en nærmere undersøgelse af en bygningsdel, som har fået karakteren UN.

Vej: *Vestergade 41B* **Postnr.:** *5970* **By:** *Ærøskøbing*
Kommunenr./Ejendomsnr.: *492-4864* **Sælger:** *Boet efter Jette Svinth Kristensen* **Dato:** *21-08-2017*
Matr.nr./Ejerlav: *199A Ærøskøbing Bygrunde*

Bemærkninger til tilstandsrapport:

9.1 Lofter/etageadskillelser - K2:
Der er flere steder borebilleangreb i etageadskillelse mellem 1. og 2. sal.

Dato: *21-08-2017*

Beskikket bygningssagkyndig:
Claus Bech Nielsen

ERHVERVSSTYRELSEN

VIGTIG INFORMATION om den hustype din tilstandsrapport vedrører

Ingen type valgt

Når du køber et brugt hus, er det vigtigt at være opmærksom på, at huset ikke kan sammenlignes med et nybygget hus, fordi vind og vejr samt daglig brug med tiden vil have slidt på huset. Som fremtidig husejer er det også vigtigt at være opmærksom på, at huset løbende skal vedligeholdes.

I tilstandsrapporten får du et overblik over, hvilke synlige skader huset har. Derudover kan der være tidstypiske byggetekniske forhold ved huset, der må forventes ved hustypen. Disse forhold er som udgangspunkt ikke registreret i tilstandsrapporten, fordi de er sædvanlige for hustypen. Du bør derfor læse denne typebeskrivelse grundigt – især OBS-punkterne – så du ved, hvilke forhold der typisk må forventes ved den pågældende hustype.

Hvis der er tilbygninger på det oprindelige hus, vil disse kunne være beskrevet for sig i en særskilt hustypebeskrivelse.

Vær opmærksom på, at der også kan være foretaget andre typer af bygningsændringer – f.eks. tilbygning af kviste, efterisolering m.v. Sådanne ændringer er ikke omfattet af hustypebeskrivelsen, der kun gælder den oprindelige hustype. Samtidig skal det understreges, at typebeskrivelsen er generel og uafhængig af den udarbejdede tilstandsrapport og den tegnede ejerskifteforsikring.

Efter selve hustypebeskrivelsen finder du information om det oprindelige kloaksystem, herunder hvordan kloakken må formodes at være konstrueret, hvad den formodes at være konstrueret af, og hvornår den må forventes at være udtjent.

Du bør desuden være opmærksom på informationen på de bagerste sider om gasarten radon, herunder ikke mindst hvad du kan gøre for at løse et eventuelt radonproblem.

Generel beskrivelse af kloaksystemer

Denne beskrivelse indeholder information om det oprindelige kloaksystem for de angivne perioder, herunder hvordan kloakken må formodes at være konstrueret, hvad den formodes at være konstrueret af, og hvornår den må forventes at være udtjent. Det bemærkes, at flere forskellige forhold kan have indflydelse af restlevetiden, f.eks. store træer, dårligt vedligeholdt offentlig kloak eller rør udført i dårlig kvalitet.

Kloaksystemet – eller afløbssystemet – fra en ejendom består af en afløbsinstallation (eventuelt med dræn), stikledning, hovedkloak og renseanlæg. Afløbsinstallationen er den del af et kloaksystem, der er beliggende i selve bygningen og i jorden på ejendommens grund. Grundejeren ejer i dag kun den del af stikledningen, som befinder sig på grunden.

Kloaksystemer fra før 1920
Afløbsinstallationer fra før 1920 er typisk udført af glaserede lerrør. Efter år 1900 blev det almindeligt at montere en septiktank på afløbet fra toilet. I denne periode blev der normalt ikke kloakeret på landet.

De oprindelige afløbsinstallationer fra denne periode, som endnu ikke er udskiftet eller renoveret, har normalt ingen eller kun ringe restlevetid.

Kloaksystemer fra 1920-1970
Afløbsinstallationer fra denne periode er oftest udført af præfabrikerede betonrør eller glaserede lerrør. Afløbsrørene blev overvejende samlet ved hjælp af tjæret pakgarn og fint opslemmet ler, cementmørtel eller asfalt. I slutningen af perioden afløstes pakgarnet af gummiringe. De fra byerne kendte kloakopbygninger blev i slutningen af perioden også udbredt til ejendomme på landet.

Toiletafløb blev i perioden fortsat ført til en septiktank. I takt med at der etableredes offentlige kloakker blev mange septiktanke sløjfet. Endvidere blev der i perioden i stigende grad etableret dræning af husene, hvor drænene tilsluttes afløbsinstallationerne.

Både lerrør og betonrør har normalt lang levetid, dog er levetiden for betonrør normalt lidt kortere end for lerrør. For både lerrør og betonrør opstår der ofte problemer med samlingerne, hvorfor afløbssystemet, hvis dette ikke efterfølgende har været renoveret, samlet set har begrænset restlevetid.

Kloaksystemer fra 1970 til nu
I denne periode blev afløbsinstallationer – både rør og brønde – typisk udført i plast. I starten af 70'erne blev rørene samlet med løse gummiringe, som senere hen blev afløst af fastsiddende gummiringe.

Der er i perioden sket en væsentlig produktudvikling, hvor materialernes kvalitet forbedres. I år 2000 blev der indført nye regler til udformning af kloakanlæg, og der blev stillet krav om uddannelse og kvalitetssikring, der samlet set betyder, at kvaliteten forbedres betydeligt.

Særligt for ejendomme på landet bemærkes det, at der bruges nedsivningsanlæg, hvor spildevandet renses i septiktank og derefter siver ned i undergrunden. Siden omkring år 2000 har det været almindeligt at etablere minirensningsanlæg, beplantet filteranlæg eller pileanlæg i forbindelse med rensning af spildevandet, inden det ledes videre til vandløb, grøfter m.v.

Regnvand håndteres i stigende grad via faskiner og efterfølgende nedsivning. Endvidere etableres der ofte omfangsdræn, der tilsluttes afløbsinstallationerne.

Der er endnu ikke set tegn på nedbrydning af plastrør. Er rørinstallationen udført korrekt, må der forventes at være en betydelig restlevetid for kloaksystemet (50-100 år).

Radon i danske huse

Radon kan være et problem i nogen huse, men det kan løses nemt og billigt

Hvad er radon?

- Radon kan være et problem i nogen huse, men det kan løses nemt og billigt.
- Radon er en naturligt forekommende, radioaktiv gasart, der kan trænge ind i huset fra undergrunden.
- 350.000 huse i Danmark anslås at have for højt radonniveau.
- Radon lugter ikke og kan ikke ses eller smages, men det kan ved langvarig påvirkning være sundhedsskadeligt, og det er en medvirkende årsag til ca. 300 tilfælde af lungekræft om året.
- Sundhedsrisikoen ved radon er cirka 25 gange større for rygere end for ikke-rygere.

Hvor kommer radon fra?

- Radon kommer fra jorden under huset.
- Din boligs stand og konstruktion har betydning for, hvor meget radon der er i dit hus.
- Det meste radon trænger ind i huse gennem revner og sprækker i fundamenter, stuegulv og betondæk, kældergulve, ydervægge i kælder og utætheder ved rørgennemføringer i fundamenter m.v.

Radonkortet

- På Radonkortet på næste side er der vist, hvor stor en andel af enfamiliehuse, i et område som Sundhedsstyrelsen vurderer, har et radonniveau over 200 Bq/m3.
- Kommunevurderingerne er et udtryk for, at risikoen for at bo i et hus med for høje radonniveauer er forskellig alt efter hvor i landet du bor. Der er f.eks. større risiko for radon på Sjælland og øerne end i Vestjylland.

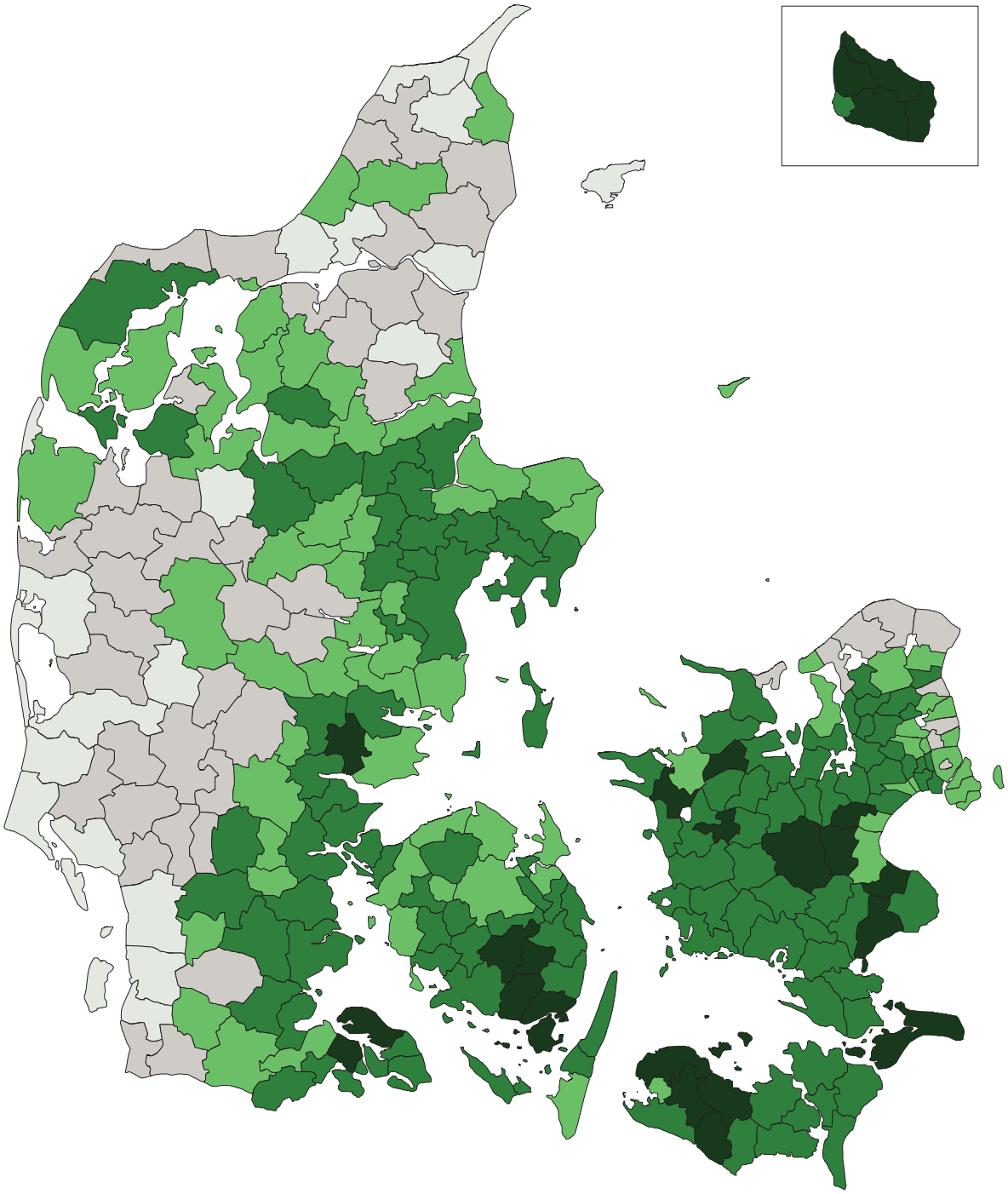
Hvad gør jeg ved det?

- Du kan nemt og billigt foretage en radonmåling i dit hjem. Radon måles i bequerel per kubikmeter (Bq/m³).
- Måler du over 100 Bq/m3, anbefaler Energistyrelsen, at radonniveauet nedbringes.
- Ved radonniveauer mellem 100-200 Bq/m3, anbefaler Energistyrelsen, at du nedbringer radonniveauet via forbedringer af ventilation samt tætning af revner i fundamentet og utætheder ved rørsammenføringer.
- Ved radonniveauer over 200 Bq/m3, kan det være nødvendigt med mere omfattende tiltag, som f.eks. etablering af radonsug (et særligt ventilationssystem under bygningen).
- Husk også, at radonniveauet generelt er højere i kælder- og stueplan, hvor der er direkte kontaktflade mellem gulv og jord. Især kælderrum har ofte et dårligere indeklima end resten af huset, og kælderrum er først og fremmest beregnet til opbevaring – ikke til beboelse.

Læs meget mere på www.radonguiden.dk

- Du kan på www.radonguiden.dk læse meget mere om radon, hvordan du bestiller en radonmåling, og hvordan du kan reducere radonniveauet i dit hus. Du kan bruge SBi-anvisning 247 til at finde frem til de bedste løsninger for at reducere radon i indeluften for netop dit hus.
- Du kan desuden indtaste oplysninger om dit hus og straks få svar på, om der er særlig risiko for radon.
- **Radonsikring er lovkrav i nybyggeri**
  I 1998 blev der indført et krav i bygningsreglementet om, at nyt byggeri skal radonsikres. Er dit hus opført efter 1998, er det således opført med radonsikring.
- Selvom dit hus er opført efter 1998, kan være for høje radonniveauer i dit hus, hvis radonsikringen ikke fungerer. Det kan være fordi, at der er for lavt ventilation og luftskifte i dit hus, eller hvis den membran i fundamentet, der skal sikre, at der ikke trænger radon ind fra jorden, er gennembrudt.
- I Bygningsreglement 2010 er det for nybyggeri præciseret, at kravet om radonsikring skal sørge for, at radonindholdet ikke overstiger 100 Bq/m3 i indeklimaet. Ejeren af et hus, der er opført efter juni 2010, har således krav på at radonniveauet ikke overstiger 100 Bq/m3. Det er den professionelle bygherre, der har ansvaret for, at radonsikringen overholder kravet om max. 100 Bq/m3.

Radonkortet



Andel af husstande med over 200 Bq/m³.

Lav — Høj

0 % | 0,3 % | 1 % | 3 % | 10 % | 30 %

SIKKERHEDSSTYRELSEN

Huseftersyn

Tilstandsrapport for ejendommen

Sælger:
Boet efter Jette Svinth Kristensen

Adresse
Vestergade 41B

Postnr. **By**
5970 *Ærøskøbing*

Dato **Udløbsdato**
23-01-2017 *23-07-2017*

HE nr. **Lb. nr.**
3497 *H-17-03497-0011*

Kommunenr./Ejendomsnr.
492-4864

Matrikel/Ejerlav:
199A Ærøskøbing Bygrunde

Internt sagsnummer
CBN/ tbj

Indhold

Vigtige oplysninger om huseftersyn	2
Tilstandsrapport for ejendommen	6
Registrering af bygningens tilstand (noter)	8
Sammenfatning af huseftersyn - beboelsesdelen	14
Sælgers oplysninger om ejendommen	16
Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring	20

Besøg www.boligejer.dk

Har du behov for yderligere information om huseftersynet og tilstandsrapporten, kan du besøge hjemmesiden www.boligejer.dk. På hjemmesiden kan du blandt andet hente forskellige foldere med nyttig information om huseftersynsordningen.

Vigtige oplysninger om huseftersyn

Når du skal købe eller sælge hus eller lejlighed, har du brug for at vide noget om **huseftersyn, tilstandsrapport** og **ejerskifte-forsikring.**

Her får du en kort introduktion og et hurtigt overblik, men du kan finde meget mere information om huseftersyn på hjemmesiden www.boligejer.dk/huseftersyn. Huseftersyn bliver udført af en bygningssagkyndig, som Sikkerhedsstyrelsen har beskikket. Den bygningssagkyndige repræsenterer hverken køber eller sælger. Hans opgave er at give et professionelt og uvildigt billede af bygningens synlige skader.

Bygningssagkyndige er fagfolk, som har mindst fem års erfaring med bygningsundersøgelser eller tilsyn med byggeri, og som har fået en efteruddannelse i reglerne for huseftersyn. Beskikkelsen kræver desuden, at den bygningssagkyndige har en gyldig ansvarsforsikring, som kan dække fejl begået i tilstandsrapporten i mindst 5 år.

Den bygningssagkyndiges gennemgang af huset tager udgangspunkt i huse af tilsvarende alder og type - og altså ikke et nyt hus. Du skal derfor være opmærksom på, at forhold, som er almindelige for disse huse, ikke nødvendigvis nævnes som skader i tilstandsrapporten. Disse almindelige forhold ved hustypen kan du i stedet læse mere om i den generelle hustypebeskrivelse, som er vedlagt.

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

Du kan klage til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, som behandler klager fra både købere og sælgere over tilstandsrapporter, som er udarbejdet af beskikkede bygningssagkyndige. Du skal dog forelægge din klage for den bygningssagkyndige, inden du klager til nævnet.

Du kan læse om reglerne for klager og hente et klageskema på www.husklage.dk eller ved at ringe til nævnet på tlf. 33 92 29 00. Nævnet træffer afgørelser, så parterne i en hushandel slipper for retssager. De fleste sager bliver afgjort inden for ca. 6 måneder.

Nævnet udfører også løbende kvalitetskontrol af de bygningssagkyndiges arbejde. Du kan derfor komme ud for at blive kontaktet af en af nævnets syns- og skønsmænd, som vil bede om lov til at gennemgå din ejendom. Det er naturligvis frivilligt, om du vil deltage.

Tre vigtige ting, du skal vide om rapporten:

- **En tilstandsrapport er en skadesrapport**
  Den bygningssagkyndige foretager en visuel gennemgang af huset. Ved gennemgangen anvendes en systematisk metode, som afdækker synlige skader eller forhold, som kan udvikle sig til skader. Du får ikke oplysninger om ejendommens generelle vedligeholdelsesstand eller om f.eks. forventet restlevetid for bygningsdele, bortset fra oplysning om den forventede restlevetid for hovedbygningens tag. Tilstandsrapporten kan derfor ikke sammenlignes med en "varedeklaration".

- **Omfatter synlige skader**
  Der kan være skjulte skader, som den bygningssagkyndige ikke har mulighed for at finde. Eftersynet handler om synlige forhold ved huset, som har givet - eller senere kan risikere at give - en skade. Ejer-skifteforsikringen kan beskytte mod omkostninger til skader, som ikke er synlige.

- **Høj karakter er ikke nødvendigvis det samme som høj udgift**
  Der er ikke en direkte sammenhæng mellem den karakter, som den byg-ningssagkyndige giver en skade og prisen på at udbedre skaden. Der kan være skader, som hurtigt og billigt kan udbedres, men som bliver alvorlige for huset, hvis der ikke gøres noget. Alvorlige skader får en høj karakter (K2 eller K3), uanset om de er billige eller dyre at udbedre.

Den sagkyndige kan også bruge karakteren UN. Denne karakter skal forstås som en advarselslampe, der tændes. Her er noget, som kræver en nærmere undersøgelse, end eftersynet har mulighed for.

Til dig, der skal købe

Du kan bruge tilstandsrapporten som hjælp til at vurdere den fysiske tilstand af den ejendom, du er interesseret i at købe.

Når sælger har fået foretaget et huseftersyn, skriver den bygningssagkyndige en tilstandsrapport. Rapporten beskriver de skader eller tegn på skader, som den bygningssagkyndige har fundet ved huseftersynet. Derudover består rapporten af sælgers oplysninger om ejendommens tilstand.

Hver skade i tilstandsrapporten har en karakter, der viser, hvor alvorlig skaden er for den enkelte del af bygningen. Karaktererne er en byggeteknisk vurdering. Den siger ikke noget om, hvor meget det vil koste at udbedre en skade.

Sådan foregår et huseftersyn
Den bygningssagkyndige vurderer huset ud fra det, han umiddelbart kan se. Han må gerne bruge enkle tekniske hjælpemidler, men fjerner ikke gulvtæpper, sænkede lofter osv. Derfor kan der være skader, som den bygningssagkyndige ikke kan opdage, og som derfor ikke fremgår af tilstandsrapporten.

Hvad kigger den bygningssagkyndige efter?
Huseftersynet afdækker altså synlige skader, som reducerer bygningens funktion og værdi nævneværdigt. Det kan f.eks. være svampeskader, konstruktionsfejl eller sætningsskader. Huseftersynet afdækker også tegn på skader eller fysiske forhold, der kan udvikle sig til en skade.

Karaktersystemet
Den bygningssagkyndige giver hver skade - og de forhold der kan medføre skader - en karakter, der svarer til, hvor alvorligt forholdet er:

- Kosmetiske skader (KO)
- Mindre alvorlige skader (K1)
- Alvorlige skader (K2)
- Kritiske skader (K3)
- Bør undersøges nærmere (UN)

Du skal være opmærksom på, at der kan være skader i et hus, som den bygningssagkyndige ikke har mulighed for at opdage, og som derfor ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

Du skal også være opmærksom på, at forhold, som er typiske for huse af den pågældende type og alder, ikke nødvendigvis nævnes i tilstandsrapporten. Hvis der f.eks. er fugt i kælderen på et ældre hus, vil det kun blive nævnt i tilstandsrapporten, hvis fugten giver nærliggende risiko for skader på bygningen.

Her er en liste med eksempler på forhold, som den bygningssagkyndige ikke holder øje med:

- El- og vvs-installationernes funktion
- Sædvanligt slid og normal vedligeholdelsesstand
- Småting, som ikke påvirker bygningens brug eller værdi særlig meget
- Bygningens placering på grunden
- Bygningens planløsning
- Bygningens indretning
- Løsøre, f.eks. hårde hvidevarer
- Udendørs svømmebassiner og pumpeanlæg
- Markiser og baldakiner
- Installationer uden for bygningerne
- Bygningens æstetik og arkitektur
- Bygningens lovlighed (bortset fra åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen)

Tillæg og allonger til tilstandsrapporten
Tilstandsrapporten kan være suppleret af et tillæg. Tillægget kan indeholde oplysninger om forhold, som ikke skal fremgå af tilstandsrapporten, men det kan også indeholde oplysninger, som uddyber tilstandsrapportens oplysninger. Tillægget er ikke en del af tilstandsrapporten og er ikke omfattet af huseftersynsordningen. Klager over tillægget kan derfor ikke indbringes for Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige.

En allonge er derimod en tilføjelse til - eller korrektion af - oplysninger i tilstandsrapporten. Allongen er en del af tilstandsrapporten og er derfor omfattet af huseftersynet.

En allonge kan kun udarbejdes i tilstandsrapportens gyldighedsperiode, som er 6 måneder.

Eleftersyn
Du skal være opmærksom på, at der udover tilstandsrapporten også er krav om en elinstallationsrapport, for at der kan tegnes ejerskifteforsikring.

Læs mere om dette på hjemmesiden
www.boligejer.dk/tilstandsrapport_eleftersyn

Ejerskifteforsikring
Når du køber et hus, kan du tegne en ejerskifteforsikring, hvis der er udarbejdet en tilstandsrapport.

Huseftersynet og eleftersynet samt rapporterne er altså grundlaget for ejerskifteforsikringen. Hvis du ikke tegner en ejerskifteforsikring, skal du normalt selv betale alle udgifter til udbedring af husets skader, hvad enten de er nævnt i en rapport eller ej.

Der kan være forskel på, hvad forsikringen dækker – men det fremgår af tilbuddet og betingelserne fra forsikringsselskabet. Lovgivningen fastsætter dog nogle minimumskrav for dækningens omfang.

Sælger skal fremskaffe et tilbud på en ejerskifteforsikring og tilbyde at betale halvdelen af præmien. Du må gerne vælge et andet selskab, men sælger er kun forpligtet til at betale halvdelen af præmien på den tilbudte forsikring, uanset hvilken forsikring du vælger.

Om ejerskifteforsikring
- Ejerskifteforsikringen kan sikre dig mod større udgifter til bl.a. skjulte skader. Størrelsen på en eventuel erstatning afhænger af bygningens alder. Dette vil være beskrevet i detaljer i tilbuddet på ejerskifteforsikring.
- Udgifter til mindre skader, vedligeholdelse samt udbedring af almindeligt slid og ælde må du normalt selv betale for.
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Ejerskifteforsikringen dækker heller ikke forhold, der er normale for husets type og alder.

Du kan læse mere om ejerskifteforsikring på www.forsikringsoplysningen.dk.

Til dig, der skal sælge

Ved et huseftersyn vurderer en bygningssagkyndig, om bygningen er i dårligere stand end en tilsvarende bygning af samme alder og type. Den bygningssagkyndige gennemgår hver enkelt del af bygningen for at afdække synlige skader og tegn på skader.

Det er dig som sælger, der skal bestille huseftersynet. Efter huseftersynet får du en tilstandsrapport fra den bygningssagkyndige.

Du skal også bestille et eleftersyn, som skal udføres af en autoriseret elinstallatørvirksomhed, der gennemgår din ejendoms elinstallationer. Efter eleftersynet får du udleveret en elinstallationsrapport. Du kan læse mere om eleftersynet på hjemmesiden: www.boligejer.dk/tilstandsrapport_eleftersyn

Du skal præsentere tilstandsrapporten og elinstallationssrapporten for køberen sammen med et tilbud om en ejerskifteforsikring, inden køber underskriver købsaftalen. Kun på den måde kan du blive fritaget for det normale 10-årige sælgeransvar.

Du kan kun blive fritaget for ansvaret, hvis du opfylder følgende tre punkter:

- Den bygningssagkyndige har udarbejdet eller fornyet tilstandsrapporten mindre end seks måneder før den dag, hvor køberen modtager rapporten.
- Der er udarbejdet en elinstallationsrapport mindre en 12 måneder før den dag, hvor køberen modtager rapporten.
- Du fremskaffer et tilbud på en ejerskifteforsikring og tilbyder at betale halvdelen af præmien.
- Du sikrer dig, at køberen er klar over, at dit 10-årige sælgeransvar er bortfaldet.

Du skal dog være klar over, at du som sælger fortsat kan komme til at hæfte for:

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

Tilstandsrapport for ejendommen

Ejendommen besigtiget: *18-01-2017*
Starttidspunkt: 08:45 **Sluttidspunkt:** 10:45
Vej: *Vestergade 41B* **Postnr.:** *5970* **By:** *Ærøskøbing*

Sælger:

Navn: *Boet efter Jette Svinth Kristensen*
Vej: *v/ Karoline Svinth Juul-Olsen, Artillerivej 154 1. tv* **Postnr.:** *2300* **By:** *København S*
Telefon: *Ingen oplyst* **Mobiltlf.:** *Ingen oplyst* **E-mail:** *Ingen oplyst*

Følgende materiale forelå:

BBR-ejermeddelelse af: *13-01-2017*
Tidligere tilstandsrapport lb.nr.: *Iflg. boligejer.dk ingen tidl. rapport* **Energimærke:** *311122407 (af 30-06-2015) - Gyldigt til 30-06-2022*
Andre bygningsoplysninger:

Plantegning

Bygningsbeskrivelse:

Boligtype: *Enfamilieshus* **Ejendommen:** *Dødsbo*
Hustype: *Kan ikke beskrives generelt*

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2		Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	**A**	*Beboelse*	*1783*	*2*	*217*	*0*	*0*	*434*	*0*
2	**B**	*Udhus/skur*	*1783*	*1*	*18*	*0*	*0*	*0*	*0*
3	**C**	*Overdækning*	*-*	*1*	*10*	*0*	*0*	*0*	*0*

Oplysningerne i skemaet er ikke baseret på faktisk opmåling, men indhentet fra foreliggende materiale, herunder BBR-ejermeddelelse eller lignende. Alle bygninger er omfattet af huseftersynet. Bygningerne er opdelt i selvstændige litra, hver gang bygningers konstruktion, funktion eller opførelsesår skifter. Rigtigheden i opgørelsen af arealernes størrelse er ikke den bygningssagkyndiges ansvar.

Bemærkninger

	Ja	Nej	Bygning
1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?	☐	☒	
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?	☒	☐	AB

Bygning A:
- Der tages forbehold for konstruktioners tilstand på side mod nabo, da bygningen er opført i skel.
- Tag og øverste del af murværk er besigtiget fra afstand pga bygningens højde.
- Der tages forbehold for tilstand af gulvoverflader under væg-til-væg-tæpper i 5 værelser på 1. sal.
- Der tages forbehold for konstruktioners tilstand bag bevoksning på læmur og i ende ved sammenbygning med naboejendom samt i ende mod have ved fri gavl.
Bygning B:
- Der tages forbehold for konstruktioners tilstand bag oplag af diverse.
- Der tages forbehold for konstruktioners tilstand bag bevoksning.
- Konstruktioner i tagrum er ikke besigtiget, adgang til tagrum foregår henover loft i anden bygning, tilhørende Vestergade 41C, hvor der er fare for gennemtrædning.

3. Er der specielle bemærkninger til termoruder?	☒	☐	A

- På besigtigelsestidspunktet har det ikke været muligt, at konstatere punkterede termoruder. Der tages dog forbehold for punkterede termoruder, da dette ikke altid visuelt

kan konstateres, bl.a. som følge af vejrliget. Det kan ikke udelukkes, at der forekom punkterede termoruder på besigtigelsesdagen, men som kun kan konstateres under specielle vejrforhold.
Køber bør derfor selv sikre sig termorudernes stand ved egen gennemgang før overtagelsen.

4. Er sekundære bygninger i en så dårlig stand eller har så ringe byggeteknisk værdi, at det ikke tjener noget formål at foretage og udfærdige tilstandsrapport for disse bygninger? ☒ ☐ C
   - Bygning medtages ikke pga den ringe stand.
5. Er der afvigelser i forhold til BBR? ☒ ☐ C
   (Den bygningssagkyndiges markering af, hvorvidt der er åbenlyse afvigelser i forhold til BBR. Oplysningerne er ikke baseret på faktisk opmåling).
   - Skønnede arealer skal opmåles korrekt. Hvis sekundære bygninger er 10 kvm og derover, skal disse registreres i BBR/godkendes ved nærværende Kommune.

Generel oplysning om forventet restlevetid for et tilsvarende tag af samme alder:

Den forventede restlevetid for hovedbygningens tag er ikke et konkret skøn af tagets restlevetid. Det er et opslag i en tabel, som tager udgangspunkt i tagets alder og anvendte byggematerialer. Der tages således ikke højde for særlige forhold, som taget har været udsat for, f.eks. slid fra vind og vejr, manglende vedligeholdelse, materialesvigt, uvejr. Eventuelle skader, som medfører, at tagets funktion vil svigte inden for overskueligt tid, omtales i tilstandsrapporten under pkt. A.1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten.

Et tag består normalt af tagbelægning, undertag og inddækning. Resultatet, som du kan finde nedenfor, er baseret på den del af bygningens tag, der ifølge tabelen har den korteste forventede restlevetid. Er der foretaget en delvis udskiftning af taget, f.eks. fordi det er en vinkel af bygningen, vil det være restlevetiden af den del af bygningens tag, der har den korteste restlevetid, der oplyses.

Tagets restlevetid : *Det har ikke været muligt at slå tagets restlevetid op i tabellen, fordi...*
Note: *tagets alder er ukendt.*

Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider:
Tagbelægning: ukendt
Undertag: taget er opført uden undertag
Inddækning: ukendt

Registrering af bygningens tilstand

Karakterer:

HUSK: Karakteren siger ikke noget om prisen for at udbedre skaden. En Kritisk skade (K3) kan være relativt billig at udbedre, mens en mindre alvorlig skade (K1) kan være dyr at udbedre.

Ingen bemærkninger	**IB**
Kosmetiske skader Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke købers indtryk af bygningen.	**K0**
Mindre alvorlige skader Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.	**K1**
Alvorlige skader Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.	**K2**
Kritiske skader Beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.	**K3**
Bør undersøges nærmere Beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang. Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares. Hvis køber vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere, bærer køber selv risikoen.	**UN**

En **note** er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner.

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A Beboelse		
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K3	Der er en del revnede og beskadigede tagsten på tagflader. Ligeledes er der flere steder tagsten, der vipper. Note: Dette kan medføre indtrængning af fugt i underliggende konstruktioner.
	K3	Der er flere steder revner i betonrygning. Note: Dette kan medføre opfugtning af underliggende konstruktioner.
	K3	Der er flere steder manglende tagsten i nederste rækker på side mod have. Note: Dette kan medføre opfugtning af underliggende konstruktioner.
	K3	Der er enkelte steder lysindfald i rygning eller mellem tagsten i tagrum samt mellem tagsten og udhængsbrædder på kvist mod gårdsplads. Note: Dette kan medføre indtrængning af fugt i underliggende konstruktioner.
	K3	Der gror bevoksning ind i tagrum samt en del bevoksning på selve tagfladen ved begge gavle. Note: Dette øger udtøringstiden af taget og vil med tiden nedbryde taget i dette område.
1.2 Tagfald	K2	Tag er af ældre dato og hænger flere steder, sandsynligvis pga bygningen igennem årene har sat sig.

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
1.3 Skotrender/inddækninger	K2	Der er mørhed, skimmeldannelse og borebilleangreb i trækonstruktioner, der danner underlag for skotrende mellem tag og kvist på side mod gårdsplads. Note:
1.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Der er flere steder nedbrudt træ i udhæng, både i underbrædder og udragende bjælkeender samt sternbræt på begge tagflader.
	K3	Der er rådskade i udhæng på side mod gårdsplads til venstre for kvist. Note: Dette har medført, at flere tagsten er beskadiget i området. Der er ligeledes fare for, at flere tagsten kan falde ned.
1.7 Kviste	K2	Der er flere steder råddannelse i træbeklædning på kvist og træværk omkring tag på kvist mod gårdsplads.
1.8 Spær og lægter	K2	Der er stor afstand mellem spær. Note: Dette bevirker, at tag hænger mellem hvert spærfag.
	K1	Der er flere steder skjolder på spær og lægter. Note: Dette indikerer, at tag kan være utæt.
1.10 Undertage/understrygning	K3	Der er understrøget med polyuretanskum. Note: Polyuretanskum kan virke sugende, med risiko for opfugtning af lægter og spær.
1.12 Isolering	K1	Isolering i tagrum ligger meget rodet og uens. Note: Dette forringer isoleringsevnen.
2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K2	Der er flere steder revner i ydervægge. I forbindelse med disse revner er der flere steder dårlig vedhæftning bag puds og maling. Ligeledes har der på gavl været dørhuller, som nu er tilmuret, hvor der er revner i disse områder. Note: Enkelte af revnerne har et videre forløb ned i underliggende fundament.
	K1	Der er flere steder områder med dårlig vedhæftning bag puds og maling samt mindre afskalninger på ydervægge på begge facader og gavl.
	K2	Der er flere steder hullede fuger i murværk på side mod have. Note: Flere af hullerne kan være forårsaget af murbier.
	K2	Der er revne i murværk til højre for terrassedør. Revnen har et forløb gående fra fundament op under vindue og fortsætter over vinduet op til tagkant.
	K2	Der er et større område med afskalning af maling på side mod have ud for køkken. Ligeledes er der slidte fuger.
	K3	Der er en del revner samt løse, manglende og beskadigede mursten på gavl ved sammebygning, primært på side mod have. Note: Dette kan medføre opfugtning af underliggende konstruktioner.
	K3	Der mangler murværk omkring aftræksrør fra emhætte i køkken. Note: Dette kan medføre opfugtning af underliggende konstruktioner.

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
2.3 Læmure	K2	Der er flere steder revner i murværk samt flere steder afskalninger af puds og maling på læmur mellem have og gårdsplads. Note: Læmuren er i store områder helt tilgroet.
2.7 Andet Udvendig bevoksning	K2	Der er en del bevoksning på ydervægge på begge gavle. Note: Dette øger udtørringstiden af murværk gavl.
3. Vinduer og døre		
3.1 Døre	K2	Der er nedbrudt træ i halvdør på side mod have.
	K2	Der er nedbrudt træ i bagdør. Ligeledes er nederste hængsel helt væk.
	K2	Der er enkelte steder mørhed og nedbrudt træ i skodder og lemme ind til tagrum og 1. sal.
	K1	Døre fremstår revnet og udtørret i overfladen.
	K1	Hoveddør og halvdør på side mod have binder, og der er løse glaslister i hoveddøren.
	K1	Skodder ved vinduer og lemme ind til 1. sal og tagrum fremstår revnet og udtørret i overfladen.
3.2 Vinduer	K3	Der er beskadigede og manglende ruder i vinduer ind til 1. sal på facade mod gårdsplads. Note: Dette kan medføre indtrængning af slagregn og fugt.
	K3	1 tagvindue på side mod have er afdækket med plade, sandsynligvis pga smadrede eller manglende ruder. Note: Dette kan medføre opfugtning af bagvedliggende konstruktioner.
	K3	Der mangler rude i tagvindue på side mod have. Note: Dette har medført opfugtning af underliggende konstruktioner.
	K3	Vinduer i flere rum overholder ikke krav til redningsåbning. Note: Når der forekommer fare for personskade, gives en karakter K3.
	K1	En del vinder binder og er svære at åbne.
	K1	Der mangler afslutning omkring vindue i badeværelse. Vinduesfals fremstår med synlige fuger af polyuretanskum. Ligeledes er der revner og manglende puds omkring vinduet.
	K2	En del vinduer er af ældre dato og fremstår revnet og afskallet i overfladen. Ligeledes er der flere steder nedbrudt træ i disse samt enkelte steder manglende kit omkring ruder.
3.3 Fuger	K3	Der mangler fuger omkring nyere terrassedør, hvor der er synligt polyuretanskum. Note: Polyuretanskum kan virke fugtabsorberende, med risiko for opfugtning af omkringliggende konstruktioner.
4. Fundament/sokler		

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
4.2 Sokkel	K2	Der er flere steder revner og afskalninger af puds og maling på fundament på læmur mellem gårdsplads og have.
	K2	Der er flere steder revner i sokkelpuds. Ligeledes forekommer der områder med dårlig vedhæftning bag puds og maling. Note: Flere af revnerne har et videre forløb op i ovenliggende murværk.
5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
5. Ingen bemærkninger		
6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K3	Der er flere steder dårlig vedhæftning bag fliser på gulv i badeværelse, bl.a. í område lige udenfor brusekabine. Note: Den manglende vedhæftning kan give revner i fuger og medføre opfugtning af underliggende konstruktioner.
6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K1	Der er skjolder på indvendige vægge i område omkring brusekabine.
6.3 Fuger	K1	Der er underliggende fuger mellem fliser på gulv i brusekabine. Note: Vand ved fuger kan ikke løbe til afløb.
	K3	Der er flere steder revnede fuger og områder med dårlig vedhæftning bag fliser på væg i brusekabine. Note: Dette kan medføre fugtophobning i bagvedliggende konstruktion.
6.4 Gulvafløb	K3	Der ses synlig beton i afløbsskål i brusekabine i badeværelse. Note: Synligt beton i afløbsskål kan medføre opfugtning af underliggende konstruktion.
B. Sekundære bygningsdele		
7. Gulvkonstruktion og gulve		
7.1 Gulvkonstruktioner	K1	Der er revne i gulv lige indenfor hoveddør.
	K1	Gulve på 1. og 2. sal er flere steder lettere knirkende og fjedrende. Ligeledes er de ujævne i en del rum.
7.2 Belægninger	K1	Der er flere steder skjolder på gulve på 1. sal og i tagetagen. Note: Dette indikerer, at tag kan være utæt. Der kunne dog ikke måles forhøjet fugtindhold i områderne.
8. Indervægge/skillevægge		
8.1 Indvendige vægge	K1	Der er en del revner, afskalninger og dårlig vedhæftning bag puds samt salpeterudtræk på bagmur i område omkring hoveddør.
	K2	Der er revner i indvendig væg i trapperum, primært til venstre for bagdør.
	K1	Der er generelt flere steder skjolder samt afskalning af puds og maling forneden på indvendige vægge og bagmure, bl.a. i gang og i trapperum.
8.2 Vægbeklædninger	K1	Der er flere steder revner i pladesamlinger i bagmure og indvendige vægge. Ligeledes er der flere steder løs og bulet tapet.

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
9. Lofter/etageadskillelser		
9.1 Lofter/etageadskillelser	K1	Etageadskillelse i område lige ovenfor trappe over værelse er en del skæv, sandsynligvis pga bygningen igennem årene har sat sig.
	K1	Loftsbjælker fremstår slidte og flere steder beskadigede i overfladen. Ligeledes er der flere steder ældre angreb af borebiller. Note: Det vurderes, at borebilleangreb ikke er aktive.
	K1	Der er hul i spånpladegulv i tagetage.
	K3	Der er flere steder borebilleangreb i trækonstruktioner og gulv i tagrum samt skimmeldannelse og nedbrudt træ i trægulv. Ligeledes er der enkelte steder fare for gennemtrædning af brædder, bl.a. ud for tagvindue med manglende rude på side mod have. Note: K3 gives pga risiko for personskade.
9.2 Loftbeklædning	K1	Der er flere steder skjolder på lofter på 1. sal, bl.a. i trapperum. Note: Dette stammer sandsynligvis fra indtrængning af slagregn og fygesne eller utætheder i tagbelægningen.
10. Indvendige trapper		
10. Ingen bemærkninger		
C. Installationer		
11. VVS-installationer		
11.1 Vandinstallationer	K3	Der er flere steder uisolerede rørstykker i tagrum. Note: Dette kan medføre frostsprængninger med risiko for opfugtnig af underliggende konstruktioner.
B Udhus/skur		
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K3	Der er flere steder mindre revner i betonrygning. Note: Dette kan medføre opfugtning af underliggende konstruktioner.
	K3	Tag er ældre tegltag, der fremstår slidt i overfladen. Note: Dette medfører opfugtning af underliggende konstruktioner.
1.6 Tagrender/tagnedløb	K3	Der mangler tagrende mod gårdsplads. Note: Dette kan medføre opfugtning af underliggende konstruktioner.
2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K2	Der er en sætningsrevne på gavl på side modsat vej. I forbindelse med revne er der løse og manglende fuger.
	K2	Der er revner i murværk ud for hængsler ved porte. Ligeledes er der løs puds og løse mursten i forbindelse med dette.
	K3	Der er huller på gavl på side modsat vej. Note: Dette kan medføre indtrængning af fugt i underliggende konstruktioner.

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
3. Vinduer og døre		
3.1 Døre	K2	Der er nedbrudt træ forneden i porte.
4. Fundament/sokler		
4.2 Sokkel	K2	Der er flere steder revner i sokkelpuds samt afskalning af puds. Ligeledes er der områder med dårlig vedhæftning bag puds.
5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
5. Ingen bemærkninger		
B. Sekundære bygningsdele		
7. Gulvkonstruktion og gulve		
7.1 Gulvkonstruktioner	K1	Der er revner i betongulv ud for porte. Note: Resterende gulve er svære at besigtige pga oplag af diverse.
8. Indervægge/skillevægge		
8.1 Indvendige vægge	K1	Der er flere steder mindre revner og afskalning af puds og maling på bagmure og indvendige vægge.
	K1	Der er skjolder på bagmur på side ind mod naboejendom. Note: Dette indikerer, at tag er utæt i området.
	K2	Der er revne i indvendig skillevæg mellem garage og disponibelt rum. I forbindelse med revner er der afskalning af puds og maling.
9. Lofter/etageadskillelser		
9. Ingen bemærkninger		
C. Installationer		
11. VVS-installationer		
11. Ingen bemærkninger		

Sammenfatning af huseftersyn - for beboelsesdelen

Bygningsdel/installation: Vurdering:	IB	K0	K1	K2	K3	UN	Note
A. Primære bygningsdele							
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten			2	5	7		X
2. Ydervægge			1	6	2		X
3. Vinduer og døre			5	4	5		X
4. Fundament/sokler				2			X
5. Kældre/krybekældre/terrændæk	X						
6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)			2		3		X
B. Sekundære bygningsdele							
7. Gulvkonstruktion og gulve			3				X
8. Indervægge/skillevægge			3	1			
9. Lofter/etageadskillelser			4		1		X
10. Indvendige trapper	X						
C. Installationer							
11. VVS-installationer					1		X

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Ejendommen er en ældre ejendom, der i stueetagen er renoveret. Ligeledes er der på 1. salen indrettet værelser til beboelse. Ejendommen fremstår i rimelig stand, alderen taget i betragtning. Tag er dog nedbrudt, og der er en del steder tegn på, at taget er utæt. Ligeledes er der en del revner i ydervægge.

Der er ingen tagrender. Dette er sandsynligvis ikke tilladt at montere, da bygningen er bevaringsværdig.

Mindre skævheder og ujævnheder, der kan henføres til husets alder, er ikke medtaget i tilstandsrapporten.

Ejendommen er udført i gode materialer og fremstår i god håndværksmæssig stand.

Udhuset fremstår i dårlig stand.

Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader

K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele

UN: Bør undersøges nærmere (Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares)

En **note** er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsagen og konstruktioner.

HUSK: Karakteren siger ikke noget om prisen for at udbedre skaden. En Kritisk skade (K3) kan være relativt billig at udbedre, mens en mindre alvorlig skade (K1) kan være dyr at udbedre.

Beskikket bygningssagkyndig:

Navn: *Claus Bech Nielsen*
Firma: *Arkitektfirmaet ARNE BIRK*
Vej: *Møllergade 67* **Postnr.:** *5700* **By:** *Svendborg*
Telefon: *62216171* **Mobiltlf.:** *23389104* **Telefax:** *62216188*
Email: *claus@arnebirk.dk*

Rapportdato: *23-01-2017*

Sælgers oplysninger om ejendommen

Til sælger:

Dine svar i spørgeskemaet giver den bygningssagkyndige det bedst mulige grundlag for at udarbejde en tilstandsrapport. Spørgsmålene drejer sig navnlig om forhold, som den bygningssagkyndige ikke altid kan se, men som en sælger normalt vil have kendskab til.

Du skal være opmærksom på, at den bygningssagkyndiges undersøgelse som udgangspunkt omfatter alle bygninger på grunden. Ud over beboelsesbygningen gælder det f.eks. garager, carporte, overdækkede terrasser, skure og udhuse m.v. Du skal derfor give oplysninger om alle bygninger på grunden.

Det er vigtigt, at du ud fra dit kendskab til ejendommen besvarer spørgsmålene så præcist og korrekt som muligt. Det gælder ikke alene forhold ved ejendommen, som er opstået og/eller udbedret i din ejertid, men også hvis du har kendskab til forhold, som ligger forud for din ejertid.

Det anbefales, at du gennemgår spørgeskemaet med den bygningssagkyndige. Særligt bør du rådføre dig med den bygningssagkyndige, hvis du er i tvivl om forståelsen af et eller flere spørgsmål, herunder eventuelle fagudtryk. Det skyldes, at forkerte oplysninger efter omstændighederne vil kunne medføre et erstatningsansvar.

Bemærk, at spørgsmålene er generelle. Det skyldes, at skemaet skal dække alle typer boliger. Der kan derfor være spørgsmål, som ikke er relevante for netop din ejendom.

Du har på sidste side i skemaet mulighed for at uddybe dine svar og/eller komme med yderligere bemærkninger om forhold ved ejendommen, som ikke dækkes af de stillede spørgsmål.

Til køber:

Spørgeskemaet er udfyldt på baggrund af sælgers kendskab til ejendommen. Du skal i den forbindelse være opmærksom på, at sælger ikke i alle tilfælde har et dækkende kendskab til forholdene ved ejendommen. Det kan f.eks. være tilfældet, hvor forholdene ligger før sælgers overtagelse af ejendommen eller adskillige år tilbage.

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

		Ja	Nej
0.	**Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten**		
0.1	Hvordan fandt du den bygningssagkyndige? **Ved hjælp af familie, venner og bekendte m.v.**		
0.2	Har du en ejendomsmægler til at hjælpe med salget af din ejendom? Hvis ja, hvem? Angiv venligst firmanavn og evt. lokalafdeling og adresse. **EDC, Askær & Nør, Vestergade 14A, 5700 Svendborg**	☒	☐
1.	**Generelle oplysninger**		
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen?		
1.2	I hvilken periode har du boet på ejendommen?		
1.3	Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne? Hvis ja, hvilke og hvornår?	☐	☐
1.4	Har du kendskab til, at bygningerne eller dele af bygningerne er udført helt eller delvist som selvbyg? Hvis ja, hvilke?	☐	☐
2.	**Tage**		
2.1	Har du kendskab til, at tage/tagene er eller har været utætte? Hvis ja, hvor og hvornår? Har du gjort noget for at udbedre dette?	☐	☐
2.2	Har du kendskab til, om at der er eller har været utætte tagrender eller nedløb? Hvis ja, hvor og hvornår? Har du gjort noget for at udbedre dette?	☐	☐

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej
2.3	Har du kendskab til, at der er eller har været, skader i/ved skorsten? Hvis ja, hvilke og hvornår? Har du gjort noget for at udbedre dette?	☐	☐
2.4	Har du kendskab til, at der har været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i taget? Hvis ja, hvilke, hvor og hvornår?	☐	☐
2.5	Har du kendskab til, at der er adgang til loft- og/eller skunkrum? Hvis ja, hvor er adgangen placeret?	☐	☐
3.	**Yder- og indervægge / skillevægge**		
3.1	Har du kendskab til, at der er eller har været revner eller andre skader i yder- eller indervægge/skillevægge? Hvis ja, hvor?	☐	☐
3.2	Har du kendskab til, at der er eller har været fugtpletter eller mug/skimmel på yder- eller indervægge/skillevægge? Hvis ja, hvor og hvornår?	☐	☐
3.3	Har du kendskab til, om at der har været reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i yder- eller indervægge/skillevægge? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☐
4.	**Fundamenter/sokler**		
4.1	Har du kendskab til, at huset er piloteret eller ekstrafunderet i forbindelse med opførelsen? Hvis ja, hvor?	☐	☐
4.2	Har du kendskab til, at huset er piloteret eller efterfunderet efter opførelsen? Hvis ja, hvor og hvornår?	☐	☐
4.3	Har du kendskab til, om at der er eller har været sætningsrevner? Hvis ja, hvor og hvornår? Er revnerne udbedret, og i så fald af hvem?	☐	☐
	Har du kendskab til, at der i den forbindelse er udarbejdet geoteknisk rapport?	☐	☐
5.	**Kælder / krybekælder / ventileret hulrum**		
5.1	Er der kælder?	☐	☐
	Har du kendskab til, at der er trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gennem gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvor ofte?	☐	☐
	Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt, råd-, svampe- eller insektskader i kælderen? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☐
5.2	Har du kendskab til, at der er krybekælder (ventilerede hulrum)?	☐	☐
	Har du kendskab til, at der er adgang til krybekælderen? Hvis ja, hvor?	☐	☐
	Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt, råd-, svampe- eller insektskader i krybekælderen? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☐
5.3	Har du kendskab til, at der er helt eller delvist dræn langs husets fundament? Hvis ja, hvor og hvornår er det etableret?	☐	☐

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej
5.4	Har du kendskab til, at der er en grundvandspumpe? Hvis ja, hvor ligger pumpen og virker den?	☐	☐
6.	**Gulve**		
6.1	Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i gulve? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☐
6.2	Har du kendskab til, at der er øvrige skader i gulvene? Hvis ja, hvilke og hvor?	☐	☐
7.	**Vinduer og døre**		
7.1	Har du kendskab til, at der er punkterede termoruder? Hvis ja, hvor?	☐	☐
7.2	Har du kendskab til, at der er vinduer og døre, som ikke fungerer? Hvis ja, hvilke vinduer og døre fungerer ikke?	☐	☐
7.3	Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i vinduer/døre? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☐
8.	**Lofter/etageadskillelser**		
8.1	Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i lofter/etageadskillelser? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☐
8.2	Har du kendskab til, at der udført nedhængte (forsænkede/nedsænkede) lofter? Hvis ja, hvor?	☐	☐
9.	**Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)**		
9.1	Har du kendskab til, at der er eller har været problemer med afløb? Hvis ja, hvilke og hvor ofte?	☐	☐
9.2	Har du kendskab til, om at der er løse og/eller revnede fliser på gulv eller vægge? Hvis ja, hvor?	☐	☐
10.	**VVS-installationer**		
10.1	Har du kendskab til, at der fyldes vand på centralvarmeanlægget mere end én gang årligt? Hvis ja, hvor ofte fyldes der vand på?	☐	☐
10.2	Har du kendskab til, at der er eller har været rørskader? Hvis ja, hvor og hvornår?	☐	☐
10.3	Har du kendskab til, at der er eller har været problemer med afløbsforholdene? Hvis ja, hvor og hvornår? Har du gjort noget for at afhjælpe dette?	☐	☐
10.4	Har du kendskab til, at der er varmeinstallationer og/eller termostatventiler, som ikke virker? Hvis ja, hvor?	☐	☐
10.5	Har du kendskab til, om at dele af VVS-installationerne er udført uden autorisation? Hvis ja, hvilke?	☐	☐

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler:

Andet:

15-01-2017 Karoline Svinth Juul-Olsen

Dato Underskrift - ejer/sælger

☐ Sælger var til stede

☐ Sælger havde udarbejdet sælgeroplysningerne før huseftersynet

Oplysninger har ikke kunnet fremskaffes på grund af:

Ejendommen sælges som et dødsbo.

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

Vær opmærksom på, at oplysningerne i dette afsnit er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

	Bygn.:	Uddybende oplysninger:
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
Sadeltag	*A*	
Hanebåndspær	*A*	
Taghældning - >35 grader	*A*	
Tagbelægning - Tegl	*A*	
Skorsten - Muret	*A*	
Sadeltag	*B*	
Hanebåndspær	*B*	
Taghældning - >35 grader	*B*	
Tagbelægning - Tegl	*B*	
2. Ydervægge		
Massiv murværk	*A*	
Formur - Tegl/kalksandsten	*A*	
Formur - Murværk med puds	*A*	
Bagmur - Tegl/kalksandsten	*A*	
Bagmur - Let pladekonstruktion	*A*	
Bagmur - Andet; Type:	*A*	Cellotex
Massiv murværk	*B*	
Formur - Tegl/kalksandsten	*B*	
Bagmur - Tegl/kalksandsten	*B*	
3. Vinduer og døre		
Træ	*A*	
Metal	*A*	
Træ	*B*	
4. Fundament/sokler		
Beton	*A*	
Andet; Type:	*A*	Kampesten
Teglsten	*B*	
5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
Terrændæk	*A*	
Støbt i beton	*A*	
Terrændæk	*B*	
Støbt i beton	*B*	
6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
Vægkonstruktioner, uorganisk	*A*	
Gulvkonstruktioner, uorganisk	*A*	
7. Gulvkonstruktion og gulve		
Gulv på strøer eller bjælker	*A*	
Trægulv på beton	*A*	

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

Vær opmærksom på, at oplysningerne i dette afsnit er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

	Bygn.:	Uddybende oplysninger:
Væg-til-væg tæppe	*A*	
Tæppe på beton	*A*	
Klinkegulv på beton	*A*	
Andet; Type:	*B*	Betongulv
8. Indervægge/skillevægge		
Inder-/skillevægge - Murværk	*A*	
Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	*A*	
Inder-/skillevægge - Murværk	*B*	
Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	*B*	
9. Lofter/etageadskillelser		
10. Indvendige trapper		
11. VVS-installationer		
Fjernvarme	*A*	
Gulvvarme; Type:	*A*	Vandbåren
Andet; Type:	*A*	Brændeovn

ERHVERVSSTYRELSEN

VIGTIG INFORMATION om den hustype din tilstandsrapport vedrører

Ingen type valgt

Når du køber et brugt hus, er det vigtigt at være opmærksom på, at huset ikke kan sammenlignes med et nybygget hus, fordi vind og vejr samt daglig brug med tiden vil have slidt på huset. Som fremtidig husejer er det også vigtigt at være opmærksom på, at huset løbende skal vedligeholdes.

I tilstandsrapporten får du et overblik over, hvilke synlige skader huset har. Derudover kan der være tidstypiske byggetekniske forhold ved huset, der må forventes ved hustypen. Disse forhold er som udgangspunkt ikke registreret i tilstandsrapporten, fordi de er sædvanlige for hustypen. Du bør derfor læse denne typebeskrivelse grundigt – især OBS-punkterne – så du ved, hvilke forhold der typisk må forventes ved den pågældende hustype.

Hvis der er tilbygninger på det oprindelige hus, vil disse kunne være beskrevet for sig i en særskilt hustypebeskrivelse.

Vær opmærksom på, at der også kan være foretaget andre typer af bygningsændringer – f.eks. tilbygning af kviste, efterisolering m.v. Sådanne ændringer er ikke omfattet af hustypebeskrivelsen, der kun gælder den oprindelige hustype. Samtidig skal det understreges, at typebeskrivelsen er generel og uafhængig af den udarbejdede tilstandsrapport og den tegnede ejerskifteforsikring.

Efter selve hustypebeskrivelsen finder du information om det oprindelige kloaksystem, herunder hvordan kloakken må formodes at være konstrueret, hvad den formodes at være konstrueret af, og hvornår den må forventes at være udtjent.

Du bør desuden være opmærksom på informationen på de bagerste sider om gasarten radon, herunder ikke mindst hvad du kan gøre for at løse et eventuelt radonproblem.

Generel beskrivelse af kloaksystemer

Denne beskrivelse indeholder information om det oprindelige kloaksystem for de angivne perioder, herunder hvordan kloakken må formodes at være konstrueret, hvad den formodes at være konstrueret af, og hvornår den må forventes at være udtjent. Det bemærkes, at flere forskellige forhold kan have indflydelse af restlevetiden, f.eks. store træer, dårligt vedligeholdt offentlig kloak eller rør udført i dårlig kvalitet.

Kloaksystemet – eller afløbssystemet – fra en ejendom består af en afløbsinstallation (eventuelt med dræn), stikledning, hovedkloak og renseanlæg. Afløbsinstallationen er den del af et kloaksystem, der er beliggende i selve bygningen og i jorden på ejendommens grund. Grundejeren ejer i dag kun den del af stikledningen, som befinder sig på grunden.

Kloaksystemer fra før 1920
Afløbsinstallationer fra før 1920 er typisk udført af glaserede lerrør. Efter år 1900 blev det almindeligt at montere en septiktank på afløbet fra toilet. I denne periode blev der normalt ikke kloakeret på landet.

De oprindelige afløbsinstallationer fra denne periode, som endnu ikke er udskiftet eller renoveret, har normalt ingen eller kun ringe restlevetid.

Kloaksystemer fra 1920-1970
Afløbsinstallationer fra denne periode er oftest udført af præfabrikerede betonrør eller glaserede lerrør. Afløbsrørene blev overvejende samlet ved hjælp af tjæret pakgarn og fint opslemmet ler, cementmørtel eller asfalt. I slutningen af perioden afløstes pakgarnet af gummiringe. De fra byerne kendte kloakopbygninger blev i slutningen af perioden også udbredt til ejendomme på landet.

Toiletafløb blev i perioden fortsat ført til en septiktank. I takt med at der etableredes offentlige kloakker blev mange septiktanke sløjfet. Endvidere blev der i perioden i stigende grad etableret dræning af husene, hvor drænene tilsluttes afløbsinstallationerne.

Både lerrør og betonrør har normalt lang levetid, dog er levetiden for betonrør normalt lidt kortere end for lerrør. For både lerrør og betonrør opstår der ofte problemer med samlingerne, hvorfor afløbssystemet, hvis dette ikke efterfølgende har været renoveret, samlet set har begrænset restlevetid.

Kloaksystemer fra 1970 til nu
I denne periode blev afløbsinstallationer – både rør og brønde – typisk udført i plast. I starten af 70'erne blev rørene samlet med løse gummiringe, som senere hen blev afløst af fastsiddende gummiringe.

Der er i perioden sket en væsentlig produktudvikling, hvor materialernes kvalitet forbedres. I år 2000 blev der indført nye regler til udformning af kloakanlæg, og der blev stillet krav om uddannelse og kvalitetssikring, der samlet set betyder, at kvaliteten forbedres betydeligt.

Særligt for ejendomme på landet bemærkes det, at der bruges nedsivningsanlæg, hvor spildevandet renses i septiktank og derefter siver ned i undergrunden. Siden omkring år 2000 har det været almindeligt at etablere minirensningsanlæg, beplantet filteranlæg eller pileanlæg i forbindelse med rensning af spildevandet, inden det ledes videre til vandløb, grøfter m.v.

Regnvand håndteres i stigende grad via faskiner og efterfølgende nedsivning. Endvidere etableres der ofte omfangsdræn, der tilsluttes afløbsinstallationerne.

Der er endnu ikke set tegn på nedbrydning af plastrør. Er rørinstallationen udført korrekt, må der forventes at være en betydelig restlevetid for kloaksystemet (50-100 år).

Radon i danske huse

Radon kan være et problem i nogen huse, men det kan løses nemt og billigt

Hvad er radon?

- Radon kan være et problem i nogen huse, men det kan løses nemt og billigt.
- Radon er en naturligt forekommende, radioaktiv gasart, der kan trænge ind i huset fra undergrunden.
- 350.000 huse i Danmark anslås at have for højt radonniveau.
- Radon lugter ikke og kan ikke ses eller smages, men det kan ved langvarig påvirkning være sundhedsskadeligt, og det er en medvirkende årsag til ca. 300 tilfælde af lungekræft om året.
- Sundhedsrisikoen ved radon er cirka 25 gange større for rygere end for ikke-rygere.

Hvor kommer radon fra?

- Radon kommer fra jorden under huset.
- Din boligs stand og konstruktion har betydning for, hvor meget radon der er i dit hus.
- Det meste radon trænger ind i huse gennem revner og sprækker i fundamenter, stuegulv og betondæk, kældergulve, ydervægge i kælder og utætheder ved rørgennemføringer i fundamenter m.v.

Radonkortet

- På Radonkortet på næste side er der vist, hvor stor en andel af enfamiliehuse, i et område som Sundhedsstyrelsen vurderer, har et radonniveau over 200 Bq/m3.
- Kommunevurderingerne er et udtryk for, at risikoen for at bo i et hus med for høje radonniveauer er forskellig alt efter hvor i landet du bor. Der er f.eks. større risiko for radon på Sjælland og øerne end i Vestjylland.

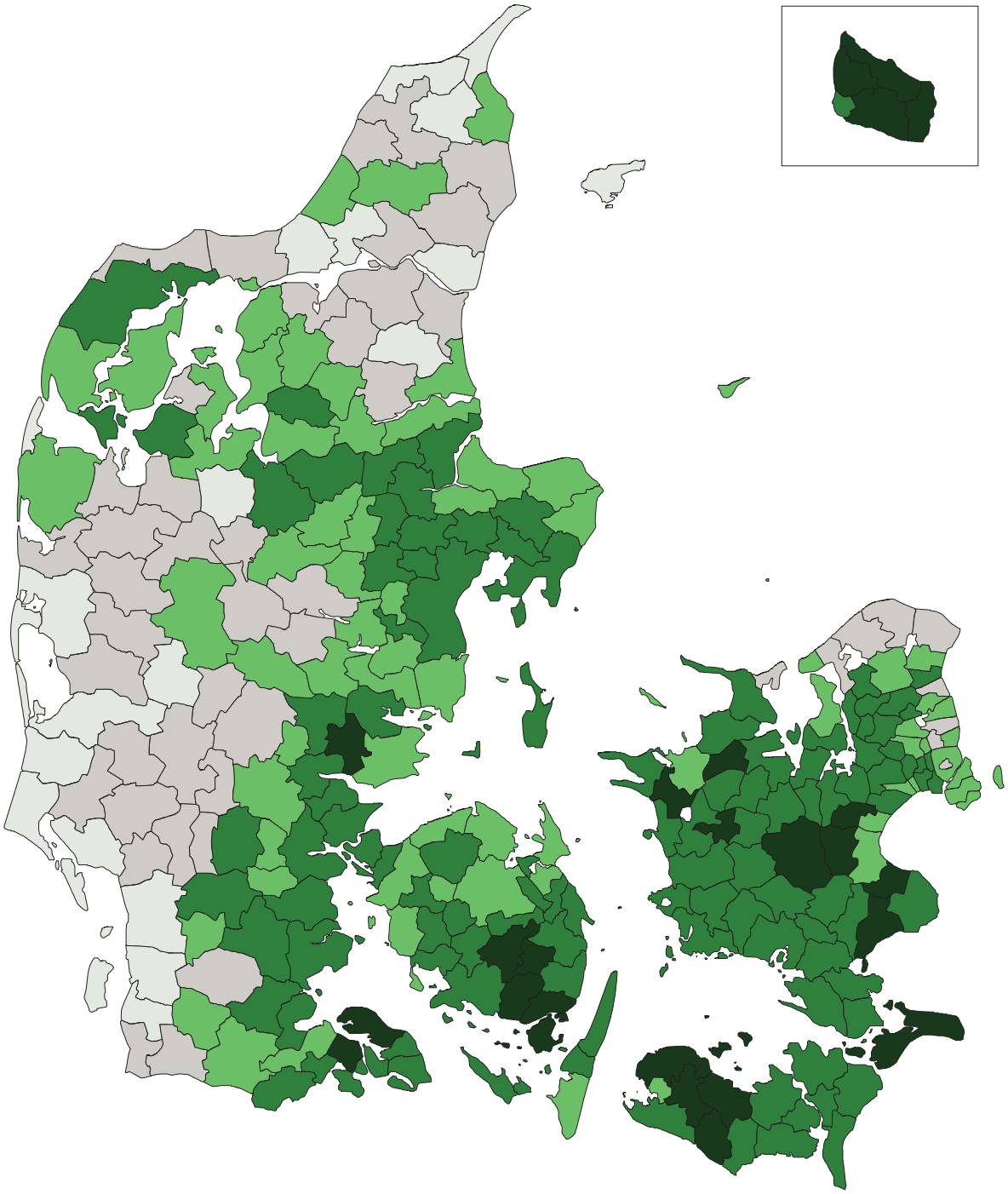
Hvad gør jeg ved det?

- Du kan nemt og billigt foretage en radonmåling i dit hjem. Radon måles i bequerel per kubikmeter (Bq/m³).
- Måler du over 100 Bq/m3, anbefaler Energistyrelsen, at radonniveauet nedbringes.
- Ved radonniveauer mellem 100-200 Bq/m3, anbefaler Energistyrelsen, at du nedbringer radonniveauet via forbedringer af ventilation samt tætning af revner i fundamentet og utætheder ved rørsammenføringer.
- Ved radonniveauer over 200 Bq/m3, kan det være nødvendigt med mere omfattende tiltag, som f.eks. etablering af radonsug (et særligt ventilationssystem under bygningen).
- Husk også, at radonniveauet generelt er højere i kælder- og stueplan, hvor der er direkte kontaktflade mellem gulv og jord. Især kælderrum har ofte et dårligere indeklima end resten af huset, og kælderrum er først og fremmest beregnet til opbevaring – ikke til beboelse.

Læs meget mere på www.radonguiden.dk

- Du kan på www.radonguiden.dk læse meget mere om radon, hvordan du bestiller en radonmåling, og hvordan du kan reducere radonniveauet i dit hus. Du kan bruge SBi-anvisning 247 til at finde frem til de bedste løsninger for at reducere radon i indeluften for netop dit hus.
- Du kan desuden indtaste oplysninger om dit hus og straks få svar på, om der er særlig risiko for radon.
- **Radonsikring er lovkrav i nybyggeri**
  I 1998 blev der indført et krav i bygningsreglementet om, at nyt byggeri skal radonsikres. Er dit hus opført efter 1998, er det således opført med radonsikring.
- Selvom dit hus er opført efter 1998, kan være for høje radonniveauer i dit hus, hvis radonsikringen ikke fungerer. Det kan være fordi, at der er for lavt ventilation og luftskifte i dit hus, eller hvis den membran i fundamentet, der skal sikre, at der ikke trænger radon ind fra jorden, er gennembrudt.
- I Bygningsreglement 2010 er det for nybyggeri præciseret, at kravet om radonsikring skal sørge for, at radonindholdet ikke overstiger 100 Bq/m3 i indeklimaet. Ejeren af et hus, der er opført efter juni 2010, har således krav på at radonniveauet ikke overstiger 100 Bq/m3. Det er den professionelle bygherre, der har ansvaret for, at radonsikringen overholder kravet om max. 100 Bq/m3.

Radonkortet



Andel af husstande med over 200 Bq/m³.

Lav — Høj

0 % | 0,3 % | 1 % | 3 % | 10 % | 30 %

SIKKERHEDSSTYRELSEN

Eleftersyn

Elinstallationsrapport for ejendommen

Sælger	Boet efter Jette Svinth Kristensen v/ Karoline Svinth Juul-Olsen
Adresse	Vestergade 41B
Postnr. og by	5970 Ærøskøbing
Dato	20.01.2017
Udløbsdato	20.01.2018
Lb.nr.	283954

Autoriseret elinstallatør-virksomhed	Midtfyns Energi A/S Østre Ringvej 43 5750 Ringe Tlf.: 62 62 11 09
CVR nr.	64532510

Indhold

Vejledning om elinstallationsrapporter 2
Sammenfatning af eleftersyn 7
Gennemgang af bygningens elinstallationer 9
Sælgers oplysninger om funktionsdygtighed 22

VEJLEDNING OM ELINSTALLATIONSRAPPORTER

Huseftersynsordningen omfatter både et huseftersyn og et eleftersyn i forbindelse med ejerskifte. Sælgeren skal bestille eleftersynet hos en autoriseret elinstallatør og huseftersynet hos en bygningssagkyndig.

Sælgeren får derefter en elinstallationsrapport og en tilstandsrapport og indhenter et tilbud på ejerskifteforsikring, som præsenteres for køberen, inden købsaftalen skal underskrives. Kun på den måde kan sælgeren blive fritaget for det normale 10-årige sælgeransvar.

Vigtige oplysninger om elinstallationsrapporter og eleftersyn

Når du skal købe eller sælge hus eller lejlighed, har du brug for at vide noget om **eleftersyn, elinstallationsrapporter og ejerskifteforsikring.**

Her får du en kort introduktion og et hurtigt overblik

Eleftersynet omfatter en gennemgang af bygningens elinstallationer og en elinstallationsrapport. Elinstallatøren gennemgår både "hovedhuset" og garager, udhuse og andre bygninger, hvor der er elinstallationer.

Eleftersynet bliver udført af autoriserede elinstallatørvirksomheder. Elinstallatørerne har autorisation til at udføre og servicere elinstallationer og har derfor stor erfaring på området. De har sat sig ind i, hvilke regler der gælder for elinstallationer i de forskellige perioder.

Begrebet elinstallatøren her i vejledningen dækker både den autoriserede elinstallatørvirksomhed, de ansatte i virksomheden og den person, der har personlig autorisation som elinstallatør.

Elinstallatøren repræsenterer hverken køber eller sælger, og formålet med eleftersynet er at give et professionelt og uvildigt billede af, om bygningens elinstallationer er funktionsdygtige og lovlige.

Elinstallatørens gennemgang af elinstallationerne tager udgangspunkt i, om elinstallationerne var lovlige på udførelsestidspunktet - altså om de er udført efter de regler, der gjaldt, da elinstallationerne blev udført. Du skal derfor være opmærksom på, at elinstallationer i ældre huse ikke bliver bedømt efter de regler, der gælder for elinstallationer i huse, der opføres nu.

Du skal også være opmærksom på, at elinstallationsrapporten ikke tager højde for, om elinstallationerne fortsat vil kunne

Tre vigtige ting, du skal vide om elinstallationsrapporten

1. En elinstallationsrapport er en beskrivelse af manglende eller nedsat funktion ved elinstallationerne og af ulovlige forhold ved elinstallationerne

Elinstallatøren foretager en visuel gennemgang af husets elinstallationer og åbner stikprøvevis nogle af elinstallationerne for at se, hvad der er bagved.

Ved gennemgangen anvendes en systematisk metode, som kan afdække ulovlige forhold og funktionsfejl ved elinstallationerne, som på kort eller længere sigt kan indebære risiko for personskade eller brand.

Du får ikke oplysninger om, hvordan det vil kunne påvirke elinstallationernes funktion, hvis elforbruget og forbrugsmønsteret ændrer sig væsentligt. Det vil sige, at du ikke får en vurdering af, om elinstallationerne er tidssvarende.

Elinstallationsrapporten kan ikke sammenlignes med en varedeklaration på husets elinstallationer.

2. Omfatter synlige skader

Der kan være skjulte skader, som elinstallatøren ikke har mulighed for at finde. Eleftersynet handler primært om ulovlige forhold ved bygningens elinstallationer, som kan indebære risiko for personskade eller brand. Ejerskifteforsikringen dækker omkostninger til at udbedre ulovlige elinstallationer og funktionsfejl, som ikke er omtalt i elinstallationsrapporten.

3. Høj karakter er ikke nødvendigvis det samme som høj udgift

Der er ikke en direkte sammenhæng mellem den karakter, som elinstallatøren giver en installation eller en

fungere, hvis husstandens elforbrug og dermed belastningen af elinstallationerne ændrer sig væsentligt. Elinstallationer, der er lovligt udført for 20 år siden, og som også er funktionsdygtige i dag, kan for eksempel vise sig at blive utilstrækkelige, hvis flere kommer til at bo i huset, og der bliver tilkoblet flere pc'ere og andre elforbrugende apparater.

Elinstallatørvirksomheder, der udfører eleftersyn, har en ansvarsforsikring, som kan dække fejl begået i forbindelse med gennemgangen af bygningens elinstallationer eller elinstallationsrapporten i mindst 5 år.

Sikkerhedsstyrelsen udfører løbende kvalitetskontrol med elinstallatørernes arbejde. Du kan derfor blive kontaktet af Sikkerhedsstyrelsen typisk i løbet af de første 3 måneder, efter at elinstallationsrapporten er udarbejdet. Sikkerhedsstyrelsens medarbejder vil bede om lov til at gennemgå elinstallationerne i din ejendom.

Læs mere om eleftersyn og elinstallationsrapporter på www.boligejer.dk/elinstallationsrapport

installationsdel, og prisen på at få gjort elinstallationen lovlig og funktionsdygtig. Der kan være ulovlige forhold eller funktionsfejl, som hurtigt og billigt kan udbedres, men som kan indebære alvorlig risiko for personskade eller brand, hvis der ikke gøres noget.

Elinstallatøren kan også bruge karakteren UN. Denne karakter skal forstås som en advarselslampe, der tændes. Her er noget, som kræver en nærmere undersøgelse, end eleftersynet har givet mulighed for.

Hvis du er utilfreds med din elinstallationsrapport

Elinstallatøren gennemgår elinstallationerne for at kunne give et professionelt og uvildigt billede af, om bygningens elinstallationer er funktionsdygtige og lovlige.

Du kan klage, hvis elinstallatøren har overset ulovlige forhold, funktionsfejl eller har begået andre fejl, så elinstallationsrapporten giver et forkert indtryk af elinstallationerne.

Du kan klage til Ankenævnet for Tekniske Installationer, Skanderborgvej 238, 8260 Viby J., som behandler klager fra både købere og sælgere over elinstallationsrapporter, som er udarbejdet af elinstallatører som led i huseftersynsordningen. Du skal dog forelægge din klage for elinstallatøren, inden du klager til Ankenævnet.

Du kan læse om reglerne om klage og hente et klageskema på www.el-vvs-anke.dk eller ved at ringe til Ankenævnet, telefon 87 41 77 90 på hverdage mellem kl. 10 og 12.

Ankenævnet træffer afgørelser, så parterne i en hushandel kan undgå retssag. De fleste sager vil normalt være afgjort inden for cirka 6 måneder.

Til dig, der skal købe

Du kan bruge elinstallationsrapporten som hjælp til at vurdere elinstallationerne i den ejendom, du er interesseret i at købe.

Når sælger har fået foretaget et eleftersyn, skriver elinstallatøren en elinstallationsrapport på baggrund af de undersøgelser og stikprøver, der er foretaget. Rapporten beskriver, i hvilket omfang bygningens elinstallationer er funktionsdygtige og lovlige. Derudover indeholder rapporten oplysninger fra sælger om elinstallationernes funktionsdygtighed.

Hvert konstateret ulovligt forhold og hver funktionsfejl i elinstallationsrapporten får en karakter, der viser, hvor farlig eller alvorlig fejlen er for den enkelte del af installationen. Karaktererne gives ud fra en teknisk vurdering. Karakteren siger ikke noget om, hvor meget en udbedring vil koste.

Elinstallationsrapportens karakterer K1, K2 og K3 beskriver ulovlige forhold. K3 angiver et ulovligt forhold, der allerede på kort sigt kan medføre alvorlig fare. K1 og K2 angiver ulovlige forhold, hvor faren er vurderet at være på længere sigt. Ejerskifteforsikringen dækker ikke, at et K3-forhold ved en fejl for eksempel er kategoriseret som et K1- eller K2-forhold.

Sælgers oplysninger om elistallationernes funktionsdygtighed er ikke en garanti.

Sådan foregår et eleftersyn

Elinstallatøren vurderer husets elinstallationer ud fra det, man umiddelbart kan se, og der foretages også stikprøver, hvor nogle aftagelige og løftbare dele af elinstallationerne undersøges. Der bliver ikke tale om at fjerne for eksempel sænkede lofter. Derfor kan der være ulovlige forhold eller funktionsfejl, som ikke bliver opdaget, og som ikke fremgår af elinstallationsrapporten.

Hvad kigger elinstallatøren efter?

Ved gennemgangen af elinstallationerne vil elinstallatøren blandt andet

- kontrollere eltavler
- foretage kontrolmåling af fejlstrømsafbrydere
- kontrollere materiel bag afbrydere, stikkontakter og lampeudtag
- kontrollere lavvoltsinstallationer
- kontrollere elinstallationernes antal og dimensionering
- kontrollere beskyttelse mod direkte og indirekte berøring med spændingsførende dele.

Her er en liste med eksempler på forhold, som elinstallatøren ikke holder øje med:

- bagatelagtige forhold, herunder sædvanligt slid og ælde, som er normalt for en elinstallation med den pågældende alder, og som ikke påvirker elinstallationernes funktionsdygtighed nævneværdigt
- dele af elinstallationen, der var utilgængelige
- elinstallationer uden for selve bygningen
- hårde hvidevarer
- andre brugsgenstande
- om elinstallationen er tidssvarende

Karaktersystemet

Elinstallatøren giver hvert ulovligt forhold eller hver funktionsfejl en karakter, der svarer til, hvor alvorligt forholdet er:

- **IB** – Ingen bemærkninger
- **K0** – Praktisk eller kosmetisk mangel
- **K1** – Ulovligt forhold, som ikke umiddelbart er farligt, og som ikke påvirker funktionsdygtigheden
- **K2** – Ulovligt forhold, som på længere sigt kan indebære risiko for personskade eller brand og/eller manglende eller mangelfuld funktionsdygtighed i en mindre og afgrænset del af installationen
- **K3** – Ulovligt forhold, som umiddelbart eller på kort sigt kan indebære risiko for personskade eller brand og/eller manglende eller mangelfuld funktionsdygtighed i en væsentlig eller omfattende del af installationen
- **UN** – Bør undersøges nærmere

Elinstallationsrapportens gyldighed

Elinstallationsrapporten er gyldig i et år, efter den er udarbejdet.

Tilstandsrapport

Du skal være opmærksom på, at der ud over elinstallationsrapporten også er krav om en tilstandsrapport, for at der kan tegnes ejerskifteforsikring.

Læs mere om dette på www.boligejer.dk/tilstandsrapport

Ejerskifteforsikring

Når du køber et hus, kan du tegne en ejerskifteforsikring, hvis der er udarbejdet en elinstallationsrapport og en tilstandsrapport.

Hvis du ikke tegner en ejerskifteforsikring, skal du normalt selv betale alle udgifter til udbedring af husets elinstallationer, hvad enten ulovlige forhold eller funktionsfejl er nævnt i en elinstallati-onsrapport eller ej.

Der kan være forskel på, hvad ejerskifteforsikringen dækker. Det fremgår af tilbuddet og betingelserne fra forsikringsselskabet. Lovgivningen fastsætter dog nogle minimumskrav for dækningens omfang.

Sælger skal betale den ene halvdel af forsikringspræmien. Du skal betale den anden. Selv om du har fået tilbud fra sælgers forsikringsselskab, må du gerne vælge et andet selskab. Sælger er dog ikke forpligtet til at betale mere end sit oprindelige tilbud, hvis præmien til det nye forsikringsselskab er højere.

Om ejerskifteforsikring

- Ejerskifteforsikringen kan sikre dig mod større udgifter til blandt andet udbedring af skjulte ulovlige elinstallationer.
- Du må normalt selv betale for udgifter til udbedring af mindre forhold ved elinstallationerne, som ikke umiddelbart kan indebære risiko for personskade eller brand, vedligeholdelse samt udbedring af almindeligt slid og ælde.
- Forhold, der er beskrevet i elinstallationsrapporten eller i tilstandsrapporten, er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Ejerskifteforsikringen dækker heller ikke forhold ved elinstallationer, der er normale i ældre huse.

Du kan læse mere om ejerskifteforsikring på www.forsikringsoplysningen.dk

Til dig, der skal sælge

Elinstallatøren gennemgår installationer og installationsdele i bygningen for at afdække ulovlige forhold eller funktionsfejl.

Som sælger skal du give oplysninger efter din bedste overbevisning. Forkerte oplysninger kan være ansvarspådragende.

I elinstallationsrapporten beskriver elinstallatøren, om bygningens elinstallationer var ulovlige efter de regler, der var gældende, da installationerne blev udført, eller om der er konstateret manglende eller nedsat funktion ved bygningens elinstallationer.

Det er dig som sælger, der skal bestille eleftersynet. Efter gennemgangen af elinstallationerne får du elinstallationsrapporten fra elinstallatøren. Det er vigtigt, at du læser elinstallationsrapporten grundigt. Hvis du mener, at elinstallatøren har skrevet noget forkert, for eksempel fordi han har misforstået dine oplysninger om elinstallationernes funktionsdygtighed, skal du straks kontakte elinstallatøren for at få det afklaret.

Du skal præsentere elinstallationsrapporten for køberen sammen med et tilbud om en ejerskifteforsikring, inden køber underskriver købsaftalen. Samtidig skal du også præsentere en tilstandsrapport. Kun på den måde kan du blive fritaget for det normale 10-årige sælgeransvar.

Du kan kun blive fritaget for ansvaret, hvis du opfylder følgende fire punkter:

- Elinstallationsrapporten er udarbejdet mindre end 1 år før den dag, hvor køberen modtager rapporten.
- Du har også fået udarbejdet tilstandsrapport.
- Du fremskaffer et tilbud på en ejerskifteforsikring og tilbyder at betale halvdelen af præmien.
- Du sikrer dig, at køberen er klar over, at dit 10-årige sælgeransvar er bortfaldet.

Du skal dog være klar over, at du som sælger fortsat kan komme til at hæfte for:

- forhold uden for bygningen (for eksempel elinstallationer ved fritstående havebelysning)
- hvis du bevidst eller groft uagtsomt har givet ukorrekte oplysninger i forbindelse med eleftersynet (for eksempel ved at fortie funktionsmangler, du har kendskab til).

Hvad bruges oplysningerne til?

Oplysningerne i elinstallationsrapporten indgår i et register, som administreres af Sikkerhedsstyrelsen.

Registret vil blive brugt til at planlægge Sikkerhedsstyrelsens kontroltilsyn. I forbindelse med denne kontrol vil oplysningerne også indgå i Sikkerhedsstyrelsens sagsbehandling.

Derudover vil registret blive anvendt til statistiske formål.

Sammenfatning af eleftersyn

Etage	Rum	IB	K0	K1	K2	K3	UN
1. sal	Eltavle	8	0	2	0	0	0
1. sal	Bagerste værelse til højre set fra gården ca 31 m2	1	0	1	1	0	0
1. sal	Bagerste værelse til midt for set fra gården ca 18 m2	3	0	0	0	0	0
1. sal	Mellemgang ca 8 m2	2	0	1	0	0	0
1. sal	Bagerste værelse til venstre set fra gården ca 21 m2	1	0	1	1	0	0
1. sal	Forreste værelse til højre set fra gården ca 26 m2	2	0	1	0	0	0
1. sal	Forreste værelse til venstre set fra gården ca 26 m2	1	0	2	0	0	0
1. sal	Trapperepos ca 28 m2	3	0	0	0	0	0
1. sal	Loftrum	2	0	1	0	0	0
Stuen	Køkken	2	0	2	0	0	0
Stuen	Alrum	2	0	1	0	0	0
Stuen	Stue	2	0	1	0	0	0
Stuen	Entre/gang	2	0	0	0	1	0
Stuen	Baggang	3	0	0	0	0	0
Stuen	Badeværelse	4	0	1	0	0	0
Stuen	Fordelergang ca 6 m2	2	0	1	0	0	0
Stuen	Bagerste værelse til højre set fra gården ca 18 m2	2	0	0	0	0	1
Stuen	Forreste værelse til højre set fra gården	2	0	1	0	0	0
Stuen	Bagerste værelse midt for set fra gården ca 13 m2	2	0	1	0	0	0
Stuen	Uden på bygningen	0	0	0	0	1	0
Stuen	Disponibelt rum	0	0	1	0	0	2
Stuen	Lavvoltsinstallation køkken	5	0	0	0	0	0
Øvrige	Hestestald - disponibelt rum	0	0	0	0	0	2

Generelt	–		0	0	3	2	0	0

Forklaring af karakterer

Elinstallatøren giver hvert ulovligt forhold eller hver funktionsfejl en karakter, der svarer til, hvor alvorligt forholdet er:

- **IB** – Ingen bemærkninger
- **K0** – Praktisk eller kosmetisk mangel
- **K1** – Ulovligt forhold, som ikke umiddelbart er farligt, og som ikke påvirker funktionsdygtigheden
- **K2** – Ulovligt forhold, som på længere sigt kan indebære risiko for personskade eller brand og/eller manglende eller mangelfuld funktionsdygtighed i en mindre og afgrænset del af installationen
- **K3** – Ulovligt forhold, som umiddelbart eller på kort sigt kan indebære risiko for personskade eller brand og/eller manglende eller mangelfuld funktionsdygtighed i en væsentlig eller omfattende del af installationen
- **UN** – Bør undersøges nærmere

Elinstallationens tilstand

1. sal

Eltavle

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er tavlen let tilgængelig for betjening?	Ja		
Er tavlekapslingen intakt?	Ja		
Er tavlen opmærket korrekt?	Nej	K1	En gruppe mærket 'Stikk køkken' mangler opmærkning om maks sikringsstørrelse
Er der det krævede antal lysgrupper?	Ja		
Er der fejlstrømsafbryder (HFI- eller HPFI-afbryder)?	Ja		
Fungerer fejlstrømsafbryderen korrekt ved kontrolmåling?	Ja		
Slår fejlstrømsafbryderen fra ved påvirkning af testknappen?	Ja		
Er hele installationen beskyttet mod indirekte berøring?	Ja		
Er der anvendt sikringer svarende til elinstallationen?	Nej	K1	Der mangler bundskrue eller pasring.
Er der en virksom jordforbindelse?	Ja		

Bagerste værelse til højre set fra gården ca 31 m2

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal 220 / 250 V stikkontakter?	Nej	K2	Der kan tælles 5 stikkontakter - krav jvf regelsæt af 1 januar 1965 er 7, der mangler flere stikkontakter.
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Nej	K1	Kabel ved afbryder og stikkontakt ved dør er ikke ført ordentligt ind i underlag. Kabel mangler fastgørelse
Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		Afbryder og stikkontakt

Bagerste værelse til midt for set fra gården ca 18 m2

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal 220 / 250 V stikkontakter?	Ja		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		Afbryder ved væg ved dør Stikkontakt i hjørne til højre for dør Stikkontakt Bagerste hjørne i pladevæg

Mellemgang ca 8 m2

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal stikkontakter?	Nej	K1	Der mangler én stikkontakt
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		Afbryder Ved dør ind til værelse midt for

Bagerste værelse til venstre set fra gården ca 21 m2

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal 220 / 250 V stikkontakter?	Nej	K1	Der kan tælles 4 stikkontakter - krav jvf regelsæt af 1 januar 1965 er 5, der mangler en stikkontakt.
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Nej	K2	Udløbsroset hænger ned fra loft og kabel er ikke ført helt ned gennem loftet
Hvad har været adskilt?	–		Lampeudtag

Forreste værelse til højre set fra gården ca 26 m2

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal 220 / 250 V stikkontakter?	Nej	K1	Der kan tælles 5 stikkontakter - krav jvf regelsæt af 1 januar 1965 er 6, der mangler en stikkontakter.
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		

Forreste værelse til venstre set fra gården ca 26 m2

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal 220 / 250 V stikkontakter?	Nej	K1	Der kan tælles 5 stikkontakter - krav jvf regelsæt af 1 januar 1965 er 6, der mangler en stikkontakt.
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Nej	K1	Dåse bag afb+stikkontakt sidder løs. Dåse bag afb sidder løs
Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		Afbryder og stikkontakt Afbryder

Trapperepos ca 28 m2

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal 220 / 250 V stikkontakter?	Ja		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		Afbryder

Loftrum

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal stikkontakter?	Ja		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Nej	K1	Der er for store åbninger ved dåse
Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		Afbryder Ved opgang til loft

Stuen

Køkken

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal 220/ 250 V stikkontakter?	Ja		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ja		
Er stikkontakterne fordelt på to lysgrupper?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Nej	K1	Forsyning til lavvoltsinstallationen er lavet med blød bøjelig ledning tilsluttet ind i et stikkontakt underlag som et installationskabel og, på hylde til højre, ført gennem rillerør. Det er en ulovlig installation
Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Nej	K1	Der mangler fast klemrække i lampeudtag
Er fastmonterede og stationære brugsgenstande (fx komfur og opvaskemaskine) forbundet til beskyttelseslederen?	Ikke relevant		
Hvad har været adskilt?	–		Lampeudtag

Alrum

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal 220 / 250 V stikkontakter?	Ja		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Nej	K1	Der mangler fast klemrække i lampeudtag
Hvad har været adskilt?	–		Stikkontakt i pladevæg Lampeudtag

Stue

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal 220 / 250 V stikkontakter?	Ja		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Nej	K1	Flere lampeudtag mangler fast klemrække og lampeudtag lige inden for dør har for stor åbning ved dåse
Hvad har været adskilt?	–		Lampeudtag Inden for dør

Entre/gang

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal 220 / 250 V stikkontakter?	Ja		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Nej	K3	Tilledningen til en lampe er klippe over og lampen er fjernet. Ledningen er strømførende når der tændes for afbryderen. Der mangler fast klemrække i lampeudtaget.
Hvad har været adskilt?	–		Lampeudtag

Baggang

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal 220 / 250 V stikkontakter?	Ja		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		Afbryder ved væg ved dør

Badeværelse

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der den krævede stikkontakt?	Ja		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser bag / over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Nej	K1	Der mangler fast klemrække i lampeudtag
Er fastmonterede og stationære brugsgenstande (fx vaskemaskine og tørretumbler) forbundet til beskyttelseslederen?	Ja		
Er installationen og brugsgenstande korrekt placeret i forhold til beskyttelsen mod vand?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		Lampeudtag

Fordelergang ca 6 m2

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal 220 / 250 V stikkontakter?	Nej	K1	Der kan tælles 1 stikkontakt - krav jvf regelsæt af 1 januar 1965 er 2, der mangler en stikkontakt.
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		

Bagerste værelse til højre set fra gården ca 18 m2

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal 220 / 250 V stikkontakter?	UN		Pga møblering og opmagasinering i rum er det ikke muligt at optælle antallet af stikkontakter.
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		

Forreste værelse til højre set fra gården

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal 220 / 250 V stikkontakter?	Ja		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Nej	K1	Dåse bag afbryder og stikkontakt sidder ikke fast
Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		Afbryder og stikkontakt ved væg ved dør

Bagerste værelse midt for set fra gården ca 13 m2

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal 220 / 250 V stikkontakter?	Ja		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Nej	K1	Der mangler fast klemrække i lampeudtag og der er for stor afstand mellem dåse og loft
Hvad har været adskilt?	–		Lampeudtag

Uden på bygningen

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er brugsgenstande (fx lamper) forbundet til beskyttelseslederen?	Ikke relevant		
Har det elektriske materiel den korrekte kapslingsklasse?	Nej	K3	To lamper er defekte hvoraf en af dem har ledninger med blottet kobber.
Hvad har været adskilt?	–		

Disponibelt rum

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal stikkontakter?	UN		Rummet virker ikke til at være gjort færdigt elmæssigt
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	UN		Rummet virker ikke til at være gjort færdigt elmæssigt
Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Nej	K1	Lampeudtag bagerst i rum mangler afslutning.
Hvad har været adskilt?	–		

Lavvoltsinstallation køkken

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der en oversigtstegning over installationen?	Ikke relevant		
Er strømforsyninger fastgjort?	Ikke relevant		
Er der anvendt sikringer svarende til installationen?	Ja		
Er der anvendt korrekt ledningsmateriel og tværsnit?	Ja		
Er belysningsarmaturer anvendt og placeret korrekt, jf. fabrikantanvisning?	Ja		
Er ledningssamlinger foretaget korrekt?	Ja		
Er loftet ved lamperne fri for brandtilløb?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		Indbygningslampe

Øvrige

Hestestald - disponibelt rum

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal stikkontakter?	UN		Pga møblering og opmagasinering i rum er det ikke muligt at optælle antallet af stikkontakter.
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	UN		Pga møblering og opmagasinering i rum er det ikke muligt at undersøge elinstallationen.
Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ikke relevant		
Hvad har været adskilt?	–		

Besøget

Elinstallationen gennemgået:	18.01.2017
Gennemgangen foretaget af:	Morten Wadstrøm
Starttidspunkt:	08:30
Sluttidspunkt:	11:30

Spørgsmål	Svar	Note
Var der adgang til alle rum?	Ja	–
Blev alle rum gennemgået?	Ja	–

Generelt

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er al materiel fastgjort?	Nej	K1	Der var flere steder materiel der sad løst. Kabler, afbrydere og stikkontakter
Er der låg på dåser og rosetter?	Nej	K2	Første sal trapperepos er der fittings dåser langs gulvet hvor låg ikke kan lukkes. En del stikkontakter mangler låg
Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation?	Nej	K1	Der var anvendt ulovlig bøjelig ledning som fast installation
Er installationen beskyttet mod fysisk overlast?	Nej	K2	På loftet ligger rillerør med ledninger der er i stykker så ledningerne er blottet. Desuden ses dåser og rør monteret på gulvet på første sal. Kabel i værelse på første sal mangler beskyttelse ved gulv
Er samlinger anbragt i dåser?	Nej	K1	På stueplan i disponibelt rum ses ledninger med samlemuffer uden for dåse. To steder på væg og ved lampeudtag i loft.

Sælgers oplysninger om funktionsdygtighed

Spørgsmål	Svar	Note
Fungerer hele elinstallationen?	Nej	Afbryder førstesal i mellemgang virker ikke.
Stemmer sælgers oplysninger om funktionsdygtigheden overens med gennemgangen	Nej	Sælger var ikke tilstede

Stamoplysninger

Boligen

Adresse	Vestergade 41B
Postnr. og by	5970 Ærøskøbing
Opført år	1783
Samlet bygningsareal	452
Særlige oplysninger om ejendommen	Elinstallationen i bygningen er af nyere dato. Det antages at den er lavet efter 1 januar 1965. Dog sættes elinstallation på trapperepos første sal til at være ældre. Der er kun udskiftet lysinstalltion. Eltavlen antages at være lavet efter 1 april 1975. Elinstallationen i køkken antages at være lavet efter 1 april 1975 og før 1. januar 2003. Det antages at lavvoltsinstallationen i køkken er fra før 1 januar 2003. HPFI relæ kobler ud efter 20 mS:OK! I gruppen 'lys' ved siden af gruppen 'stikk køkken', var sikringen til venstre sprunget. En svale har bygget rede oven på en lampe i et værelse på første sal. En lampe i fordelergang på stueplan mangler skærm.

Boligens ejer

Adresse	Artillerivej 154, 1. tv
Navn	Boet efter Jette Svinth Kristensen v/ Karoline Svinth Juul-Olsen
Postnr. og by	2300 København S
Email	
Telefon	2274 7295

Cæcilie Jensen

Fra: Kirsten Johansen <kjh@aeroekommune.dk>
Sendt: 22. januar 2026 15:40
Til: Cæcilie Jensen
Emne: VS: Vestergade 41A,B,C 5970 Ærøskøbing

Opfølgningsflag: Opfølgning
Flagstatus: Afmærket

Hej Cæcilie,

Du har spurgt til sager behandlet ved huslejenævnet på ejendommen Vestergade 41A,B og C 5970 Ærøskøbing. Du får et svar direkte fra Svendborg Kommune på det spørgsmål.

Så spurgte du om der er en grundejerforening i relation til ejendommen, og det er der kommunen bekendt ikke.

Byggesagsanmodningerne behandles og fremsendes separat.

Venlig hilsen

Kirsten Johansen
Natur- og planmedarbejder
Teknisk afdeling

Tlf: 6352 5026
kjh@aeroekommune.dk

ÆRØ KOMMUNE

Ærø Rådhus
Statene 2
5970 Ærøskøbing
www.aeroekommune.dk

BRUUN & HJEJLE

Tingbogsattest

Udskrevet: 22.12.2025 09:09:16

Ejendom:

Adresse:	Vestergade 41B 5970 Ærøskøbing
BFE-nummer:	5503260
Dato:	23.05.1986
Landsejerlav:	Ærøskøbing Bygrunde
Matrikelnummer:	0199a
Areal:	697 m2
Heraf vej:	0 m2

Der findes ingen servitutter på ejendommen

Adkomster

Dokument:

Dokumenttype:	Skøde
Dato/løbenummer:	29.11.2017-1009372600

Adkomsthavere:

Navn:	Carsten Schmidt
Cpr-nr.:	120857-****
Ejerandel:	1 / 2

Købesum:

Kontant købesum:	603.000 DKK
Købesummen omfatter beløb til arv/gave:	0 DKK
Købesummen omfatter overtagne restancer af skatter og afgifter eller af andre ydelser.:	0 DKK
Købesummen omfatter servitutter, tinglyst på det købte, der kan forlanges afløst af en pengeydelse:	0 DKK
Købesummen omfatter beløb til anlægsbidrag til vej mv., der er forfaldent til betaling på tidspunktet for ejerskiftet:	0 DKK

Købesum i alt:	603.000 DKK

Købesum begrundelse:

Ejendommens stand og alm. forhandling parterne imellem

Dato for overtagelse:

01.12.2017

Tillægstekst:

Konkurs
19.03.2025 Meddelelse om konkurs v/ kurator Henrik Selchau Poulsen

Dokument:

Dokumenttype:	Bodeling
Dato/løbenummer:	22.12.2022-1014506297

Også tinglyst på:

Antal:	2

Adkomsthavere:

Navn:	Carsten Schmidt
Cpr-nr.:	120857-****
Ejerandel:	1 / 1

Købesum:

Kontant købesum:	3.500.000 DKK
Købesummen omfatter beløb til arv/gave:	0 DKK
Købesummen omfatter overtagne restancer af skatter og afgifter eller af andre ydelser.:	0 DKK
Købesummen omfatter servitutter, tinglyst på det købte, der kan forlanges afløst af en pengeydelse:	0 DKK
Købesummen omfatter beløb til anlægsbidrag til vej mv., der er forfaldent til betaling på tidspunktet for ejerskiftet:	0 DKK
Købesum i alt:	3.500.000 DKK

Dato for overtagelse:
01.10.2022

Hæftelser

Dokument:

Dato/løbenummer:	26.09.2019-1011175787
Prioritet:	1
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	2.800.000 DKK
Rentesats:	10 %

Senest påtegnet:

Dato:	28.09.2020 11:51:51

Også tinglyst på:

Antal:	2

Kreditorer:

Navn:	Carsten Schmidt
Cpr-nr.:	120857-****
Navn:	Lisbeth Inge Mohr
Cpr-nr.:	290164-****

Debitorer:

Navn:	Carsten Schmidt
Cpr-nr.:	120857-****
Navn:	Lisbeth Inge Mohr
Cpr-nr.:	290164-****

Meddelelseshavere:

Navn:	Lars Thye Finans ApS
Cvr-nr.:	17262009

Underpant:

Dato/løbenummer:	26.09.2019-1011175788
Prioritet:	1
Underpantsbeløb:	2.800.000 DKK
Underpanthavere:	Lars Thye Finans ApS 17262009

Underpant:

Dato/løbenummer:	28.09.2020-1012267214

Prioritet:	2
Underpantsbeløb:	1.400.000 DKK
Underpanthavere:	TimeVision Assets A/S 38265911 TimeVision Godkendt Revisionspartnerselskab 38267132 Lars Thye Finans ApS 17262009

Dokument:

Dato/løbenummer:	06.01.2023-1014536779
Prioritet:	2
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	1.900.000 DKK
Rentesats:	0 %

Senest påtegnet:

Dato:	16.03.2023 11:00:20

Også tinglyst på:

Antal:	2

Kreditorer:

Navn:	Carsten Schmidt
Cpr-nr.:	120857-****

Debitorer:

Navn:	Carsten Schmidt
Cpr-nr.:	120857-****

Dokument:

Dato/løbenummer:	07.03.2023-1014670114
Prioritet:	3
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	1.200.000 DKK
Rentesats:	0 %

Også tinglyst på:

Antal:	2

Kreditorer:

Navn:	Carsten Schmidt
Cpr-nr.:	120857-****

Debitorer:

Navn:	Carsten Schmidt
Cpr-nr.:	120857-****

Meddelelseshavere:

Navn:	Lisbeth Inge Mohr
Cpr-nr.:	290164-****

Underpant:

Dato/løbenummer:	07.03.2023-1014670115
Prioritet:	1
Underpantsbeløb:	1.200.000 DKK
Underpanthavere:	Lisbeth Inge Mohr 290164-****

Øvrige oplysninger

Ejendomsvurdering:

Ejendomsværdi:	2.631.000 DKK
Grundværdi:	297.000 DKK
Vurderingsdato:	01.01.2020
Kommunekode:	0492
Ejendomsnummer (BBR-nr.):	004864

Indskannet akt:

Akt nr:	37_E-Æ_3

BRUUN & HJEJLE

Aktuelt tinglyst dokument

Dokument:

Dato/løbenummer: 26.09.2019-1011175787

Ejerpantebrev:

Senest påtegnet:

28.09.2020 11:51:51

Ejendom:

Adresse: Vestergade 41A
5970 Ærøskøbing
Landsejerlav: Ærøskøbing Bygrunde
Matrikelnummer: 0031b

Adresse: Vestergade 41B
5970 Ærøskøbing
Landsejerlav: Ærøskøbing Bygrunde
Matrikelnummer: 0199a

Adresse: Vestergade 41C
5970 Ærøskøbing
Landsejerlav: Ærøskøbing Bygrunde
Matrikelnummer: 0199b

Kreditor:

Navn: Carsten Schmidt
Refshalevej 169Z
1432 København K
Cpr-nr. 120857-****

Kreditor:

Navn: Lisbeth Inge Mohr
Refshalevej 169Z
1432 København K
Cpr-nr. 290164-****

Debitor:

Navn: Carsten Schmidt
Refshalevej 169Z
1432 København K
Cpr-nr. 120857-****

Debitor:

Navn:	Lisbeth Inge Mohr Refshalevej 169Z 1432 København K
Cpr-nr.	290164-****

Meddelelseshaver:

Navn:	Lars Thye Finans ApS Østerågade 28 5672 Broby
Cvr-nr.:	17262009

Debitor(erne) giver hermed sig selv eller den/dem, til hvem dette ejerpantebrev er underpantsat panteret for den angivne hovedstol.

Hovedstol:

2.800.000 DKK

Fast rente:

Pålydende årlig rente:	10 %

Oprykningsret:

Dette dokument er med oprykningsret.

Underpant:

Dato/løbenummer:	26.09.2019-1011175788
Prioritet:	1
Underpantsbeløb:	2.800.000 DKK
Underpanthavere:	Lars Thye Finans ApS 17262009

Underpant:

Dato/løbenummer:	28.09.2020-1012267214
Prioritet:	2
Underpantsbeløb:	1.400.000 DKK
Underpanthavere:	TimeVision Godkendt Revisionspartnerselskab 38267132 Lars Thye Finans ApS 17262009 TimeVision Assets A/S 38265911

Følgende servitutter respekteres:

Landsejerlav:	Ærøskøbing Bygrunde
Matrikelnummer:	0031b
Dato/løbenummer:	02.05.2018-1009770519
Dokumenttype:	Servitut
Dato/løbenummer:	26.06.1972-1322-37
Dokumenttype:	Servitut
Dato/løbenummer:	11.02.1986-474-37
Dokumenttype:	Servitut
Dato/løbenummer:	22.11.1994-103354-37
Dokumenttype:	Servitut
Landsejerlav:	Ærøskøbing Bygrunde
Matrikelnummer:	0199b
Dato/løbenummer:	02.05.2018-1009770519
Dokumenttype:	Servitut
Dato/løbenummer:	26.06.1972-1322-37
Dokumenttype:	Servitut
Dato/løbenummer:	22.11.1994-103354-37
Dokumenttype:	Servitut

Pantebrevsformular:

I øvrigt gælder Justitsministeriets almindelige betingelser AA:

1) Betalinger efter dette pantebrev skal ske portofrit på kreditors bopæl, som er anført i pantebrevet, eller på et andet sted inden for landets grænser, der opgives af kreditor.

2) Alle betalinger er rettidige, når de sker senest 7 dage efter forfaldsdagen, for terminsbetalinger senest 7 dage efter første terminsdag. Hvis forfaldsdagen eller sidste rettidige betalingsdag falder på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdagen den 5. juni, udskydes dagen til den følgende hverdag. På samme måde udskydes udløbsdagen for alle frister efter nærværende pantebrev. Indbetaling inden for ovennævnte frist til et pengeinstitut her i landet, bortset fra Grønland, til befordring til betalingsstedet er rettidig betaling.

3) Debitor har pligt til at underrette kreditor om bopælsforandring. Sådan underretning kan ikke ske på en betalingsblanket, såfremt det af blankettens tekst fremgår, at meddelelser til betalingsmodtageren ikke må gives på denne. Påkrav fra kreditor, herunder opsigelse, kan afsendes til eller fremsættes på den af debitor senest oplyste bopæl uanset bopælsforandring, medmindre kreditor er bekendt med debitors nye bopæl. Bliver kreditor opmærksom på, at en opsigelse som følge af bopælsforandring ikke er kommet

frem til debitor, skal kreditor straks give debitor meddelelse om opsigelsen, såfremt debitors nye bopæl fremgår af folkeregisteret eller anden let tilgængelig kilde.

4) Pantet omfatter den faste ejendom med tilbehør efter tinglysningslovens §§ 37 og 38, indtægter, herunder leje og forpagtningsafgifter, samt erstatnings- og forsikringssummer.

5) Debitor forpligter sig til at holde pantet behørigt brandforsikret, således at betingelserne i Finanstilsynets bekendtgørelse om minimumsbetingelser for forsikringsselskabers tegning af bygningsbrandforsikring er opfyldt.

6) Kreditor har panteret for krav ifølge pantebrevet på betaling af kapital, renter og andre ydelser af tilsvarende karakter – herunder administrationsbidrag og kautionsforsikringspræmier – morarenter og gebyr efter nr. 7. Kreditor har endvidere panteret for omkostninger, som med føje er afholdt ved opsigelse, inddrivelse, berigtigelse af gældsovertagelse samt til varetagelse af kreditors interesse i tilfælde af retsskridt mod pantet fra anden side. For så vidt angår udenretlige inkassoomkostninger, har kreditor panteret for de omkostninger, der kan kræves betalt i overensstemmelse med reglerne i lov om renter ved forsinket betaling mv. og den i medfør af loven udstedte bekendtgørelse om udenretlige inddrivelsesomkostninger i anledning af forsinket betaling.

7) Kapitalen forfalder ikke ved ejerskifte, medmindre andet er vedtaget i pantebrevet. Kreditor skal underrettes om ethvert ejerskifte og kan forlange, at den nye ejer berigtiger gældsovertagelse samt afholder omkostningerne derved. Underrettes kreditor ikke om ejerskiftet senest 3 uger efter, at endeligt skøde er tinglyst uden frist og udleveret fra tinglysningskontoret, kan han, når hele kapitalen indestår uanset ejerskifte, forlange et gebyr på 2 pct. af pantebrevets restgæld, dog højst 300 kr. Hvis det er vedtaget i pantebrevet, at kapitalen helt eller delvis forfalder ved ejerskifte, skal betaling ske inden samme frist, dog senest 3 måneder efter ejendommens endelige overtagelse, jf. nr. 8, litra f.

8) Uanset uopsigelighed eller opsigelsesfrist kan kreditor forlange kapitalen indfriet i følgende tilfælde:

a) hvis renter eller afdrag ikke betales senest sidste rettidige betalingsdag. Det er dog en betingelse for, at kapitalen kan forlanges indfriet, at debitor ikke har betalt renter og afdrag senest 7 dage efter, at skriftligt påkrav herom er afsendt eller fremsat. Kreditors påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at kapitalen kan forlanges indfriet, hvis renter og afdrag ikke betales inden fristens udløb, jf. herved nr. 2,

b) hvis bygninger af væsentlig betydning for pantets værdi nedrives, uden at der er stillet betryggende sikkerhed,

c) hvis pantet i øvrigt væsentligt forringes eller vanrøgtes, uden at der efter påkrav stilles betryggende sikkerhed,

d) hvis debitor nægter kreditor eller dennes fuldmægtig adgang til at efterse pantet,

e) hvis debitor ikke på opfordring godtgør, at pantet er behørigt brandforsikret, og

f) hvis et aftalt ejerskifteafdrag ikke betales rettidigt, jf. nr. 7.

9) Medmindre andet er aftalt, forbliver pantebrevet indestående i ejendommen i tilfælde af tvangsauktion, hvad enten denne skyldes misligholdelse af pantebrevet eller af andre forpligtelser, hvis restancer og øvrige forfaldne ydelser i henhold til auktionsvilkårene betales inden udløbet af de i disse fastsatte frister. Pantebrevets bestemmelser om misligholdelse, herunder bestemmelserne i nr. 8, og bestemmelser om, at pantegælden helt eller delvis forfalder ved ejerskifte, kan i så fald ikke påberåbes af kreditor. Hvis auktionskøberen sælger ejendommen inden 1 år efter den endelige tvangsauktion, betragtes dette ikke som ejerskifte.

Elektronisk akt anmeldelse information:

Anmelder:

Advokatfirmaet Homann, Jacobsen og Khawaja I/S
Amagertorv 11
1160 København K

Cvr-nr.: 35592954

Kontaktoplysninger: 28563,
33150102
la@homannlaw.dk

Betalt tinglysningsafgift:

42.240 DKK

Resultat af tinglysning

Dokument:

Dato/løbenummer: 26.09.2019-1011175787

Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	2.800.000 DKK
Rentesats:	10 %
Kreditor:	Carsten Schmidt
Kreditor:	Lisbeth Inge Mohr

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

28.09.2020 11:51:51

Dokumenttype:

Underpantsætning af pantebrev

Dato/løbenummer:

28.09.2020-1012267214

Ejerpantebrev

Ejendom:

Adresse:	Vestergade 41A 5970 Ærøskøbing
Landsejerlav:	Ærøskøbing Bygrunde
Matrikelnummer:	0031b
Adresse:	Vestergade 41B 5970 Ærøskøbing
Landsejerlav:	Ærøskøbing Bygrunde
Matrikelnummer:	0199a
Adresse:	Vestergade 41C 5970 Ærøskøbing
Landsejerlav:	Ærøskøbing Bygrunde
Matrikelnummer:	0199b

Kreditor:

Navn:	Carsten Lehrskov-Schmidt Refshalevej 169Z 1432 København K
Cpr-nr.	120857-****

Kreditor:

Navn:	Lisbeth Inge Mohr Refshalevej 169Z 1432 København K
Cpr-nr.	290164-****

Debitor:

Navn:	Carsten Lehrskov-Schmidt Refshalevej 169Z 1432 København K
Cpr-nr.	120857-****

Debitor:

Navn:	Lisbeth Inge Mohr Refshalevej 169Z 1432 København K
Cpr-nr.	290164-****

Meddelelseshaver:

Navn:	Lars Thye Finans ApS Østerågade 28 5672 Broby

Cvr-nr.:	17262009

Underpanthaver:

Navn:	Lars Thye Finans ApS Østerågade 28 5672 Broby
Cvr-nr.:	17262009

Debitor(erne) giver hermed sig selv eller den/dem, til hvem dette ejerpantebrev er underpantsat panteret for den angivne hovedstol.

Hovedstol:

2.800.000 DKK

Underpant:

Underpantets beløb:	2.800.000 DKK

Fast rente:

Pålydende årlig rente:	10 %

Oprykningsret:

Dette dokument er med oprykningsret.

Følgende servitutter respekteres:

Landsejerlav:	Ærøskøbing Bygrunde
Matrikelnummer:	0031b

Servitutter tinglyst til og med 02.05.2018 respekteres.

Landsejerlav:	Ærøskøbing Bygrunde
Matrikelnummer:	0199b

Servitutter tinglyst til og med 02.05.2018 respekteres.

Pantebrevsformular:

I øvrigt gælder Justitsministeriets almindelige betingelser AA:	1) Betalinger efter dette pantebrev skal ske portofrit på kreditors bopæl, som er anført i pantebrevet, eller på et andet sted inden for landets grænser, der opgives af kreditor.

2) Alle betalinger er rettidige, når de sker senest 7 dage efter forfaldsdagen, for terminsbetalinger senest 7 dage efter første terminsdag. Hvis forfaldsdagen eller sidste rettidige betalingsdag falder på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdagen den 5. juni, udskydes dagen til den følgende hverdag. På samme måde udskydes udløbsdagen for alle

frister efter nærværende pantebrev. Indbetaling inden for ovennævnte frist til et pengeinstitut her i landet, bortset fra Grønland, til befordring til betalingsstedet er rettidig betaling.

3) Debitor har pligt til at underrette kreditor om bopælsforandring. Sådan underretning kan ikke ske på en betalingsblanket, såfremt det af blankettens tekst fremgår, at meddelelser til betalingsmodtageren ikke må gives på denne. Påkrav fra kreditor, herunder opsigelse, kan afsendes til eller fremsættes på den af debitor senest oplyste bopæl uanset bopælsforandring, medmindre kreditor er bekendt med debitors nye bopæl. Bliver kreditor opmærksom på, at en opsigelse som følge af bopælsforandring ikke er kommet frem til debitor, skal kreditor straks give debitor meddelelse om opsigelsen, såfremt debitors nye bopæl fremgår af folkeregisteret eller anden let tilgængelig kilde.

4) Pantet omfatter den faste ejendom med tilbehør efter tinglysningslovens §§ 37 og 38, indtægter, herunder leje og forpagtningsafgifter, samt erstatnings- og forsikringssummer.

5) Debitor forpligter sig til at holde pantet behørigt brandforsikret, således at betingelserne i Finanstilsynets bekendtgørelse om minimumsbetingelser for forsikringsselskabers tegning af bygningsbrandforsikring er opfyldt.

6) Kreditor har panteret for krav ifølge pantebrevet på betaling af kapital, renter og andre ydelser af tilsvarende karakter – herunder administrationsbidrag og kautionsforsikringspræmier – morarenter og gebyr efter nr. 7. Kreditor har endvidere panteret for omkostninger, som med føje er afholdt ved opsigelse, inddrivelse, berigtigelse af gældsovertagelse samt til varetagelse af kreditors interesse i tilfælde af retsskridt mod pantet fra anden side. For så vidt angår udenretlige inkassoomkostninger, har kreditor panteret for de omkostninger, der kan kræves betalt i overensstemmelse med reglerne i lov om renter ved forsinket betaling mv. og den i medfør af loven udstedte bekendtgørelse om udenretlige inddrivelsesomkostninger i anledning af forsinket betaling.

7) Kapitalen forfalder ikke ved ejerskifte, medmindre andet er vedtaget i pantebrevet. Kreditor skal underrettes om ethvert ejerskifte og kan forlange, at den nye ejer berigtiger gældsovertagelse samt afholder omkostningerne derved. Underrettes kreditor ikke om ejerskiftet senest 3 uger efter, at endeligt skøde er tinglyst uden frist og udleveret fra tinglysningskontoret, kan han, når hele kapitalen indestår uanset ejerskifte, forlange et gebyr på 2 pct. af pantebrevets restgæld, dog højst 300 kr. Hvis det er vedtaget i pantebrevet, at kapitalen helt eller delvis forfalder ved ejerskifte, skal betaling ske inden samme frist, dog senest 3 måneder efter ejendommens endelige overtagelse, jf. nr. 8, litra f.

8) Uanset uopsigelighed eller opsigelsesfrist kan kreditor forlange kapitalen indfriet i følgende tilfælde:

a) hvis renter eller afdrag ikke betales senest sidste rettidige betalingsdag. Det er dog en betingelse for, at kapitalen kan forlanges indfriet, at debitor ikke har betalt renter og afdrag senest 7 dage efter, at skriftligt påkrav herom er afsendt eller fremsat. Kreditors påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at kapitalen kan forlanges indfriet, hvis renter og afdrag ikke betales inden fristens udløb, jf. herved nr. 2,

b) hvis bygninger af væsentlig betydning for pantets værdi nedrives, uden at der er stillet betryggende sikkerhed,

c) hvis pantet i øvrigt væsentligt forringes eller vanrøgtes, uden at der efter påkrav stilles betryggende sikkerhed,

d) hvis debitor nægter kreditor eller dennes fuldmægtig adgang til at efterse pantet,

e) hvis debitor ikke på opfordring godtgør, at pantet er behørigt brandforsikret, og

f) hvis et aftalt ejerskifteafdrag ikke betales rettidigt, jf. nr. 7.

9) Medmindre andet er aftalt, forbliver pantebrevet indestående i ejendommen i tilfælde af tvangsauktion, hvad enten denne skyldes misligholdelse af pantebrevet eller af andre forpligtelser, hvis restancer og øvrige forfaldne ydelser i henhold til auktionsvilkårene betales inden udløbet af de i disse fastsatte frister. Pantebrevets bestemmelser om misligholdelse, herunder bestemmelserne i nr. 8, og bestemmelser om, at pantegælden helt eller delvis forfalder ved ejerskifte, kan i så fald ikke påberåbes af kreditor. Hvis auktionskøberen sælger ejendommen inden 1 år efter den endelige tvangsauktion, betragtes dette ikke som ejerskifte.

Nedenstående anmelderoplysninger underskrives alene af anmelder.

Anmelder:

Advokatfirmaet Homann, Jacobsen og Khawaja I/S
Amagertorv 11
1160 København K

Cvr-nr.: 35592954

Kontaktoplysninger: Lise-Lotte Andersen,
33150102
la@homannlaw.dk

Anmelders sagsnummer: 28563

Tinglysningsafgift:

Afgift: 42.240 DKK

Afgiftspligtigt beløb: 2.800.000 DKK

Storkundenummer:

35592954
Tinglysningsafgift betalt i henhold til storkundeordning.

Resultat af tinglysning

Ejendom:

Adresse: Vestergade 41A
5970 Ærøskøbing

Landsejerlav: Ærøskøbing Bygrunde
Matrikelnummer: 0031b

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

26.09.2019 07:44:22

Dokumenttype:

Ejerpantebrev

Dato/løbenummer:

26.09.2019-1011175787

Ejendom:

Adresse: Vestergade 41C
5970 Ærøskøbing

Landsejerlav: Ærøskøbing Bygrunde
Matrikelnummer: 0199b

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

26.09.2019 07:44:22

Dokumenttype:

Ejerpantebrev

Dato/løbenummer:

26.09.2019-1011175787

Ejendom:

Adresse:	Vestergade 41B 5970 Ærøskøbing
Landsejerlav:	Ærøskøbing Bygrunde
Matrikelnummer:	0199a

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

26.09.2019 07:44:22

Dokumenttype:

Ejerpantebrev

Dato/løbenummer:

26.09.2019-1011175787

Dokument:

Dato/løbenummer:	26.09.2019-1011175787
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	2.800.000 DKK
Rentesats:	10 %
Kreditor:	Carsten Lehrskov-Schmidt
Kreditor:	Lisbeth Inge Mohr

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

26.09.2019 07:44:22

Dokumenttype:

Underpantsætning af pantebrev

Dato/løbenummer:

26.09.2019-1011175788

Panthaver	**1.Fordring opgjort pr. auktionsdato (dvs. pr. 25. marts 2026)** (tilgodehavende med renter samt evt. påløbne omkostninger i forbindelse med inkasso, udlæg mv.)	**2.Restgæld der kan overtages inkl. renter** (hæftelser, der kan forventes overtaget med tillæg af uforfaldne renter. Her angives den restgæld, der kan overtages af auktionskøberen, såfremt denne ikke er panthaver eller på anden måde berettiget, idet disse rettighedshavere kan have en særlig retstilling, f.eks. i henhold til tvangsauktionsklausul.)	3.**Restancer (inkl. evt. ejerskiftegebyr)**	4.**Hæftelser, der kræves indfriet**
Lars Thye Finans ApS	kr. 2145.299	kr.	kr.	kr. 2145.299

Lars Thye Finans ApS
Ejerpantebrev tinglyst den 26. september 2019, hovedstol 2.800.000 kr.
2.prioritetsunderpant tinglyst den 28. september 2020, 1.400.000 kr. til Lars Thye Finans ApS (samt til TimeVision Godkendt Revisionspartnerselskab og TimeVision Assets A/S).

Pantet er tinglyst på ejendommene beliggende Vestergade 41A-C, 5970 Ærøskøbing.

Panthaver	**1.Fordring opgjort pr. auktionsdato (dvs. pr. 25. marts 2026)** (tilgodehavende med renter samt evt. påløbne omkostninger i forbindelse med inkasso, udlæg mv.) 3 års rente 10% p.a.	**2.Restgæld der kan overtages inkl. renter** (hæftelser, der kan forventes overtaget med tillæg af uforfaldne renter. Her angives den restgæld, der kan overtages af auktionskøberen, såfremt denne ikke er panthaver eller på anden måde berettiget, idet disse rettighedshavere kan have en særlig retstilling, f.eks. i henhold til tvangsauktionsklausul.)	3.**Restancer (inkl. evt. ejerskiftegebyr)**	4.**Hæftelser, der kræves indfriet**
Lars Thye Finans ApS	kr. 1820.000	kr.	kr.	kr. 1.820.000

Det bemærkes, at manglende fremsendelse af oplysninger til salgsopstillingen kan medføre, at din klient ikke får tillagt omkostninger i forbindelse med auktionerne.

Såfremt lånene har en variabel forrentning, skal jeg anmode om at få oplyst, hvorledes renten er beregnet samt, hvornår forrentningen ændres næste gang.

HOMANN

J.nr. GL-28563

GÆLDSBREV

Underskrevne

Carsten Lehrskov Schmidt
Færgehavnsvej 35
2150 Nordhavn
(Debitor)

anerkender herved som lån fra

Lars Thye Finans ApS
CVR-nr. 17262009
c/o Nielsen Administration,
Østerågade 28,
5672 Broby
(Kreditor)

(Debitor og Kreditor samlet "Parterne")

at have modtaget kr. 2.800.000 kr.

skriver tomillionerottehundredetusinde 00 øre.

Låne er udbetalt april 2019.

Indfrielse

1.1 Lånet påbegyndes afdraget med en månedlig ydelse på 60.000 kr., første gang 1. januar 2021.

1.2 Lånet afdrages linært indtil det er indfriet. Afdragene er indeholdt i ovennævnte ydelse. Renteudgifter og afdrag betales således månedligt.

2 *Rente*

2.1 Den til enhver tid værende restgæld forrentes med 10 % p.a. (Renten er enslydende med renten på det af debitors tilbudte fastforrentede realkreditlån + bidragsydelse).

2.2 Renter påløber fra udbetalingstidspunktet den 1. april 2019 til og med datoen for gældens indfrielse.

Renter for perioden 1. april 2019 –31.december 2020, 21 måneder, 490.000 kr., skal lægges til gældsbrevets hovedstol i forbindelse med amortisering af gældsbrevet, jfr. vedlagte amortiseringsplan

2.3 Renter beregnes på basis af det aktuelle antal dage i forhold til et år med 360 dage.

3 *Betaling*

3.1 Debitor skal foretage alle betalinger i henhold til dette gældsbrev til Kreditors konto hos Danske Bank, registreringsnummer 0612, kontonummer 4905971794 eller til den af Kreditor anvist konto.

4 *Opsigelse*

4.1 Gælden kan kræves indfriet straks inklusive påløbne renter såfremt:

(a) Debitor har misligholdt dette gældsbrev, eller

(b) Debitor kommer under konkursbehandling

(c) Såfremt Debitor sælger ejendommen Vestergade 41 A-C, 5970 Ærøskøbing (Ærø Kunsthal)

5 *Øvrige forhold*

5.1 Dette gældsbrev er ikke et omsætningsgældsbrev, men Kreditor er berettiget til at overdrage sine rettigheder, herunder til eje eller sikkerhed.

5.2 Til sikkerhed for betalinger i henhold til nærværende gældsbrev, modtager Kreditor pant i ejerpantebrev, stort 2,8 mio. kr., der er tinglyst i ejendommen Vestergade 41 A-C, 5970 Ærøskøbing, matr.nr. 0199a, 0199b og 031b Ærøskøbing.

Ejerpantebrevet har første prioritetspant i ovennævnte ejendommen, som Debitor indestår for er ubelånt.

5.3 Alle betalinger i henhold til dette gældsbrev skal ske med valør på forfaldsdagen.

5.4 Til sikkerhed for dette Gældsbrev oprettet og tinglyst et ejerpantebrev stort kr. 2.800.000.

6 *Tvangsfuldbyrdelse*

6.1 Parterne aftaler udtrykkeligt, at dette gældsbrev skal kunne tjene som grundlag for tvangsinddrivelse i Danmark i henhold til retsplejelovens § 478, stk. 1, pkt. 5.

7 *Lovvalg og tvister*

7.1 Dette gældsbrev er underlagt og skal fortolkes i henhold til dansk ret. Der skal dog ses bort fra dansk rets internationale privatretlige regler, i det omfang disse regler er fravigelige.

7.2 Enhver tvist i forbindelse med dette gældsbrev, herunder tvister om gældsbrevets eksistens eller gyldighed, skal indbringes for de danske domstole med Københavns Byret som første instans.

Som debitorer:

Carsten Lehrskov

Som kreditor:
f/Lars Thye Finans ApS:

Lars Thye

Undertegnede tiltræder som medejer af ejendommen Vestgergade 41 A-C, 5970 Ærøskøbing, ovenstående:

Lisbeth Inge Morh

Vitterlighedsvidne

Sted Ærøskøbing Dato 9.7.2020

Lars Walter
Dorthesvej 6A
3520 Farum

Vitterlighedsvidne

Sted Ærøskøbing Dato 9/7-2020

Vibe B Lund Jensen
Dorthesvej 6A
3520 Farum

HOMANN

J.nr. GL-30151

GÆLDSBREV

Underskrevne

Carsten Lehrskov Schmidt
Færgehavnsvej 35
2150 Nordhavn
(Debitor)

anerkender herved som lån fra

Lars Thye Finans ApS
CVR-nr. 17262009
c/o Nielsen Administration,
Østerågade 28,
Nr Broby,
5672 Broby
(Kreditor)

(Debitor og Kreditor samlet "Parterne")

at have modtaget kr. 1.838.132,50 kr.

skriver enmillionottehundredetretiotteethundredetretito kroner og 50 øre.

Lånet er udbetalt ultimo december 2019.

Lånet er udbetalt i forbindelse med Debitors køb af 50% af ejendommen Ærø Camping – beliggende Sygehusvejen 40, 5970 Ærøskøbing, matr.nr. 74 a Ærøskøbing Markjorder, som er købt i sameje med Lars Thye/Lars Thye Finans ApS. Lånet udgør halvdelen af købesummen med tillæg af købsomkostninger – tinglysningsafgift m.m.

Indfrielse

1.1 Gælden skal afvikles med en fast månedlig ydelse på kr. 60.000 og skal betales, når gældsbrevet, stort kr. 2.800.000 mellem parterne er endelig indfriet, så skal afdrag af nærværende gældsbrev påbegynde.

1.2 Gældsbrevet skal dog være fuldt indfriet senest 1. juli 2026 - eller tidligere, såfremt debitor afhænder sin andel af Ærøskøbing Campingplads eller på anden måde udløses af samejet.

1.3 Lånet afdrages linært i hele lånets løbetid og afdrag er indeholdt i ovennævnte ydelse, når afdragsbetalingen påbegynder, jfr. ovenfor. Renteudgifter og afdrag skal herefter betales månedligt.

2 *Rente*

2.1 Renten tilskrives med 6% p.a. af den til enhver tid værende restgæld fra 1. januar 2020 (Renten er enslydende med renten på det af debitors tilbudte fastforrentede realkreditlån + bidragsydelse).

2.2 Renter påløber fra udbetalingstidspunktet til og med datoen for gældens indfrielse, det vil sige fra 1. januar 2020.

2.3 Renter beregnes på basis af det aktuelle antal dage i forhold til et år med 360 dage.

3 *Betaling*

3.1 Debitor skal foretage alle betalinger i henhold til dette gældsbrev til Kreditors konto hos Danske Bank, registreringsnummer 0612, kontonummer 4905971794 eller til den af Kreditor anvist konto.

4 *Opsigelse*

4.1 Gælden kan kræves indfriet straks inklusive påløbne renter såfremt:

(a) Debitor har misligholdt dette gældsbrev, eller

(b) Debitor kommer under konkursbehandling

(c) Såfremt debitor sælger sin andel af Ærøskøbing Campingpladsen, beliggende Sygehusvejen 40, 5970 Ærøskøbing, eller udløses af samejet omkring Ærøskøbing Campingplads.

5 *Øvrige forhold*

5.1 Dette gældsbrev er ikke et omsætningsgældsbrev, men Kreditor er berettiget til at overdrage sine rettigheder, herunder til eje eller sikkerhed.

5.2 Til sikkerhed for betalinger i henhold til nærværende gældsbrev, modtager Kreditor pant i ejerpantbrev, stort kr. 2.000.000, der tinglyses i hele Ærøskøbing Campingplads, beliggende Sygehusvejen 40, 5970 Ærøskøbing, matr.nr. 0074A Ærøskøbing Markjorder. Lars Thye

Finans ApS, der ejer den andel halvdel af campingpladsen, tiltræder tinglysningen af underpantsætningen af nærværende ejerpantebrev.

5.3 Alle betalinger i henhold til dette gældsbrev skal ske med valør på forfaldsdagen.

6 *Tvangsfuldbyrdelse*

6.1 Parterne aftaler udtrykkeligt, at dette gældsbrev skal kunne tjene som grundlag for tvangsinddrivelse i Danmark i henhold til retsplejelovens § 478, stk. 1, pkt. 5.

7 *Lovvalg og tvister*

7.1 Dette gældsbrev er underlagt og skal fortolkes i henhold til dansk ret. Der skal dog ses bort fra dansk rets internationale privatretlige regler, i det omfang disse regler er fravigelige.

7.2 Enhver tvist i forbindelse med dette gældsbrev, herunder tvister om gældsbrevets eksistens eller gyldighed, skal indbringes for de danske domstole med Københavns Byret som første instans.

Som debitorer: 9/7-2020

Carsten Lehrskov

Som kreditor:
f/Lars Thye Finans ApS:

Lars Thye

Vitterlighedsvidne

Sted Ærøskøbing Dato 9.7.2020

Lars Walter
Vibevej 6A
3520 Farum

Vitterlighedsvidne

Sted Ærøskøbing Dato 9/7-2020

Vibe B. Lund Jensen
Dorthesvej 6A
3520 Farum

HOMANN

J.nr. GL-30151

GÆLDSBREV

Underskrevne

Carsten Lehrskov Schmidt
Færgehavnsvej 35
2150 Nordhavn
(Debitor)

anerkender herved som lån fra

Lars Thye Finans ApS
CVR-nr. 17262009
c/o Nielsen Administration,
Østerågade 28,
Nr Broby,
5672 Broby
(Kreditor)

(Debitor og Kreditor samlet "Parterne")

at have modtaget kr. 500.000 kr.

skriver femhundredetusinde kroner og 00 øre.

Lånet er udbetalt i 2019.

Lånet er udbetalt i forbindelse med Debitors køb af samejers andel af Dokken i Nordhavn.

Indfrielse

1.1 Gælden skal afvikles med en fast månedlig ydelse på kr. 60.000 og skal betales, når gældsbrevene, store kr. 2.800.000 og kr. 1.832.132,50 mellem parterne er endelig indfriet, så skal afdrag af nærværende gældsbrev påbegynde.

1.2 Gældsbrevet skal dog være fuldt indfriet senest 1. juli 2026 - eller tidligere, såfremt debitor afhænder sin andel af Ærøskøbing Campingplads eller på anden måde udløses af samejet.

1.3 Lånet afdrages linært i hele lånets løbetid og afdrag er indeholdt i ovennævnte ydelse, når afdragsbetalingen påbegynder, jfr. ovenfor. Renteudgifter og afdrag skal herefter betales månedligt.

2 *Rente*

2.1 Renten tilskrives med 6% p.a. af den til enhver tid værende restgæld fra og med 1. juni 2020 (Renten er enslydende med renten på det af debitors tilbudte fastforrentede realkreditlån + bidragsydelse).

2.2 Renter påløber efter aftale mellem parterne først fra 1. juni 2020.

2.3 Renter beregnes på basis af det aktuelle antal dage i forhold til et år med 360 dage.

3 *Betaling*

3.1 Debitor skal foretage alle betalinger i henhold til dette gældsbrev til Kreditors konto hos Danske Bank, registreringsnummer 0612, kontonummer 4905971794 eller til den af Kreditor anvist konto.

4 *Opsigelse*

4.1 Gælden kan kræves indfriet straks inklusive påløbne renter såfremt:

(a) Debitor har misligholdt dette gældsbrev, eller

(b) Debitor kommer under konkursbehandling

5 *Øvrige forhold*

5.1 Dette gældsbrev er ikke et omsætningsgældsbrev, men Kreditor er berettiget til at overdrage sine rettigheder, herunder til eje eller sikkerhed.

5.2 Til sikkerhed for betalinger i henhold til nærværende gældsbrev, modtager Kreditor pant i ejerpantbrev, stort kr. 2.000.000, der tinglyses i hele Ærøskøbing Campingplads, beliggende Sygehusvejen 40, 5970 Ærøskøbing, matr.nr. 0074A Ærøskøbing Markjorder.

5.3 Alle betalinger i henhold til dette gældsbrev skal ske med valør på forfaldsdagen.

6 *Tvangsfuldbyrdelse*

6.1 Parterne aftaler udtrykkeligt, at dette gældsbrev skal kunne tjene som grundlag for tvangsinddrivelse i Danmark i henhold til retsplejelovens § 478, stk. 1, pkt. 5.

7 *Lovvalg og tvister*

7.1 Dette gældsbrev er underlagt og skal fortolkes i henhold til dansk ret. Der skal dog ses bort fra dansk rets internationale privatretlige regler, i det omfang disse regler er fravigelige.

7.2 Enhver tvist i forbindelse med dette gældsbrev, herunder tvister om gældsbrevets eksistens eller gyldighed, skal indbringes for de danske domstole med Københavns Byret som første instans.

Som debitorer:

Carsten Lehrskov

Som kreditor:
f/Lars Thye Finans ApS:

Lars Thye

Vitterlighedsvidne

Sted Frøslevkøbing Dato 9.7.2020

Lars Wellen
Dorthesvej 6A
3520 Farum

Vitterlighedsvidne

Sted Farumskøbing Dato 9/7-2020

Vibe B. Lund Jensen
Dorthesvej 6A
3520 Farum

Underpantsætning af pantebrev

Dokument som underpantsættes:

Dato/løbenummer:	26.09.2019-1011175787
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	2.800.000 DKK
Rentesats:	10 %
Kreditor:	Lisbeth Inge Mohr
Kreditor:	Carsten Lehrskov-Schmidt

Underpanthaver:

Navn:	TimeVision Assets A/S Park Allé 295 2605 Brøndby
Cvr-nr.:	38265911

Underpanthaver:

Navn:	TimeVision Godkendt Revisionspartnerselskab Park Allé 295 2605 Brøndby
Cvr-nr.:	38267132

Debitor:

Navn:	Carsten Lehrskov-Schmidt Morlenesvej 7 2840 Holte
Cpr-nr.	120857-****

Debitor:

Navn:	Lisbeth Inge Mohr Morlenesvej 7 2840 Holte
Cpr-nr.	290164-****

Kreditor:

Navn:	Carsten Lehrskov-Schmidt Morlenesvej 7 2840 Holte
Cpr-nr.	120857-****

Kreditor:

Navn:	Lisbeth Inge Mohr

	Morlenesvej 7 2840 Holte
Cpr-nr.	290164-****

Underpanthaver:

Navn:	Lars Thye Finans ApS Østerågade 28 5672 Broby
Cvr-nr.:	17262009
	Pantebrevet underpantsættes til underpanthaver.

Beløb:

1.400.000 DKK

Følgende underpant respekteres:

Dato/løbenummer: 26.09.2019-1011175788

Nedenstående anmelderoplysninger underskrives alene af anmelder.

Anmelder:

	LUND ELMER SANDAGER ADVOKATPARTNERSELSKAB Kalvebod Brygge 39 1560 København V
Cvr-nr.:	32283934
Kontaktoplysninger:	charlotte cramer, 33300249 ccr@les.dk
Anmelders sagsnummer:	128610

Tinglysningsafgift:

Afgift:	1.730 DKK
Afgiftspligtigt beløb:	0 DKK

Storkundenummer:

32283934
Tinglysningsafgift betalt i henhold til storkundeordning.

Resultat af tinglysning

Dokument:

Dato/løbenummer:	26.09.2019-1011175787
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	2.800.000 DKK
Rentesats:	10 %
Kreditor:	Lisbeth Inge Mohr
Kreditor:	Carsten Lehrskov-Schmidt

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

28.09.2020 11:51:51

Dokumenttype:

Underpantsætning af pantebrev

Dato/løbenummer:

28.09.2020-1012267214

Ad Sikkerhed / Prioritetsopgørelse

EMIT P/S (tidl. TimeVision Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 38267132)
Ejerpantebrev tinglyst den 26. september 2019, hovedstol 2.800.000 kr.
2. prioritetsunderpant tinglyst den 28. september 2020, 1.400.000 kr. til TimeVision Godkendt Revisionspartnerselskab, (nu EMIT P/S) (samt til Lars Thye Finans ApS og TimeVision Assets A/S)

Pantet er tinglyst på ejendommene beliggende Vestergade 41 A-C, 5970 Ærøskøbing

Panthaver	**1.Fordring opgjort pr. auktionsdato (dvs. pr. 25. marts 2026)** (tilgodehavende med renter samt evt. påløbne omkostninger i forbindelse med inkasso, udlæg mv.)	**2.Restgæld der kan overtages inkl. renter** (hæftelser, der kan forventes overtaget med tillæg af uforfaldne renter. Her angives den restgæld, der kan overtages af auktionskøberen, såfremt denne ikke er panthaver eller på anden måde berettiget, idet disse rettighedshavere kan have en særlig retstilling, f.eks. i henhold til tvangsauktionsklausul.)	3.**Restancer (inkl. evt. ejerskiftegebyr)**	4.**Hæftelser, der kræves indfriet** (+ renter 10 % i 3 år = 419.611 kr.)
EMIT P/S (tidl. Time-Vision Godkendt Revisi-onspartnerselskab)	kr. 2.292.742	kr.	kr.	kr. 1.819.611

STASSE A/S (tidl. TimeVision Assets A/S – CVR-nr. 38265911)

Ejerpantebrev tinglyst den 26. september 2019, hovedstol 2.800.000 kr.

2.prioritetsunderpant tinglyst den 28. september 2020, 1.400.000 kr. til TimeVision Assets A/S (nu STASSE A/S) (samt til Lars Thye Finans ApS og TimeVision Godkendt Revisionspartnerselskab)

Pantet er tinglyst på ejendommene beliggende Vestergade 41 A-C, 5970 Ærøskøbing

Panthaver	**1.Fordring opgjort pr. auktionsdato (dvs. pr. 25. marts 2026)** (tilgodehavende med renter samt evt. påløbne omkostninger i forbindelse med inkasso, udlæg mv.)	**2.Restgæld der kan overtages inkl. renter** (hæftelser, der kan forventes overtaget med tillæg af uforfaldne renter. Her angives den restgæld, der kan overtages af auktionskøberen, såfremt denne ikke er panthaver eller på anden måde berettiget, idet disse rettighedshavere kan have en særlig retstilling, f.eks. i henhold til tvangsauktionsklausul.)	3.**Restancer (inkl. evt. ejerskiftegebyr)**	4.**Hæftelser, der kræves indfriet** (+ renter 10 % i 3 år = 419.611 kr.)
STASSE A/S (tidl. Time-Vision Assets A/S)	kr. 2.292.742	kr.	kr.	kr. 1.819.611

Tvangsauktion Vestergade 41A – 41C, 5970 Ærøskøbing

Konkursboet Carsten Schmidt

Kravet kan pr. auktionsdagen 25.3.2026 opgøres således:

Hovedstol, jfr. forlig af 2.12.2022:	1.466.707
Påløbne renter pr. 31.8.2022	402.155
Forligsbeløb i alt	**1.868.862**

Specifikation:	**Cvr.nr.**	**Indeholdt i forliget**	**Tilgået**	**Afdrag**	**Restgæld**
Kunde 1050900 (TV)					
Udlejningsejendommen Færgehavnsvej 35	30708881	114.378	79.480	-47.793	146.065
Kunde 1050903 (TV)					
Drift & Development A/S	33599102	581.652			581.652
Kunde 1050904 (TV)					
Carsten L-S Holding ApS	33599099	37.248	88.618	-95.796	30.071
Kunde 1050905 (TV)					
City Conference ApS	34220999	248.476			248.476
Kunde 1050906 (TV)					
Ejendomsselskabet Fyrskibet & By ApS	39302993	220.387	269.738	-442.176	47.949
Kunde 1050907 (TV)					
B & C Holding 2018 ApS	39302756	44.428			44.428
Kunde 1050908 (TV)					
Selskabet for ejendom ApS	44696061	0	5.123		5.123
Kunde 1050909 (TV)					
Carsten Schmidt	[redacted]	0	131.675	-87.500	44.175
Kunde 1062482 (TV)					
Kulturkajen Docken ApS	41298332	225.747	364.276	-463.915	126.109
Kunde 1050900 (AS)					
Udlejningsejendommen Færgehavnsvej 35	30708881	66.584			66.584
Kunde 1057240 (AS)					
BE2016 ApS	33598726	36.296			36.296
Kunde 1050905 (AS)					
City Conference ApS	34220999	293.663			293.663
Øreoprunding - til afstemning (Heltal er benyttet)		2			-3
I alt afstemt forligsbeløb		1.868.862	938.910	-1.137.179	1.670.588
Procesrentetilskrivning i perioden 1.9.2022 – 25.3.2026					622.154
I alt gæld opgjort pr. 25.3.2026					**2.292.742**

Fordringen tilhører både EMIT P/S, cvr.nr. 38267132, (tidl. TimeVision Godkendt Revisionspartnerselskab) og STASSE A/S (tidl. TimeVision Assets A/S) cvr.nr. 38265911, begge Park Allé 295, 2605 Brøndby, c/o undertegnede.

Selskaberne er koncernforbundne og Stasse A/S har fungeret som "opsamlingsstation" for udestående fordringer fra driften af revisionsvirksomheden, efter intern transport. Kravet kan således ud fra en praktisk betragtning behandles som tilhørende én kreditor.

CPH LEX
ADVOKATER

Michael Torpe Nathan
Advokat (H)
Mobil 2673 5054
E-mail mn@cphlex.dk
CVR-nr. 26714435

J.nr. 14071
MN/pmp

Frivilligt forlig

indgået mellem

TimeVision Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 38267132,
og
TimeVision Assets A/S, CVR.nr. 38265911,
begge Park Allé 295, 2. sal, 2605 Brøndby
(**som kreditorer**)

og

Carsten Lehrskov Schmidt
Bakkegade 14C, 3400 Hillerød
(som debitor og selvskyldnerkautionist, idet følgende benævnt "debitor")

Aftalen vedrører afvikling af Timevisions tilgodehavende, specificeret som vist i vedhæftede **bilag 1**. Debitor hæfter som selvskyldnerkautionist for de i oversigten anførte selskaber, og som personlig debitor for de deri nævnte enkeltmandsvirksomheder.

Af opgørelsen fremgår at Kreditorernes samlede tilgodehavende pr. 31. august 2022 er opgjort til 1.868.862 kr. Beløbet specificeres således:

Hovedstol(e) i henhold til underliggende fakturaer, i alt	1.466.707 kr.
Påløbne renter pr. 31. august 2022, i alt	402.155 kr.
I alt	1.868.862 kr.

Hovedstolen forrentes med den til enhver tid gældende rentesats for renter ved forsinket betaling, jfr. rentelovens § 5, stk. 1, fra den 1. september 2022 og indtil gælden er afviklet.

1. Til afvikling af det samlede mellemværende indgås følgende aftale:

1.1. Debitor betaler hver den 1. i måneden et beløb på kr. 35.000 kr., første gang den 1. oktober 2022. (Første rate er indbetalt den 13. oktober 2022. Betalingen er ikke indregnet i ovenstående opgørelse).

Ny Vestergade 17 · 1471 København K · Tlf. + 45 33 12 79 13 · www.cphlex.dk
Bankkonto 8117 4535868

1.2. Betalinger afskrives først på renter og omkostninger, og derefter på hovedstolen.

1.3. Alle betalinger skal ske til Timevisions bankkonto med Nykredit Bank, konto / reg.nr. 8117-4434077. Fremtidige indbetalinger afskrives først på renter, samt eventuelle omkostninger og gebyrer. Debitor har i øvrigt valgfrihed med hensyn til hvilke selskaber eller virksomhederne indbetalingerne skal afskrives på.

1.4. Ved misligholdelse af afdragsforpligtelsen kan dette forlig uden domserhvervelse danne grundlag for fuldbyrdelse, jf. retsplejelovens § 478, og således straks inddrives via fogedretten. Debitor skal betale alle nødvendiggjorte omkostninger forbundet med inddrivelse af beløbet.

2. Til sikkerhed for det samlede mellemværende indgås følgende aftale:

2.1. Debitor underskriver ejerpantebrev på 500.000 kr. i af ejendommen matr.nr. 57-a, Ø. Bregninge by, Bregninge, beliggende Mølledamsvej 1, 5970 Ærøskøbing, samt tinglysningsfuldmagt til Timevision. Som **bilag 2** vedhæftes tingbogsattest pr. 20. oktober 2022.

2.1.2. Ejerpantebrevet pantsættes til fordel for Timevision med bedst mulig prioritet og oprykkende panteret.

2.1.3. Ejerpantebrevet respekterer

- pantebrev stort 500.000 kr. (prioritet nr. 1) til Investeringsselskabet Luxor A/S,
- pantebrev stort 100.000 kr. (prioritet nr. 2) til Ejendomsselskabet Boligkredit A/S, og
- ejerpantebrev stort 700.000 kr. (prioritet nr. 3), primært underpantsat til Jakob Stausholm.

2.2. Debitor giver Timevision sekundært underpant i prioritet nr. 3, ejerpantebrev stort 700.000 kr. næst efter Jakob Stausholm, med oprykkende panteret efter den primære underpanthaver.

2.3. Debitor betaler alle omkostninger ved oprettelse og tinglysning af de i punkter 2.1. og 2.2. nævnte sikkerheder (anslået 20.000 kr. inkl. moms, heraf 10.710 kr. i offentlige afgifter. (Udgiften er ikke medtaget i ovenstående opgørelse).

2.4. **Lisbeth Inge Mohr** tiltræder dette forlig som fuldmagtsgiver vedrørende den i punkt 2.1. nævnte tinglysningsfuldmagt og som medpantsætter for de i punkterne 2.1. og 2.2. nævnte pantsætninger. Lisbeth Inge Mohr påtager sig ikke ved sin underskrift personlig hæftelse for nogen del af debitors gæld.

CPH LEX
ADVOKATER

3. Fremtidigt samarbejde mellem parterne

3.1. Debitor accepterer, at alt fremtidigt arbejde, der leveres af Timevision Godkendt Revisionspartnerselskab eller hermed koncernforbundne selskaber, sker mod forudbetaling.

Den 22/4 2022

Som debitor og selvskyldnerkautionist:
Carsten Lehrskov-Schmidt

Den _____ / _____ 2022

Som kreditorer:
(For **Timevision Assets A/S** og **Timevision Godkendt Revisionspartnerselskab**)

Som fuldmagtsgiver og medpantsætter (jfr. punkterne 2.1. og 2.2.), men uden hæftelse for nogen gæld:
Lisbeth Inge Mohr

3. Fremtidigt samarbejde mellem parterne

3.1. Debitor accepterer, at alt fremtidigt arbejde, der leveres af Timevision Godkendt Revisionspartnerselskab eller hermed koncernforbundne selskaber, sker mod forudbetaling.

Den 29 / 11 2022

Som debitor og selvskyldnerkautionist:
Carsten Lehrskov-Schmidt

Den ____ / ____ 2022

Som kreditorer:
(For Timevision Assets A/S og Timev
Godkendt Revisionspartnerselskab

Som fuldmagtsgiver og medpantsætter (jfr. punkterne 2.1. og 2.2.), men uden hæftelse for nogen gæld:
Lisbeth Inge Mohr

[illegible] fremtidigt samarbejde mellem parterne

2.1 Debitor accepterer, at alt fremtidigt arbejde, der leveres af Timevision Godkendt Revisionspartnerselskab eller hermed koncernforbundne selskaber, sker mod forudbetaling.

Den ____ / ____ 2022

Som debitor og selvskyldnerkautionist:
Carsten Lehrskov-Schmidt

Den 2/12 / ____ 2022

Som kreditorer:
(For **Timevision Assets A/S** og **Timevision Godkendt Revisionspartnerselskab**)

Som fuldmagtsgiver og medpantsætter (jfr. punkterne 2.1. og 2.2.), men uden hæftelse for nogen gæld:
Lisbeth Inge Mohr

Aktuelt tinglyst dokument

Dokument:

Dato/løbenummer: 06.01.2023-1014536779

Ejerpantebrev:

Senest påtegnet:

16.03.2023 11:00:20

Ejendom:

Adresse: Vestergade 41A
5970 Ærøskøbing
Landsejerlav: Ærøskøbing Bygrunde
Matrikelnummer: 0031b

Adresse: Vestergade 41B
5970 Ærøskøbing
Landsejerlav: Ærøskøbing Bygrunde
Matrikelnummer: 0199a

Adresse: Vestergade 41C
5970 Ærøskøbing
Landsejerlav: Ærøskøbing Bygrunde
Matrikelnummer: 0199b

Kreditor:

Navn: Carsten Schmidt
Vestergade 41B
5970 Ærøskøbing
Cpr-nr. 120857-****

Debitor:

Navn: Carsten Schmidt
Vestergade 41B
5970 Ærøskøbing
Cpr-nr. 120857-****

Debitor(erne) giver hermed sig selv eller den/dem, til hvem dette ejerpantebrev er underpantsat panteret for den angivne hovedstol.

Hovedstol:

	1.900.000 DKK

Fast rente:

Pålydende årlig rente:	0 %

Oprykningsret:

Dette dokument er med oprykningsret.

Følgende hæftelser respekteres:

Landsejerlav:	Ærøskøbing Bygrunde
Matrikelnummer:	0031b
Dato/løbenummer:	26.09.2019-1011175787
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	2.800.000 DKK
Rentesats:	10 %
Kreditor:	Carsten Schmidt
Kreditor:	Lisbeth Inge Mohr
Landsejerlav:	Ærøskøbing Bygrunde
Matrikelnummer:	0199a
Dato/løbenummer:	26.09.2019-1011175787
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	2.800.000 DKK
Rentesats:	10 %
Kreditor:	Carsten Schmidt
Kreditor:	Lisbeth Inge Mohr
Landsejerlav:	Ærøskøbing Bygrunde
Matrikelnummer:	0199b
Dato/løbenummer:	26.09.2019-1011175787
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	2.800.000 DKK
Rentesats:	10 %
Kreditor:	Carsten Schmidt
Kreditor:	Lisbeth Inge Mohr
Dato/løbenummer:	08.02.2000-1089-37
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	650.000 DKK
Kreditor:	Carsten Schmidt
Kreditor:	Lisbeth Inge Mohr

Følgende servitutter respekteres:

Landsejerlav:	Ærøskøbing Bygrunde
Matrikelnummer:	0031b

Dato/løbenummer:	02.05.2018-1009770519
Dokumenttype:	Servitut
Dato/løbenummer:	26.06.1972-1322-37
Dokumenttype:	Servitut
Dato/løbenummer:	11.02.1986-474-37
Dokumenttype:	Servitut
Dato/løbenummer:	22.11.1994-103354-37
Dokumenttype:	Servitut
Landsejerlav:	Ærøskøbing Bygrunde
Matrikelnummer:	0199b
Dato/løbenummer:	02.05.2018-1009770519
Dokumenttype:	Servitut
Dato/løbenummer:	26.06.1972-1322-37
Dokumenttype:	Servitut
Dato/løbenummer:	22.11.1994-103354-37
Dokumenttype:	Servitut

Pantebrevsformular:

I øvrigt gælder Justitsministeriets almindelige betingelser AA:

1) Betalinger efter dette pantebrev skal ske portofrit på kreditors bopæl, som er anført i pantebrevet, eller på et andet sted inden for landets grænser, der opgives af kreditor.

2) Alle betalinger er rettidige, når de sker senest 7 dage efter forfaldsdagen, for terminsbetalinger senest 7 dage efter første terminsdag. Hvis forfaldsdagen eller sidste rettidige betalingsdag falder på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdagen den 5. juni, udskydes dagen til den følgende hverdag. På samme måde udskydes udløbsdagen for alle frister efter nærværende pantebrev. Indbetaling inden for ovennævnte frist til et pengeinstitut her i landet, bortset fra Grønland, til befordring til betalingsstedet er rettidig betaling.

3) Debitor har pligt til at underrette kreditor om bopælsforandring. Sådan underretning kan ikke ske på en betalingsblanket, såfremt det af blankettens tekst fremgår, at meddelelser til betalingsmodtageren ikke må gives på denne. Påkrav fra kreditor, herunder opsigelse, kan afsendes til eller fremsættes på den af debitor senest oplyste bopæl uanset bopælsforandring, medmindre kreditor er bekendt med debitors nye bopæl. Bliver kreditor opmærksom på, at en opsigelse som følge af bopælsforandring ikke er kommet frem til debitor, skal kreditor straks give debitor meddelelse om opsigelsen, såfremt debitors nye bopæl fremgår af folkeregisteret eller anden let tilgængelig kilde.

4) Pantet omfatter den faste ejendom med tilbehør efter

tinglysningslovens §§ 37 og 38, indtægter, herunder leje og forpagtningsafgifter, samt erstatnings- og forsikringssummer.

5) Debitor forpligter sig til at holde pantet behørigt brandforsikret, således at betingelserne i Finanstilsynets bekendtgørelse om minimumsbetingelser for forsikringsselskabers tegning af bygningsbrandforsikring er opfyldt.

6) Kreditor har panteret for krav ifølge pantebrevet på betaling af kapital, renter og andre ydelser af tilsvarende karakter – herunder administrationsbidrag og kautionsforsikringspræmier – morarenter og gebyr efter nr. 7. Kreditor har endvidere panteret for omkostninger, som med føje er afholdt ved opsigelse, inddrivelse, berigtigelse af gældsovertagelse samt til varetagelse af kreditors interesse i tilfælde af retsskridt mod pantet fra anden side. For så vidt angår udenretlige inkassoomkostninger, har kreditor panteret for de omkostninger, der kan kræves betalt i overensstemmelse med reglerne i lov om renter ved forsinket betaling mv. og den i medfør af loven udstedte bekendtgørelse om udenretlige inddrivelsesomkostninger i anledning af forsinket betaling.

7) Kapitalen forfalder ikke ved ejerskifte, medmindre andet er vedtaget i pantebrevet. Kreditor skal underrettes om ethvert ejerskifte og kan forlange, at den nye ejer berigtiger gældsovertagelse samt afholder omkostningerne derved. Underrettes kreditor ikke om ejerskiftet senest 3 uger efter, at endeligt skøde er tinglyst uden frist og udleveret fra tinglysningskontoret, kan han, når hele kapitalen indestår uanset ejerskifte, forlange et gebyr på 2 pct. af pantebrevets restgæld, dog højst 300 kr. Hvis det er vedtaget i pantebrevet, at kapitalen helt eller delvis forfalder ved ejerskifte, skal betaling ske inden samme frist, dog senest 3 måneder efter ejendommens endelige overtagelse, jf. nr. 8, litra f.

8) Uanset uopsigelighed eller opsigelsesfrist kan kreditor forlange kapitalen indfriet i følgende tilfælde:

a) hvis renter eller afdrag ikke betales senest sidste rettidige betalingsdag. Det er dog en betingelse for, at kapitalen kan forlanges indfriet, at debitor ikke har betalt renter og afdrag senest 7 dage efter, at skriftligt påkrav herom er afsendt eller fremsat. Kreditors påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at kapitalen kan forlanges indfriet, hvis renter og afdrag ikke betales inden fristens udløb, jf. herved nr. 2,

b) hvis bygninger af væsentlig betydning for pantets værdi nedrives, uden at der er stillet betryggende sikkerhed,

c) hvis pantet i øvrigt væsentligt forringes eller vanrøgtes, uden at der efter påkrav stilles betryggende sikkerhed,

d) hvis debitor nægter kreditor eller dennes fuldmægtig adgang til at efterse pantet,

e) hvis debitor ikke på opfordring godtgør, at pantet er behørigt brandforsikret, og

f) hvis et aftalt ejerskifteafdrag ikke betales rettidigt, jf. nr. 7.

9) Medmindre andet er aftalt, forbliver pantebrevet indestående i ejendommen i tilfælde af tvangsauktion, hvad enten denne skyldes misligholdelse af pantebrevet eller af andre forpligtelser, hvis restancer og øvrige forfaldne ydelser i henhold til auktionsvilkårene betales inden udløbet af de i disse fastsatte frister. Pantebrevets bestemmelser om misligholdelse, herunder bestemmelserne i nr. 8, og bestemmelser om, at pantegælden helt eller delvis forfalder ved ejerskifte, kan i så fald ikke påberåbes af kreditor. Hvis auktionskøberen sælger ejendommen inden 1 år efter den endelige tvangsauktion, betragtes dette ikke som ejerskifte.

Elektronisk akt anmeldelse information:

Anmelder:

NÉMETH SIGETTY ADVOKATPARTNERSELSKAB
Frederiksgade 21
1265 København K

Cvr-nr.: 38262432

Kontaktoplysninger: 24059/OS/bbs,
33133334
tinglysning@nslaw.dk

Betalt tinglysningsafgift:

29.425 DKK

Resultat af tinglysning

Ejendom:

Adresse: Vestergade 41A
5970 Ærøskøbing

Landsejerlav: Ærøskøbing Bygrunde
Matrikelnummer: 0031b

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

16.03.2023 11:00:20

Dokumenttype:

Afgiftsberigtigelse

Ejendom:

Adresse: Vestergade 41B
5970 Ærøskøbing

Landsejerlav: Ærøskøbing Bygrunde
Matrikelnummer: 0199a

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

16.03.2023 11:00:20

Dokumenttype:

Afgiftsberigtigelse

Ejendom:

Adresse: Vestergade 41C
5970 Ærøskøbing

Landsejerlav: Ærøskøbing Bygrunde
Matrikelnummer: 0199b

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

16.03.2023 11:00:20

Dokumenttype:

Afgiftsberigtigelse

Ejerpantebrev

Ejendom:

Adresse:	Vestergade 41A 5970 Ærøskøbing
Landsejerlav:	Ærøskøbing Bygrunde
Matrikelnummer:	0031b
Adresse:	Vestergade 41B 5970 Ærøskøbing
Landsejerlav:	Ærøskøbing Bygrunde
Matrikelnummer:	0199a
Adresse:	Vestergade 41C 5970 Ærøskøbing
Landsejerlav:	Ærøskøbing Bygrunde
Matrikelnummer:	0199b

Kreditor:

Navn:	Person med navne- og adressebeskyttelse
Cpr-nr.	120857-****

Debitor:

Navn:	Person med navne- og adressebeskyttelse
Cpr-nr.	120857-****

Underpanthaver:

Navn:	Drift & Development A/S Færgehavnsvej 35 2150 Nordhavn
Cvr-nr.:	33599102

Debitor(erne) giver hermed sig selv eller den/dem, til hvem dette ejerpantebrev er underpantsat panteret for den angivne hovedstol.

Hovedstol:

1.900.000 DKK

Underpant:

Underpantets beløb:	1.900.000 DKK

Fast rente:

Pålydende årlig rente:	0 %

Oprykningsret:

Dette dokument er med oprykningsret.

Følgende hæftelser respekteres:

Landsejerlav:	Ærøskøbing Bygrunde
Matrikelnummer:	0031b
Dato/løbenummer:	26.09.2019-1011175787
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	2.800.000 DKK
Rentesats:	10 %
Kreditor:	Person med navne- og adressebeskyttelse
Kreditor:	Lisbeth Inge Mohr
Landsejerlav:	Ærøskøbing Bygrunde
Matrikelnummer:	0199a
Dato/løbenummer:	26.09.2019-1011175787
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	2.800.000 DKK
Rentesats:	10 %
Kreditor:	Person med navne- og adressebeskyttelse
Kreditor:	Lisbeth Inge Mohr
Landsejerlav:	Ærøskøbing Bygrunde
Matrikelnummer:	0199b
Dato/løbenummer:	26.09.2019-1011175787
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	2.800.000 DKK
Rentesats:	10 %
Kreditor:	Person med navne- og adressebeskyttelse
Kreditor:	Lisbeth Inge Mohr
Dato/løbenummer:	08.02.2000-1089-37
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	650.000 DKK
Kreditor:	Person med navne- og adressebeskyttelse
Kreditor:	Lisbeth Inge Mohr

Følgende servitutter respekteres:

Landsejerlav:	Ærøskøbing Bygrunde
Matrikelnummer:	0031b
	Servitutter tinglyst til og med 02.05.2018 respekteres.
Landsejerlav:	Ærøskøbing Bygrunde
Matrikelnummer:	0199b
	Servitutter tinglyst til og med 02.05.2018 respekteres.

Pantebrevsformular:

I øvrigt gælder Justitsministeriets almindelige betingelser AA:

1) Betalinger efter dette pantebrev skal ske portofrit på kreditors bopæl, som er anført i pantebrevet, eller på et andet sted inden for landets grænser, der opgives af kreditor.

2) Alle betalinger er rettidige, når de sker senest 7 dage efter forfaldsdagen, for terminsbetalinger senest 7 dage efter første terminsdag. Hvis forfaldsdagen eller sidste rettidige betalingsdag falder på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdagen den 5. juni, udskydes dagen til den følgende hverdag. På samme måde udskydes udløbsdagen for alle frister efter nærværende pantebrev. Indbetaling inden for ovennævnte frist til et pengeinstitut her i landet, bortset fra Grønland, til befordring til betalingsstedet er rettidig betaling.

3) Debitor har pligt til at underrette kreditor om bopælsforandring. Sådan underretning kan ikke ske på en betalingsblanket, såfremt det af blankettens tekst fremgår, at meddelelser til betalingsmodtageren ikke må gives på denne. Påkrav fra kreditor, herunder opsigelse, kan afsendes til eller fremsættes på den af debitor senest oplyste bopæl uanset bopælsforandring, medmindre kreditor er bekendt med debitors nye bopæl. Bliver kreditor opmærksom på, at en opsigelse som følge af bopælsforandring ikke er kommet frem til debitor, skal kreditor straks give debitor meddelelse om opsigelsen, såfremt debitors nye bopæl fremgår af folkeregisteret eller anden let tilgængelig kilde.

4) Pantet omfatter den faste ejendom med tilbehør efter tinglysningslovens §§ 37 og 38, indtægter, herunder leje og forpagtningsafgifter, samt erstatnings- og forsikringssummer.

5) Debitor forpligter sig til at holde pantet behørigt brandforsikret, således at betingelserne i Finanstilsynets bekendtgørelse om minimumsbetingelser for forsikringsselskabers tegning af bygningsbrandforsikring er opfyldt.

6) Kreditor har panteret for krav ifølge pantebrevet på betaling af kapital, renter og andre ydelser af tilsvarende karakter – herunder administrationsbidrag og kautionsforsikringspræmier – morarenter og gebyr efter nr. 7. Kreditor har endvidere panteret for omkostninger, som med føje er afholdt ved opsigelse, inddrivelse, berigtigelse af gældsovertagelse samt til varetagelse af kreditors interesse i tilfælde af retsskridt mod pantet fra anden side. For så vidt angår udenretlige inkassoomkostninger, har kreditor panteret for de omkostninger, der kan kræves betalt i overensstemmelse med reglerne i lov om renter ved forsinket betaling mv. og den i medfør af loven udstedte bekendtgørelse om udenretlige inddrivelsesomkostninger i anledning af forsinket betaling.

7) Kapitalen forfalder ikke ved ejerskifte, medmindre andet er vedtaget i pantebrevet. Kreditor skal underrettes om ethvert ejerskifte og kan forlange, at den nye ejer berigtiger gældsovertagelse samt afholder omkostningerne derved. Underrettes kreditor ikke om ejerskiftet senest 3 uger efter, at endeligt skøde er tinglyst uden frist og udleveret fra tinglysningskontoret, kan han, når hele kapitalen indestår uanset ejerskifte, forlange et gebyr på 2 pct. af pantebrevets restgæld, dog højst 300 kr. Hvis det er vedtaget i pantebrevet, at kapitalen helt eller delvis forfalder ved ejerskifte, skal betaling ske inden samme frist, dog senest 3 måneder efter ejendommens endelige overtagelse, jf. nr. 8, litra f.

8) Uanset uopsigelighed eller opsigelsesfrist kan kreditor forlange kapitalen indfriet i følgende tilfælde:

a) hvis renter eller afdrag ikke betales senest sidste rettidige betalingsdag. Det er dog en betingelse for, at kapitalen kan forlanges indfriet, at debitor ikke har betalt renter og afdrag senest 7 dage efter, at skriftligt påkrav herom er afsendt eller fremsat. Kreditors påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at kapitalen kan forlanges indfriet, hvis renter og afdrag ikke betales inden fristens udløb, jf. herved nr. 2,

b) hvis bygninger af væsentlig betydning for pantets værdi nedrives, uden at der er stillet betryggende sikkerhed,

c) hvis pantet i øvrigt væsentligt forringes eller vanrøgtes, uden at der efter påkrav stilles betryggende sikkerhed,

d) hvis debitor nægter kreditor eller dennes fuldmægtig adgang til at efterse pantet,

e) hvis debitor ikke på opfordring godtgør, at pantet er behørigt brandforsikret, og

f) hvis et aftalt ejerskifteafdrag ikke betales rettidigt, jf. nr. 7.

9) Medmindre andet er aftalt, forbliver pantebrevet indestående i ejendommen i tilfælde af tvangsauktion, hvad enten denne skyldes misligholdelse af pantebrevet eller af andre forpligtelser, hvis restancer og øvrige forfaldne ydelser i henhold til auktionsvilkårene betales inden udløbet af de i disse fastsatte frister. Pantebrevets bestemmelser om misligholdelse, herunder bestemmelserne i nr. 8, og bestemmelser om, at pantegælden helt eller delvis forfalder ved ejerskifte, kan i så fald ikke påberåbes af kreditor. Hvis auktionskøberen sælger ejendommen inden 1 år efter den endelige tvangsauktion, betragtes dette ikke som ejerskifte.

Nedenstående anmelderoplysninger underskrives alene af anmelder.

Anmelder:

NÉMETH SIGETTY ADVOKATPARTNERSELSKAB
Frederiksgade 21
1265 København K

Cvr-nr.: 38262432

Kontaktoplysninger: B. Jedig,
33133334
tinglysning@nslaw.dk

Anmelders sagsnummer: 24059/OS/bbs

Sendes også til:

E-mail: bbs@nslaw.dk
Sagsnummer: 24059/OS/bbs

E-mail: md@nslaw.dk
Sagsnummer: 24059/OS/bbs

Tinglysningsafgift:

Afgift: 29.330 DKK

Afgiftspligtigt beløb: 1.900.000 DKK

Storkundenummer:

38262432
Tinglysningsafgift betalt i henhold til storkundeordning.

Beregningsgrundlaget er et andet:

Tinglysningsafgift er beregnet efter de gamle satser for 2022, idet ejerpantebrevet oprindeligt var anmeldt til tinglysning den 29. december 2022. Afvisning fra tinglysning og dermed manglende tinglysning af ejerpantet skyldes tinglysningens sagsbehandling. Da Tinglysningsretten har bedt os om at genanmelde ejerpantebrevet uden ændringer, skal tinglysningsafgiften naturligvis udgøre den samme afgift, som hvis tinglysningsretten ikke havde afvist tinglysning i første omgang. Jeg henviser til tinglysningsrettens sagsnr. 42764925.

Resultat af tinglysning

Ejendom:

Adresse:	Vestergade 41C 5970 Ærøskøbing
Landsejerlav:	Ærøskøbing Bygrunde
Matrikelnummer:	0199b

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

06.01.2023 11:50:19

Dokumenttype:

Ejerpantebrev

Dato/løbenummer:

06.01.2023-1014536779

Bemærkninger:

Tinglysningsafgift er beregnet til: kr. 29425.0 men der er kun betalt: kr. 29330.0. Er du enig i beregningen, skal du efterbetale differencen. Du skal bruge dokumenttypen ” Efterbetaling Tinglysningsafgift” og du skal betale beløbet inden 14 dage. Er du ikke enig, vil Skattestyrelsen, der har fået kopi af denne påtegning, træffe afgørelse, og du vil høre nærmere, hvis der skal betales yderligere afgift.

Der opkræves afgift for denne anmeldelse pga. de nye afgiftsregler der trådte i kraft d. 01.01.2023.

Ejendom:

Adresse:	Vestergade 41A 5970 Ærøskøbing
Landsejerlav:	Ærøskøbing Bygrunde
Matrikelnummer:	0031b

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

06.01.2023 11:50:19

Dokumenttype:

Ejerpantebrev

Dato/løbenummer:

06.01.2023-1014536779

Bemærkninger:

Tinglysningsafgift er beregnet til: kr. 29425.0 men der er kun betalt: kr. 29330.0. Er du enig i beregningen, skal du efterbetale differencen. Du skal bruge dokumenttypen ” Efterbetaling Tinglysningsafgift” og du skal betale beløbet inden 14 dage. Er du ikke enig, vil Skattestyrelsen, der har fået kopi af denne påtegning, træffe afgørelse, og du vil høre nærmere, hvis der skal betales yderligere afgift.

Der opkræves afgift for denne anmeldelse pga. de nye afgiftsregler der trådte i kraft d. 01.01.2023.

Ejendom:

Adresse:	Vestergade 41B 5970 Ærøskøbing
Landsejerlav:	Ærøskøbing Bygrunde
Matrikelnummer:	0199a

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

06.01.2023 11:50:19

Dokumenttype:

Ejerpantebrev

Dato/løbenummer:

06.01.2023-1014536779

Bemærkninger:

Tinglysningsafgift er beregnet til: kr. 29425.0 men der er kun betalt: kr. 29330.0. Er du enig i beregningen, skal du

efterbetale differencen. Du skal bruge dokumenttypen ” Efterbetaling Tinglysningsafgift” og du skal betale beløbet inden 14 dage. Er du ikke enig, vil Skattestyrelsen, der har fået kopi af denne påtegning, træffe afgørelse, og du vil høre nærmere, hvis der skal betales yderligere afgift.

Der opkræves afgift for denne anmeldelse pga. de nye afgiftsregler der trådte i kraft d. 01.01.2023.

Dokument:

Dato/løbenummer:	06.01.2023-1014536779
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	1.900.000 DKK
Rentesats:	0 %
Kreditor:	Person med navne- og adressebeskyttelse

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

06.01.2023 11:50:19

Dokumenttype:

Underpantsætning af pantebrev

Dato/løbenummer:

06.01.2023-1014536780

Påtegning

Dokument som påtegnes:

Dato/løbenummer:	06.01.2023-1014536779
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	1.900.000 DKK
Rentesats:	0 %
Kreditor:	Person med navne- og adressebeskyttelse

Afgiftsberigtigelse

Samlet betalt tinglysningsafgift:

29.425 DKK

Myndighed:

Navn:	Skatteforvaltningen Brændgårdvej 10 7400 Herning
Cvr-nr.:	19552101

Nedenstående anmelderoplysninger underskrives alene af anmelder.

Anmelder:

	Skatteforvaltningen Brændgårdvej 10 7400 Herning
Cvr-nr.:	19552101
Kontaktoplysninger:	+4572372070 Amanda.Hammer@sktst.dk
Anmelders sagsnummer:	ah

Resultat af tinglysning

Ejendom:

Adresse:	Vestergade 41A 5970 Ærøskøbing
Landsejerlav:	Ærøskøbing Bygrunde
Matrikelnummer:	0031b

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

16.03.2023 11:00:20

Dokumenttype:

Afgiftsberigtigelse

Ejendom:

Adresse:	Vestergade 41C 5970 Ærøskøbing
Landsejerlav:	Ærøskøbing Bygrunde
Matrikelnummer:	0199b

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

16.03.2023 11:00:20

Dokumenttype:

Afgiftsberigtigelse

Ejendom:

Adresse:	Vestergade 41B 5970 Ærøskøbing
Landsejerlav:	Ærøskøbing Bygrunde

Matrikelnummer:	0199a
Status:	Tinglyst
Tinglysningsdato:	16.03.2023 11:00:20
Dokumenttype:	Afgiftsberigtigelse

Aktuelt tinglyst dokument

Dokument:

Dato/løbenummer: 07.03.2023-1014670114

Ejerpantebrev:

Senest påtegnet:

07.03.2023 16:20:48

Ejendom:

Adresse: Vestergade 41A
5970 Ærøskøbing
Landsejerlav: Ærøskøbing Bygrunde
Matrikelnummer: 0031b

Adresse: Vestergade 41B
5970 Ærøskøbing
Landsejerlav: Ærøskøbing Bygrunde
Matrikelnummer: 0199a

Adresse: Vestergade 41C
5970 Ærøskøbing
Landsejerlav: Ærøskøbing Bygrunde
Matrikelnummer: 0199b

Kreditor:

Navn: Carsten Schmidt
Vestergade 41B
5970 Ærøskøbing
Cpr-nr. 120857-****

Debitor:

Navn: Carsten Schmidt
Vestergade 41B
5970 Ærøskøbing
Cpr-nr. 120857-****

Meddelelseshaver:

Navn: Lisbeth Inge Mohr
Buddinge Hovedgade 149, st. th.
2860 Søborg
Cpr-nr. 290164-****

Debitor(erne) giver hermed sig selv eller den/dem, til hvem dette ejerpantebrev er underpantsat panteret for den angivne hovedstol.

Hovedstol:

1.200.000 DKK

Fast rente:

Pålydende årlig rente: 0 %

Oprykningsret:

Dette dokument er med oprykningsret.

Underpant:

Dato/løbenummer:	07.03.2023-1014670115
Prioritet:	1
Underpantsbeløb:	1.200.000 DKK
Underpanthavere:	Lisbeth Inge Mohr 290164-****

Følgende hæftelser respekteres:

Landsejerlav:	Ærøskøbing Bygrunde
Matrikelnummer:	0031b
Dato/løbenummer:	26.09.2019-1011175787
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	2.800.000 DKK
Rentesats:	10 %
Kreditor:	Carsten Schmidt
Kreditor:	Lisbeth Inge Mohr
Dato/løbenummer:	06.01.2023-1014536779
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	1.900.000 DKK
Rentesats:	0 %
Kreditor:	Carsten Schmidt
Landsejerlav:	Ærøskøbing Bygrunde
Matrikelnummer:	0199a
Dato/løbenummer:	26.09.2019-1011175787
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	2.800.000 DKK
Rentesats:	10 %
Kreditor:	Carsten Schmidt
Kreditor:	Lisbeth Inge Mohr

Dato/løbenummer:	06.01.2023-1014536779
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	1.900.000 DKK
Rentesats:	0 %
Kreditor:	Carsten Schmidt
Landsejerlav:	Ærøskøbing Bygrunde
Matrikelnummer:	0199b
Dato/løbenummer:	26.09.2019-1011175787
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	2.800.000 DKK
Rentesats:	10 %
Kreditor:	Carsten Schmidt
Kreditor:	Lisbeth Inge Mohr
Dato/løbenummer:	08.02.2000-1089-37
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	650.000 DKK
Kreditor:	Carsten Schmidt
Kreditor:	Lisbeth Inge Mohr
Dato/løbenummer:	06.01.2023-1014536779
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	1.900.000 DKK
Rentesats:	0 %
Kreditor:	Carsten Schmidt

Følgende servitutter respekteres:

Landsejerlav:	Ærøskøbing Bygrunde
Matrikelnummer:	0031b
Dato/løbenummer:	02.05.2018-1009770519
Dokumenttype:	Servitut
Dato/løbenummer:	26.06.1972-1322-37
Dokumenttype:	Servitut
Dato/løbenummer:	11.02.1986-474-37
Dokumenttype:	Servitut
Dato/løbenummer:	22.11.1994-103354-37
Dokumenttype:	Servitut
Landsejerlav:	Ærøskøbing Bygrunde
Matrikelnummer:	0199b
Dato/løbenummer:	02.05.2018-1009770519
Dokumenttype:	Servitut
Dato/løbenummer:	26.06.1972-1322-37
Dokumenttype:	Servitut

Dato/løbenummer: 22.11.1994-103354-37
Dokumenttype: Servitut

Pantebrevsformular:

I øvrigt gælder Justitsministeriets almindelige betingelser AA:

1) Betalinger efter dette pantebrev skal ske portofrit på kreditors bopæl, som er anført i pantebrevet, eller på et andet sted inden for landets grænser, der opgives af kreditor.

2) Alle betalinger er rettidige, når de sker senest 7 dage efter forfaldsdagen, for terminsbetalinger senest 7 dage efter første terminsdag. Hvis forfaldsdagen eller sidste rettidige betalingsdag falder på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdagen den 5. juni, udskydes dagen til den følgende hverdag. På samme måde udskydes udløbsdagen for alle frister efter nærværende pantebrev. Indbetaling inden for ovennævnte frist til et pengeinstitut her i landet, bortset fra Grønland, til befordring til betalingsstedet er rettidig betaling.

3) Debitor har pligt til at underrette kreditor om bopælsforandring. Sådan underretning kan ikke ske på en betalingsblanket, såfremt det af blankettens tekst fremgår, at meddelelser til betalingsmodtageren ikke må gives på denne. Påkrav fra kreditor, herunder opsigelse, kan afsendes til eller fremsættes på den af debitor senest oplyste bopæl uanset bopælsforandring, medmindre kreditor er bekendt med debitors nye bopæl. Bliver kreditor opmærksom på, at en opsigelse som følge af bopælsforandring ikke er kommet frem til debitor, skal kreditor straks give debitor meddelelse om opsigelsen, såfremt debitors nye bopæl fremgår af folkeregisteret eller anden let tilgængelig kilde.

4) Pantet omfatter den faste ejendom med tilbehør efter tinglysningslovens §§ 37 og 38, indtægter, herunder leje og forpagtningsafgifter, samt erstatnings- og forsikringssummer.

5) Debitor forpligter sig til at holde pantet behørigt brandforsikret, således at betingelserne i Finanstilsynets bekendtgørelse om minimumsbetingelser for forsikringsselskabers tegning af bygningsbrandforsikring er opfyldt.

6) Kreditor har panteret for krav ifølge pantebrevet på betaling af kapital, renter og andre ydelser af tilsvarende karakter – herunder administrationsbidrag og kautionsforsikringspræmier – morarenter og gebyr efter nr. 7. Kreditor har endvidere panteret for omkostninger, som med føje er afholdt ved opsigelse, inddrivelse, berigtigelse af gældsovertagelse samt til varetagelse af kreditors interesse i tilfælde af retsskridt mod pantet fra anden side. For så vidt angår udenretlige inkassoomkostninger, har kreditor panteret for de omkostninger, der kan kræves betalt i overensstemmelse med reglerne i lov om renter ved forsinket betaling mv. og den i medfør af loven udstedte

bekendtgørelse om udenretlige inddrivelsesomkostninger i anledning af forsinket betaling.

7) Kapitalen forfalder ikke ved ejerskifte, medmindre andet er vedtaget i pantebrevet. Kreditor skal underrettes om ethvert ejerskifte og kan forlange, at den nye ejer berigtiger gældsovertagelse samt afholder omkostningerne derved. Underrettes kreditor ikke om ejerskiftet senest 3 uger efter, at endeligt skøde er tinglyst uden frist og udleveret fra tinglysningskontoret, kan han, når hele kapitalen indestår uanset ejerskifte, forlange et gebyr på 2 pct. af pantebrevets restgæld, dog højst 300 kr. Hvis det er vedtaget i pantebrevet, at kapitalen helt eller delvis forfalder ved ejerskifte, skal betaling ske inden samme frist, dog senest 3 måneder efter ejendommens endelige overtagelse, jf. nr. 8, litra f.

8) Uanset uopsigelighed eller opsigelsesfrist kan kreditor forlange kapitalen indfriet i følgende tilfælde:

a) hvis renter eller afdrag ikke betales senest sidste rettidige betalingsdag. Det er dog en betingelse for, at kapitalen kan forlanges indfriet, at debitor ikke har betalt renter og afdrag senest 7 dage efter, at skriftligt påkrav herom er afsendt eller fremsat. Kreditors påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at kapitalen kan forlanges indfriet, hvis renter og afdrag ikke betales inden fristens udløb, jf. herved nr. 2,

b) hvis bygninger af væsentlig betydning for pantets værdi nedrives, uden at der er stillet betryggende sikkerhed,

c) hvis pantet i øvrigt væsentligt forringes eller vanrøgtes, uden at der efter påkrav stilles betryggende sikkerhed,

d) hvis debitor nægter kreditor eller dennes fuldmægtig adgang til at efterse pantet,

e) hvis debitor ikke på opfordring godtgør, at pantet er behørigt brandforsikret, og

f) hvis et aftalt ejerskifteafdrag ikke betales rettidigt, jf. nr. 7.

9) Medmindre andet er aftalt, forbliver pantebrevet indestående i ejendommen i tilfælde af tvangsauktion, hvad enten denne skyldes misligholdelse af pantebrevet eller af andre forpligtelser, hvis restancer og øvrige forfaldne ydelser i henhold til auktionsvilkårene betales inden udløbet af de i disse fastsatte frister. Pantebrevets bestemmelser om misligholdelse, herunder bestemmelserne i nr. 8, og bestemmelser om, at pantegælden helt eller delvis forfalder ved ejerskifte, kan i så fald ikke påberåbes af kreditor. Hvis auktionskøberen sælger ejendommen inden 1 år efter den endelige tvangsauktion, betragtes dette ikke som ejerskifte.

Elektronisk akt anmeldelse information:

Anmelder:

Advokatvirksomhed v/Brit Elling
Ny Østergade 3
1101 København K

Cvr-nr.: 34428891

Kontaktoplysninger: Vestergade Lehrskov,
60386095
co@aumento.dk

Betalt tinglysningsafgift:

19.225 DKK

Resultat af tinglysning

Ejendom:

Adresse: Vestergade 41A
5970 Ærøskøbing

Landsejerlav: Ærøskøbing Bygrunde
Matrikelnummer: 0031b

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

07.03.2023 16:20:48

Dokumenttype:

Ejerpantebrev

Dato/løbenummer:

07.03.2023-1014670114

Ejendom:

Adresse: Vestergade 41C
5970 Ærøskøbing

Landsejerlav: Ærøskøbing Bygrunde
Matrikelnummer: 0199b

Status:
Tinglyst

Tinglysningsdato:
07.03.2023 16:20:48

Dokumenttype:
Ejerpantebrev

Dato/løbenummer:
07.03.2023-1014670114

Ejendom:
Adresse: Vestergade 41B
5970 Ærøskøbing
Landsejerlav: Ærøskøbing Bygrunde
Matrikelnummer: 0199a

Status:
Tinglyst

Tinglysningsdato:
07.03.2023 16:20:48

Dokumenttype:
Ejerpantebrev

Dato/løbenummer:
07.03.2023-1014670114

Dokument:
Dato/løbenummer: 07.03.2023-1014670114
Dokumenttype: Ejerpantebrev
Hovedstol: 1.200.000 DKK
Rentesats: 0 %
Kreditor: Carsten Schmidt

Status:	Tinglyst
Tinglysningsdato:	07.03.2023 16:20:48
Dokumenttype:	Underpantsætning af pantebrev
Dato/løbenummer:	07.03.2023-1014670115

Ejerpantebrev

Ejendom:

Adresse:	Vestergade 41A 5970 Ærøskøbing
Landsejerlav:	Ærøskøbing Bygrunde
Matrikelnummer:	0031b
Adresse:	Vestergade 41B 5970 Ærøskøbing
Landsejerlav:	Ærøskøbing Bygrunde
Matrikelnummer:	0199a
Adresse:	Vestergade 41C 5970 Ærøskøbing
Landsejerlav:	Ærøskøbing Bygrunde
Matrikelnummer:	0199b

Kreditor:

Navn:	Person med navne- og adressebeskyttelse
Cpr-nr.	120857-****

Debitor:

Navn:	Person med navne- og adressebeskyttelse
Cpr-nr.	120857-****

Meddelelseshaver:

Navn:	Lisbeth Inge Mohr Buddinge Hovedgade 149, st. th. 2860 Søborg
Cpr-nr.	290164-****

Underpanthaver:

Navn:	Lisbeth Inge Mohr Buddinge Hovedgade 149, st. th. 2860 Søborg
Cpr-nr.	290164-****

Debitor(erne) giver hermed sig selv eller den/dem, til hvem dette ejerpantebrev er underpantsat panteret for den angivne hovedstol.

Hovedstol:

1.200.000 DKK

Underpant:

Underpantets beløb:	1.200.000 DKK

Fast rente:

Pålydende årlig rente:	0 %

Oprykningsret:

Dette dokument er med oprykningsret.

Følgende hæftelser respekteres:

Landsejerlav:	Ærøskøbing Bygrunde
Matrikelnummer:	0031b
Dato/løbenummer:	26.09.2019-1011175787
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	2.800.000 DKK
Rentesats:	10 %
Kreditor:	Person med navne- og adressebeskyttelse
Kreditor:	Lisbeth Inge Mohr
Dato/løbenummer:	06.01.2023-1014536779
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	1.900.000 DKK
Rentesats:	0 %
Kreditor:	Person med navne- og adressebeskyttelse
Landsejerlav:	Ærøskøbing Bygrunde
Matrikelnummer:	0199a
Dato/løbenummer:	26.09.2019-1011175787
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	2.800.000 DKK
Rentesats:	10 %
Kreditor:	Person med navne- og adressebeskyttelse
Kreditor:	Lisbeth Inge Mohr
Dato/løbenummer:	06.01.2023-1014536779
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	1.900.000 DKK
Rentesats:	0 %
Kreditor:	Person med navne- og adressebeskyttelse
Landsejerlav:	Ærøskøbing Bygrunde
Matrikelnummer:	0199b
Dato/løbenummer:	26.09.2019-1011175787
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	2.800.000 DKK
Rentesats:	10 %
Kreditor:	Person med navne- og adressebeskyttelse
Kreditor:	Lisbeth Inge Mohr

Dato/løbenummer:	08.02.2000-1089-37
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	650.000 DKK
Kreditor:	Person med navne- og adressebeskyttelse
Kreditor:	Lisbeth Inge Mohr

Dato/løbenummer:	06.01.2023-1014536779
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	1.900.000 DKK
Rentesats:	0 %
Kreditor:	Person med navne- og adressebeskyttelse

Følgende servitutter respekteres:

Landsejerlav:	Ærøskøbing Bygrunde
Matrikelnummer:	0031b

Servitutter tinglyst til og med 02.05.2018 respekteres.

Landsejerlav:	Ærøskøbing Bygrunde
Matrikelnummer:	0199b

Servitutter tinglyst til og med 02.05.2018 respekteres.

Pantebrevsformular:

I øvrigt gælder Justitsministeriets almindelige betingelser AA:

1) Betalinger efter dette pantebrev skal ske portofrit på kreditors bopæl, som er anført i pantebrevet, eller på et andet sted inden for landets grænser, der opgives af kreditor.

2) Alle betalinger er rettidige, når de sker senest 7 dage efter forfaldsdagen, for terminsbetalinger senest 7 dage efter første terminsdag. Hvis forfaldsdagen eller sidste rettidige betalingsdag falder på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdagen den 5. juni, udskydes dagen til den følgende hverdag. På samme måde udskydes udløbsdagen for alle frister efter nærværende pantebrev. Indbetaling inden for ovennævnte frist til et pengeinstitut her i landet, bortset fra Grønland, til befordring til betalingsstedet er rettidig betaling.

3) Debitor har pligt til at underrette kreditor om bopælsforandring. Sådan underretning kan ikke ske på en betalingsblanket, såfremt det af blankettens tekst fremgår, at meddelelser til betalingsmodtageren ikke må gives på denne. Påkrav fra kreditor, herunder opsigelse, kan afsendes til eller fremsættes på den af debitor senest oplyste bopæl uanset bopælsforandring, medmindre kreditor er bekendt med debitors nye bopæl. Bliver kreditor opmærksom på, at en opsigelse som følge af bopælsforandring ikke er kommet frem til debitor, skal kreditor straks give debitor meddelelse om opsigelsen, såfremt debitors nye bopæl fremgår af folkeregisteret eller anden let tilgængelig kilde.

4) Pantet omfatter den faste ejendom med tilbehør efter tinglysningslovens §§ 37 og 38, indtægter, herunder leje og forpagtningsafgifter, samt erstatnings- og forsikringssummer.

5) Debitor forpligter sig til at holde pantet behørigt brandforsikret, således at betingelserne i Finanstilsynets bekendtgørelse om minimumsbetingelser for forsikringsselskabers tegning af bygningsbrandforsikring er opfyldt.

6) Kreditor har panteret for krav ifølge pantebrevet på betaling af kapital, renter og andre ydelser af tilsvarende karakter – herunder administrationsbidrag og kautionsforsikringspræmier – morarenter og gebyr efter nr. 7. Kreditor har endvidere panteret for omkostninger, som med føje er afholdt ved opsigelse, inddrivelse, berigtigelse af gældsovertagelse samt til varetagelse af kreditors interesse i tilfælde af retsskridt mod pantet fra anden side. For så vidt angår udenretlige inkassoomkostninger, har kreditor panteret for de omkostninger, der kan kræves betalt i overensstemmelse med reglerne i lov om renter ved forsinket betaling mv. og den i medfør af loven udstedte bekendtgørelse om udenretlige inddrivelsesomkostninger i anledning af forsinket betaling.

7) Kapitalen forfalder ikke ved ejerskifte, medmindre andet er vedtaget i pantebrevet. Kreditor skal underrettes om ethvert ejerskifte og kan forlange, at den nye ejer berigtiger gældsovertagelse samt afholder omkostningerne derved. Underrettes kreditor ikke om ejerskiftet senest 3 uger efter, at endeligt skøde er tinglyst uden frist og udleveret fra tinglysningskontoret, kan han, når hele kapitalen indestår uanset ejerskifte, forlange et gebyr på 2 pct. af pantebrevets restgæld, dog højst 300 kr. Hvis det er vedtaget i pantebrevet, at kapitalen helt eller delvis forfalder ved ejerskifte, skal betaling ske inden samme frist, dog senest 3 måneder efter ejendommens endelige overtagelse, jf. nr. 8, litra f.

8) Uanset uopsigelighed eller opsigelsesfrist kan kreditor forlange kapitalen indfriet i følgende tilfælde:

a) hvis renter eller afdrag ikke betales senest sidste rettidige betalingsdag. Det er dog en betingelse for, at kapitalen kan forlanges indfriet, at debitor ikke har betalt renter og afdrag senest 7 dage efter, at skriftligt påkrav herom er afsendt eller fremsat. Kreditors påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at kapitalen kan forlanges indfriet, hvis renter og afdrag ikke betales inden fristens udløb, jf. herved nr. 2,

b) hvis bygninger af væsentlig betydning for pantets værdi nedrives, uden at der er stillet betryggende sikkerhed,

c) hvis pantet i øvrigt væsentligt forringes eller vanrøgtes, uden at der efter påkrav stilles betryggende sikkerhed,

d) hvis debitor nægter kreditor eller dennes fuldmægtig adgang til at efterse pantet,

e) hvis debitor ikke på opfordring godtgør, at pantet er behørigt brandforsikret, og

f) hvis et aftalt ejerskifteafdrag ikke betales rettidigt, jf. nr. 7.

9) Medmindre andet er aftalt, forbliver pantebrevet indestående i ejendommen i tilfælde af tvangsauktion, hvad enten denne skyldes misligholdelse af pantebrevet eller af andre forpligtelser, hvis restancer og øvrige forfaldne ydelser i henhold til auktionsvilkårene betales inden udløbet af de i disse fastsatte frister. Pantebrevets bestemmelser om misligholdelse, herunder bestemmelserne i nr. 8, og bestemmelser om, at pantegælden helt eller delvis forfalder ved ejerskifte, kan i så fald ikke påberåbes af kreditor. Hvis auktionskøberen sælger ejendommen inden 1 år efter den endelige tvangsauktion, betragtes dette ikke som ejerskifte.

Nedenstående anmelderoplysninger underskrives alene af anmelder.

Anmelder:

Advokatvirksomhed v/Brit Elling
Ny Østergade 3
1101 København K

Cvr-nr.: 34428891

Kontaktoplysninger: Claudia,
60386095
co@aumento.dk

Anmelders sagsnummer: Vestergade Lehrskov

Tinglysningsafgift:

Afgift: 19.225 DKK

Afgiftspligtigt beløb: 1.200.000 DKK

Resultat af tinglysning

Ejendom:

Adresse:	Vestergade 41A 5970 Ærøskøbing
Landsejerlav:	Ærøskøbing Bygrunde
Matrikelnummer:	0031b

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

07.03.2023 16:20:48

Dokumenttype:

Ejerpantebrev

Dato/løbenummer:

07.03.2023-1014670114

Ejendom:

Adresse:	Vestergade 41C 5970 Ærøskøbing
Landsejerlav:	Ærøskøbing Bygrunde
Matrikelnummer:	0199b

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

07.03.2023 16:20:48

Dokumenttype:

Ejerpantebrev

Dato/løbenummer:

07.03.2023-1014670114

Ejendom:

Adresse: Vestergade 41B

	5970 Ærøskøbing
Landsejerlav:	Ærøskøbing Bygrunde
Matrikelnummer:	0199a

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

07.03.2023 16:20:48

Dokumenttype:

Ejerpantebrev

Dato/løbenummer:

07.03.2023-1014670114

Dokument:

Dato/løbenummer:	07.03.2023-1014670114
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	1.200.000 DKK
Rentesats:	0 %
Kreditor:	Person med navne- og adressebeskyttelse

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

07.03.2023 16:20:48

Dokumenttype:

Underpantsætning af pantebrev

Dato/løbenummer:

07.03.2023-1014670115

Kirsten Lee Redsted

Emne: VS: 33715 - Vedrørende Vestergade 41A-C, 5970 Ærøskøbing [BH-ACTIVE.FID514394]

Lisbeth Inge Mohr
Ejerpantebrev tinglyst den 7. marts 2023, hovedstol 1.200.000 kr.
1.prioritetsunderpant tinglyst den 7. marts 2023, 1.200.000 kr. til Lisbeth Inge Mohr

Pantet er tinglyst på ejendommene beliggende Vestergade 41 A-C, 5970 Ærøskøbing

Panthaver	**1.Fordring opgjort pr. auktionsdato (dvs. pr. 25. marts 2026)** (tilgodehavende med renter samt evt. påløbne omkostninger i forbindelse med inkasso, udlæg mv.)	**2.Restgæld der kan overtages inkl. renter** (hæftelser, der kan forventes overtaget med tillæg af uforfaldne renter. Her angives den restgæld, der kan overtages af auktionskøberen, såfremt denne ikke er panthaver eller på anden måde berettiget, idet disse rettighedshavere kan have en særlig retstilling, f.eks. i henhold til tvangsauktionsklausul.)	3.**Restancer (inkl. evt. ejerskiftegebyr)**	4.**Hæftelser, der kræves indfriet**
Lisbeth Inge Mohr	kr.1.303.166,17	kr.	kr.	kr.1.303.166,17

aumento
ADVOKATFIRMA

Undertegnede,

Carsten Lehrskov-Schmidt
herefter kaldet manden

og

Lisbeth Inge Mohr
herefter kaldet hustruen

indgår hermed følgende

BODELINGSAFTALE

i anledning af vores

SKILSMISSE

Vi er enige om, at nærværende aftale er udtryk for en helhedsløsning i forhold til bodeling og pensioner, der skal tilsikre hustruen et kontantbeløb, og at hustruen frigives for samtlige rettigheder og forpligtelser forbundet med, dels de ejendomme og virksomheder som parterne har ejet og drevet i fællesskab, dels de virksomheder som manden har drevet alene.

Manden har været repræsenteret ved advokat Brit Elling.

Hustruen har været repræsenteret ved advokat Dorthe Lauritzen.

Skilsmisse:

[redacted]

Formueordning:

[redacted]

Ophørsdato og opgørelsesdato:

[redacted]

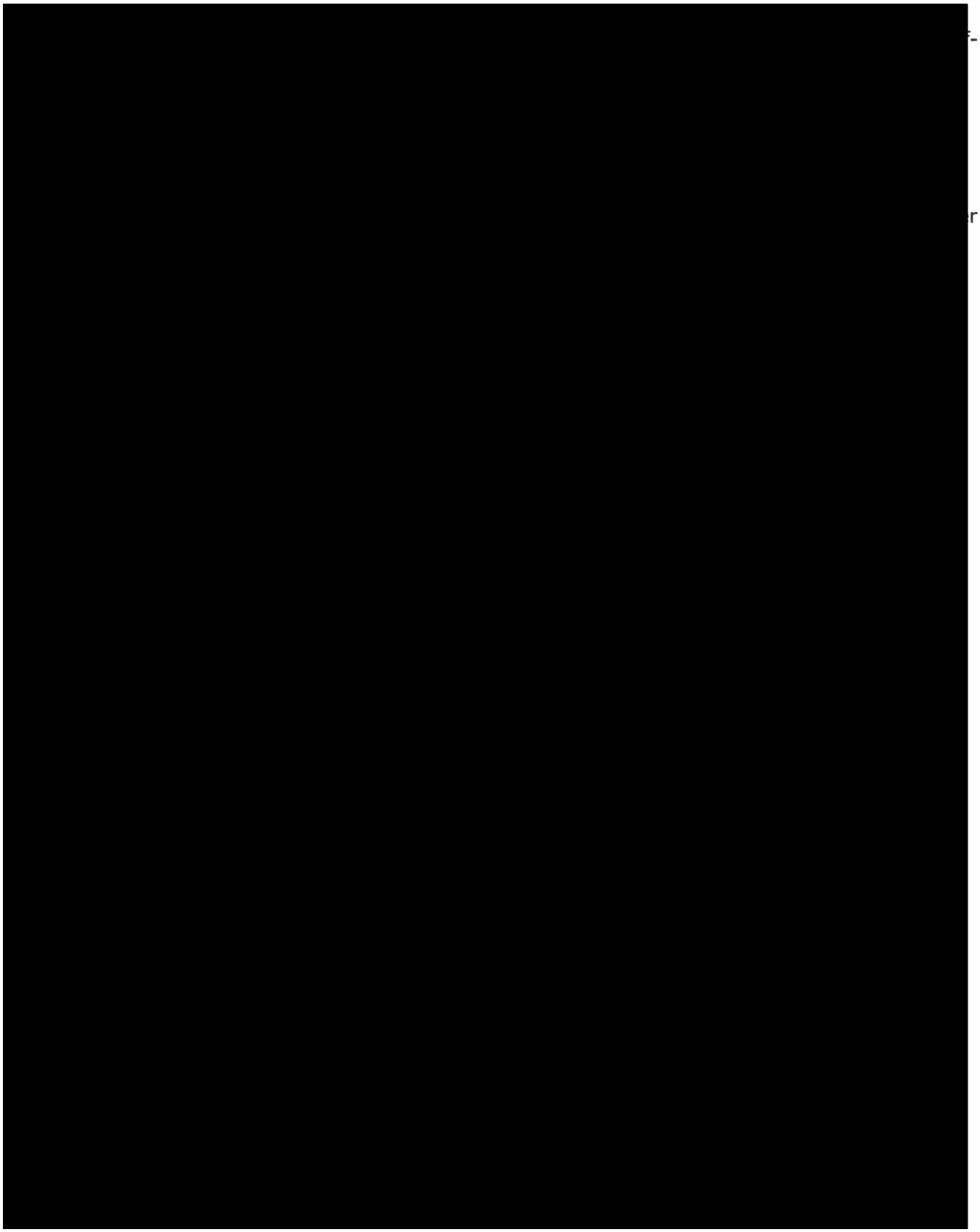
Vi har aftalt opgørelsesdato for bodeling den 22. juli 2022, medmindre andet er særskilt aftalt nedenfor.

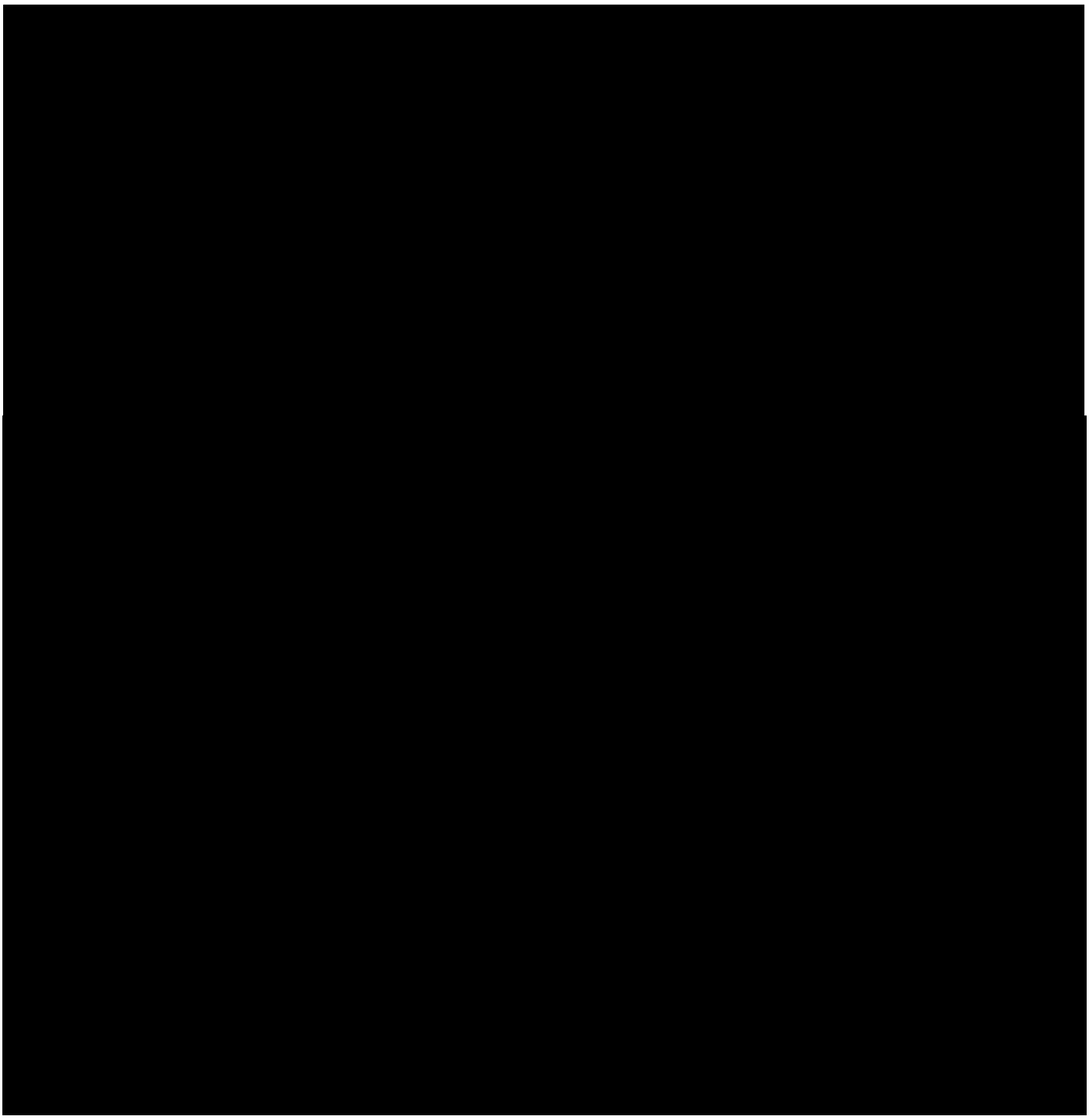
Boopgørelse:

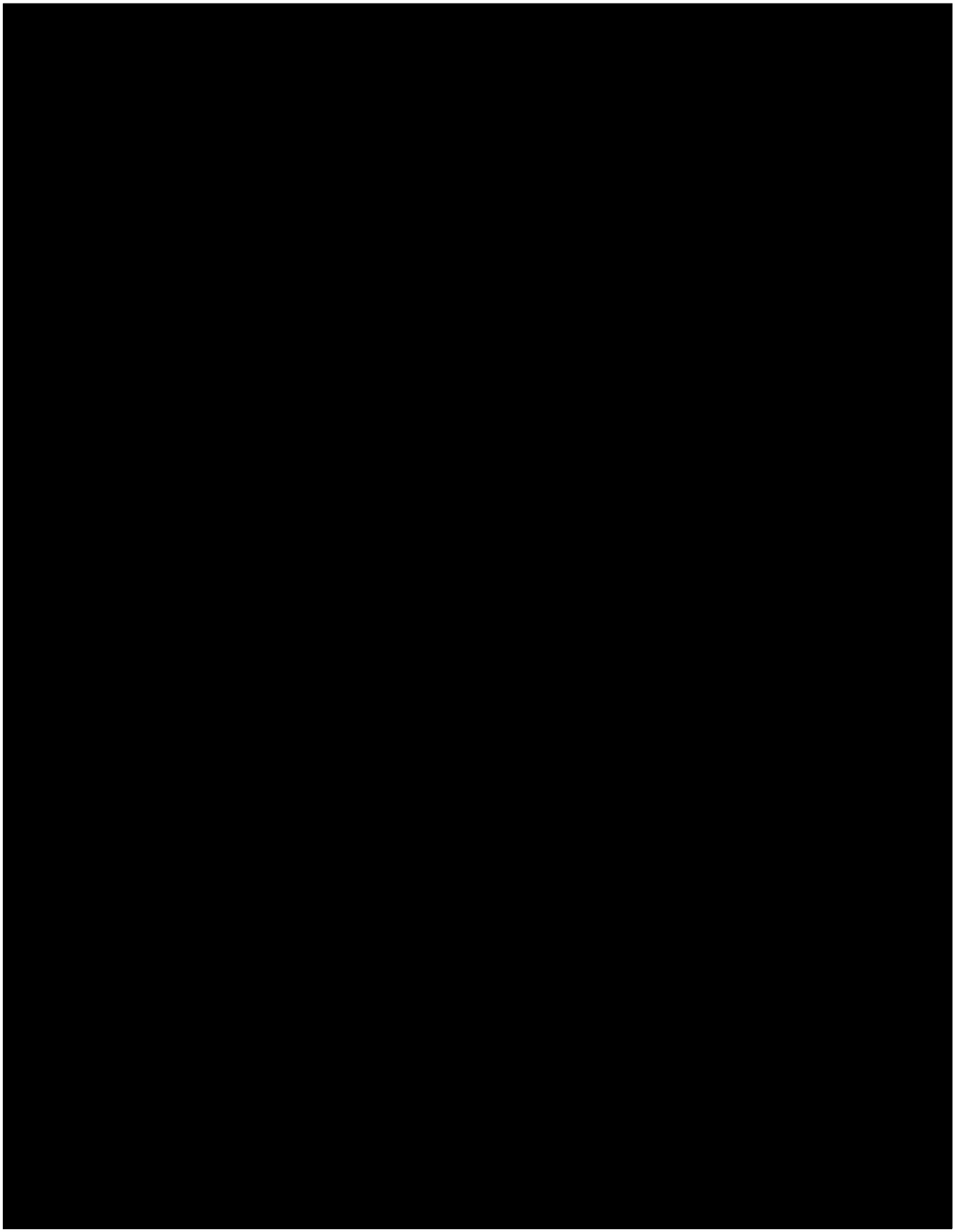
Bodelingen er baseret på boopgørelse udarbejdet af advokat Brit Elling.

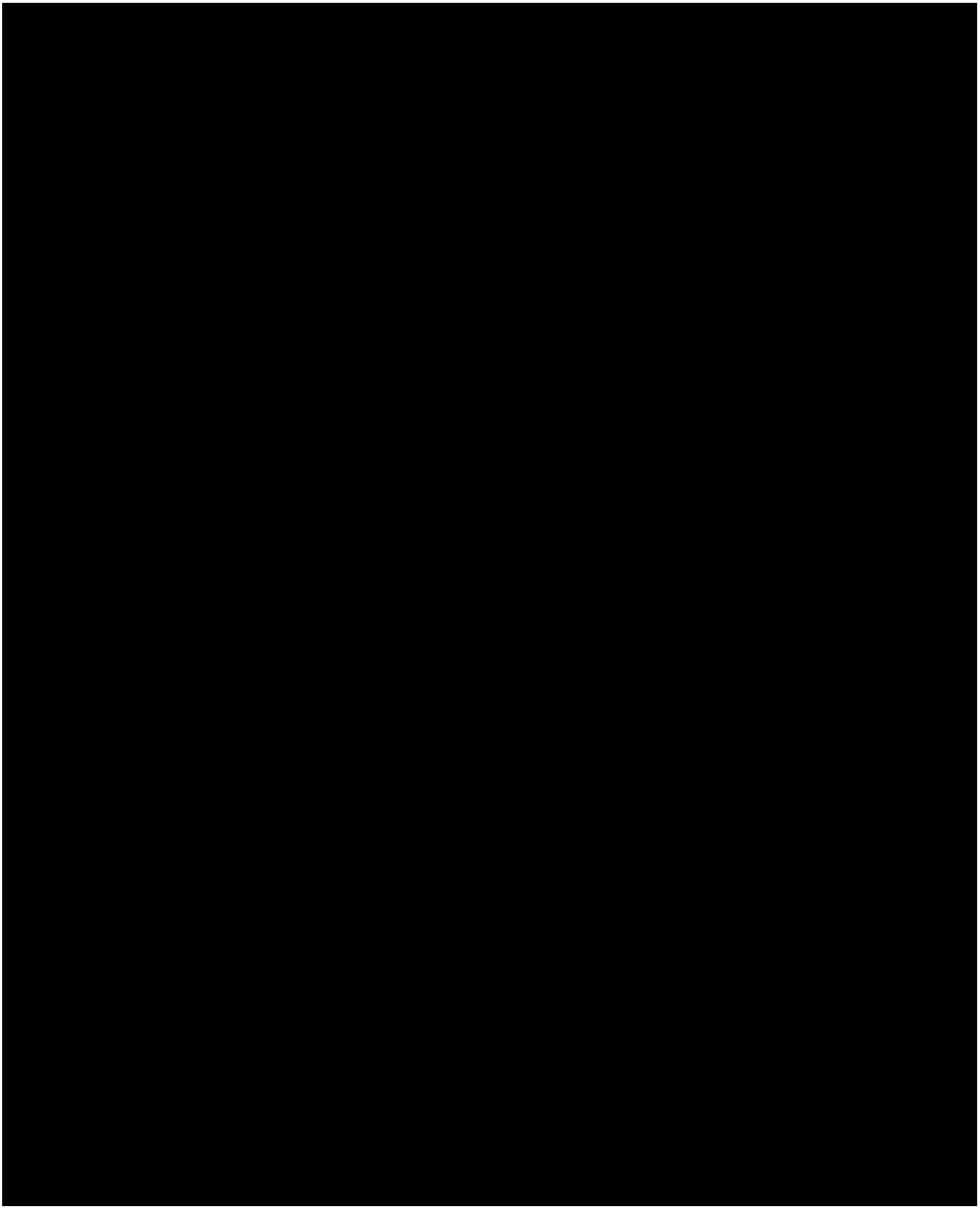
[redacted]

Denne dokumentnøgle: TVHB1-VBQVA-QTKIU-3ZDQE-B2QIN-QVQ7

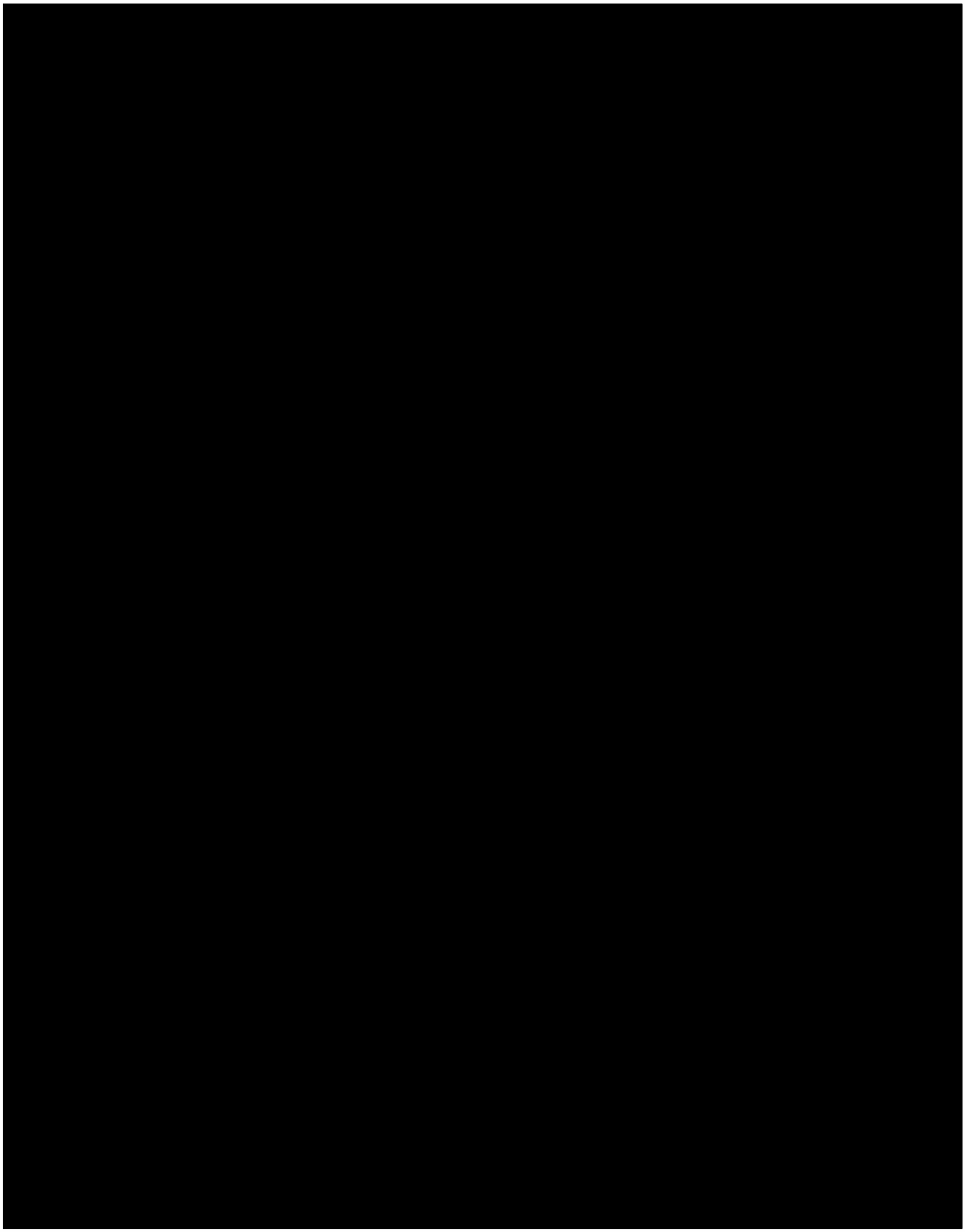




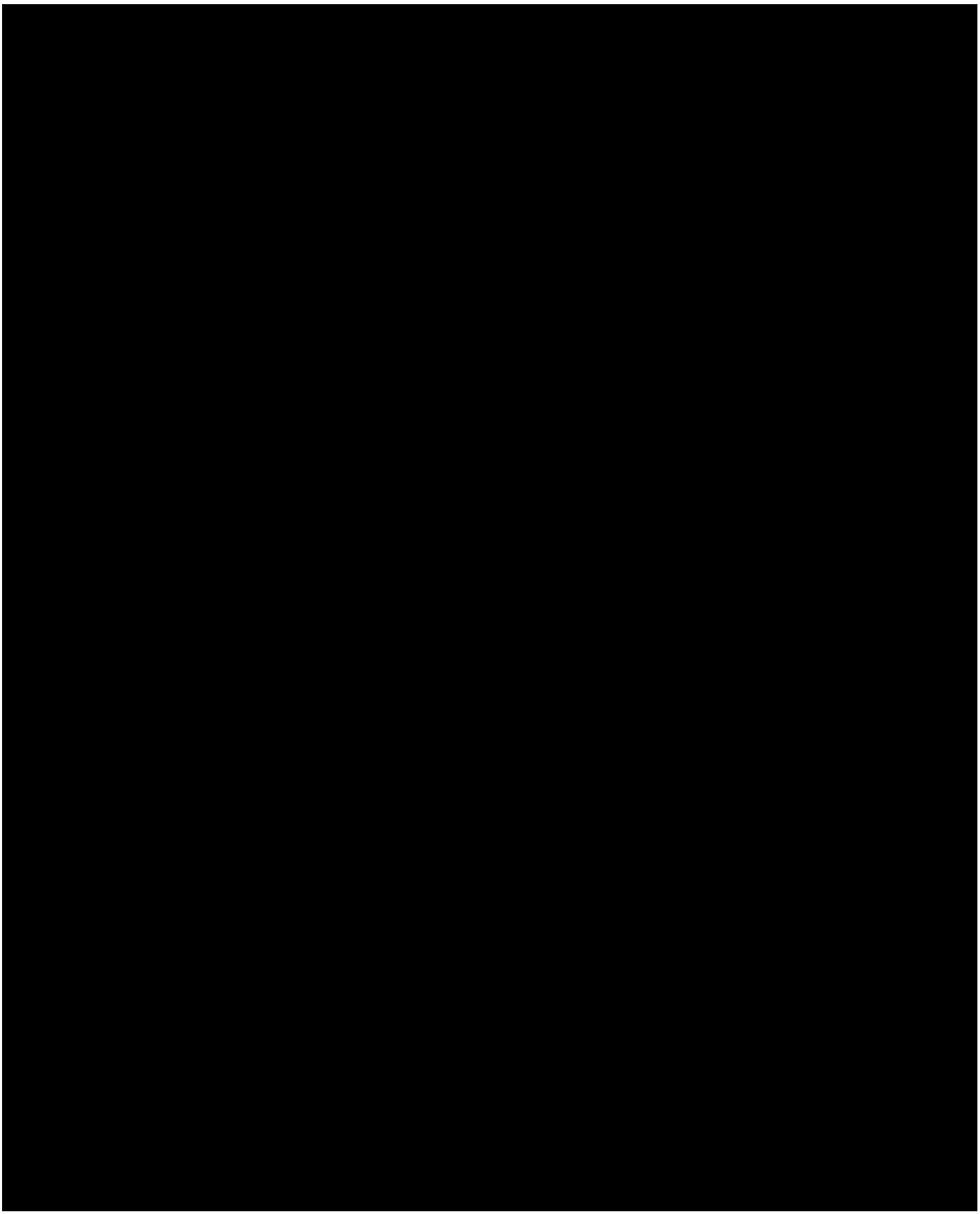




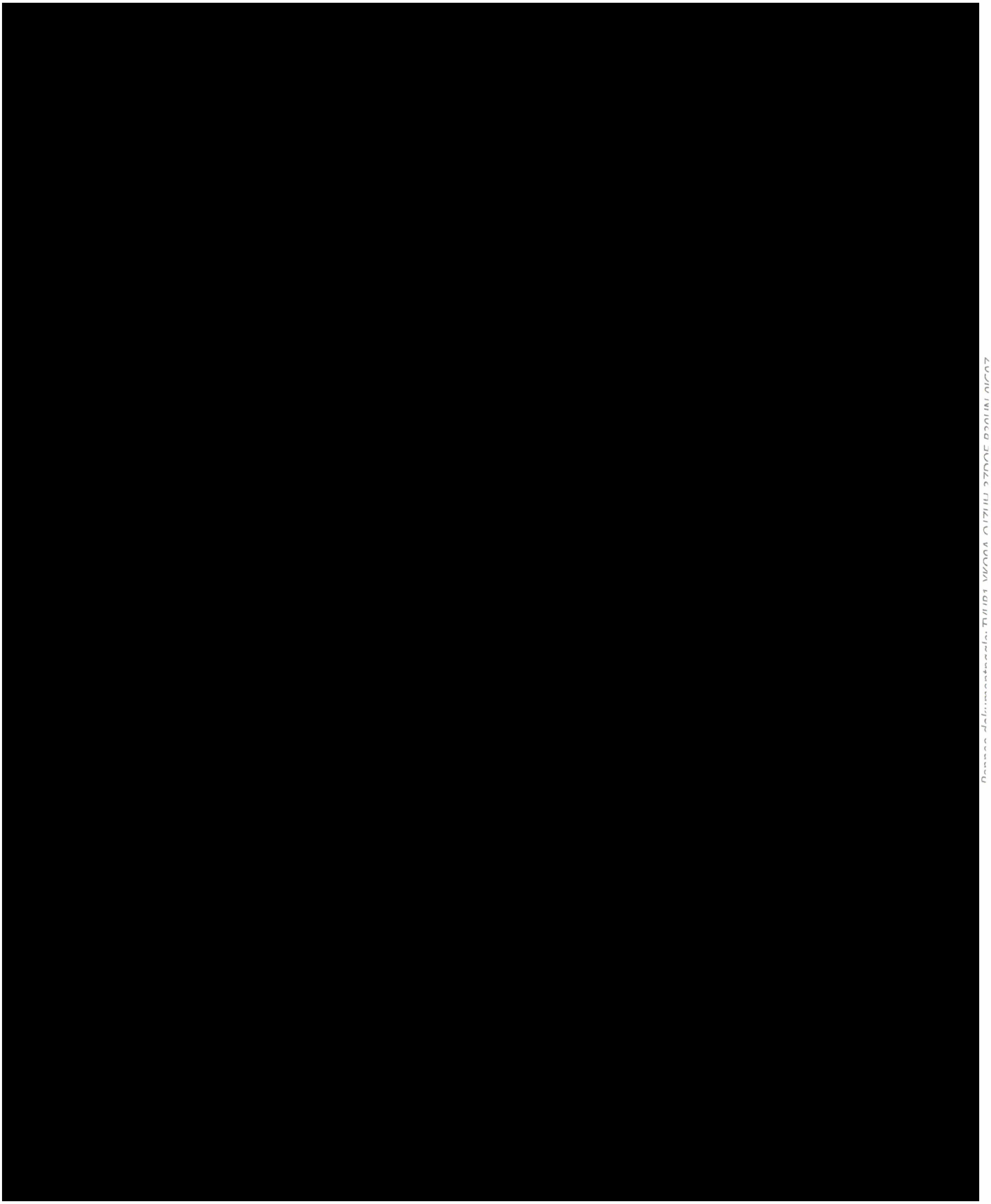
Denne dokumentmappe, Tilbud Vikna Oljehavn 3700 Rønne, er



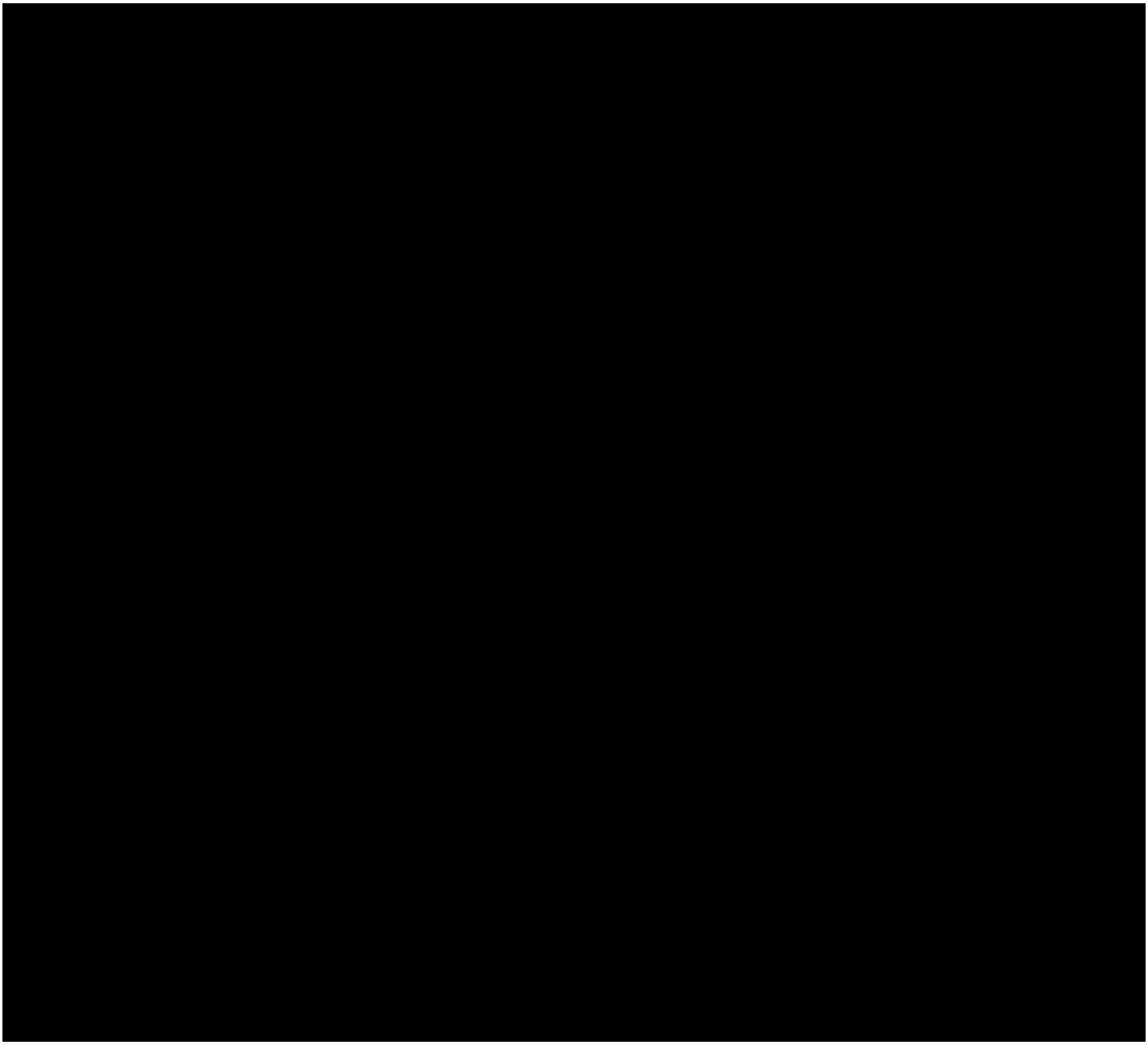
Denne dokumentnøgle: TVHB1-VBQWA-QJTKU-3ZDQE-B3QUN-0VQ07



Dennes dokument er digitalt signert. Ta kontakt med aumento dersom du ønsker å verifisere ekthet.



Denne dokumentkopi tilhører VIBEKE OLSEN STORE BØGHAVEJ 9



§ 15
Boslodskrav

Vi er enige om, at manden som led i en samlet løsning betaler kr. 3.600.000,00 til hustruen, der berigtiges således:

Kontant erlagt	kr.	110.000,00
8 dage efter hustruens underskrift af nærværende aftale	kr.	190.000,00

Den 15. februar 2023 betales	kr.	300.000,00
Den 15. maj 2023 betales	kr.	600.000,00
Den 15. august 2023 betales	kr.	600.000,00
Den 15. november 2023 betales	kr.	300.000,00
Den 15. februar 2024 betales	kr.	300.000,00
Den 15. maj 2024 betales	kr.	600.000,00
Den 15. august 2024 betales	kr.	600.000,00
Således i alt	kr.	3.600.000,00

Såfremt manden i afviklingsperioden af ovennævnte gæld til hustruen på kr. 3.600.000,00 sælger ejendomme/grunde eller udstykker fra sine ejendomme, skal restprovenuet fra et sådant salg tilgå hustruen til indfrielse af ovennævnte gæld. Manden skal straks overføre provenuet til hustruen på det tidspunkt, hvor provenuet bliver frigivet.

Hustruens boslodskrav sikres ved, at manden udarbejder ejerpantebreve i ejendommen Vestergade 41 A og B og C, Fattiggården og Fyrskib, hvor hustruen noteres som underpanthaver, idet manden udtager disse ejendomme som eneejer.

Vi er dog enige om, at såfremt manden handler ejendommene mellem mandens egne selskaber, skal der ikke betales provenu til hustruen.

[redacted]

§ 16
Advokatomkostninger

Vi afholder hver især egne advokatomkostninger forbundet med nærværende aftale.

§ 17
Underskrivelse

Nærværende aftale underskriver vi i to enslydende eksemplarer, hvoraf vi hver opbevarer et eksemplar.

§ 18
Endelighed

Vi erklærer ved vores underskrift på nærværende aftale, at vi ikke ejer eller har andre gælds-forpligtelser end de i denne aftale anførte.

§ 19
Boet delt

Vi erklærer ved vores underskrift på denne aftale, at fællesboet er endelig og fuldstændigt delt.

Dato 2022

Lisbeth Inge Mohr

Dato 2022

Carsten Lerhskov-Schmidt

PENNEO

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

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

Lisbeth Inge Mohr
Underskriver
Serienummer: PID:9208-2002-2-887148611326
IP: 87.49.xxx.xxx
2022-11-30 21:23:50 UTC
NEM ID

Carsten Lehrskov Schmidt
Underskriver
Serienummer: PID:9208-2002-2-579151257477
IP: 94.189.xxx.xxx
2022-12-01 08:00:20 UTC
NEM ID

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt
Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

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

THERKILDSEN ADVOKATER A/S
CVR NR. 28841957
JYSKE BANK: REG.NR. 6496
KONTONR.: 0001302052

KILDEBAKKEN 1
2860 Søborg

TLF.: (+45) 39570000

BENT RIIS
ROBERTO PANADA (L)

I KONTORFÆLLESSKAB MED
Advokatfirmaet Dorthe Lauritzen

Københavns Byret
Fogedretten
Hestemøllestræde 6, st.
1464 København K

Pr. mail

Alle telefoniske henvendelser bedes rettet via Lone Vikkelsø på direkte tlf. 3957 0004

FOGEDBEGÆRING

Søborg, den 13. januar 2025 J.nr.: 256-33715-rpa

Tidl. Sagsnr. FS M4-10500/2024

Som advokat for Lisbeth Inge Mohr, Buddinge Hovedgade 149, st.th., 2860 Søborg skal jeg herved med henvisning til ejerpantebrev tinglyst den 07.03.2023 stort kr. 1.200.000,00 med meddelelse til Lisbeth Inge Mohr, begære udlæg i de Carsten Schmidt, Vestergade 41, 5970 Ærøskøbing, tilhørende ejendomme,

- matr.nr. 31b Ærøskøbing Bygrunde, beliggende Vestergade 41A, 5970 Ærøskøbing
- matr.nr. 0199a Ærøskøbing Bygrunde, beliggende Vestergade 41B, 5970 Ærøskøbing
- matr.nr. 0199b Ærøskøbing Bygrunde, beliggende Vestergade 41C, 5970 Ærøskøbing

FOGEDMØDET BEDES BERAMMET TELEFONISK OG DER BEDES RINGET OP PÅ TLF. 39570028.

Det skyldige beløb kan pr. d.d. opgøres således:

Restkrav i h.t. bodelingsaftale	kr.	1.244.000,00
Rente (Procesrente) fra 16-08-2024 til 13-01-2025	kr.	58.416,17
Fogedgebyr	kr.	750,00
I alt	**kr.**	**1.303.166,17**

samt yderligere renter og omkostninger ved fogedforretningens foretagelse.

Jeg vedhæfter sagens fundament i form af bodelingsaftale, hvor jeg skal henvise til § 15 på side 11/12, hvorefter rekvirenten gives underpant i ejerpantebrev stort kr. 1.200.000, tinglyst på de før anførte 3 ejendomme.

Ifølge den indgåede bodelingsaftale skulle rekvisitus betale i alt kr. 3.600.000,00 til rekvirenten, hvor sidste afdrag på kr. 600.000,00 forfaldt til betaling den 15.08.2024.

Rekvisitus har til dato alene betalt kr. 2.356.00,00 til rekvirenten, hvorfor rekvisitus fortsat skylder kr. 1.244.000,00 til rekvirenten.

Opgørelse af rekvirentens krav, som rekvisitus anerkendte på fogedmøde den 9. januar 2025 i sag FS M4-10500/2024, vedhæftes som bilag. De udskilte tal i højre kolonne vedrører lån til rekvisitus og dennes delvise tilbagebetaling, som ikke vedrørende denne begæring.

Fogedgebyr kr. 750 er overført til rettens konto med angivelse af "**FS 33715**".

Jeg skal oplyse, at inkassolovens og rentelovens regler er iagttaget.

Bilag:

- Tingbogsudskrifter for matr.nr. 31b Ærøskøbing Bygrunde, beliggende Vestergade 41A, 5970, Ærøskøbing, matr.nr. 0199a Ærøskøbing Bygrunde, beliggende Vestergade 41B, 5970 Ærøskøbing, matr.nr. 0199b Ærøskøbing Bygrunde, beliggende Vestergade 41C, 5970 Ærøskøbing
- Ejerpantebrev stort kr. 1.200.000,00 med pant i før nævnte 3 ejendomme
- Bodelingsaftale af 01.12.2021
- Opgørelse af rekvirentens krav

Med venlig hilsen

Roberto Panada
rpa@thadv.dk

Lone Vikkelsø
lov@thadv.dk

BRUUN & HJEJLE

Police

Carsten Lehrskov-Schmidt efter konkurs
c/o Advokatpartner. Bruun & Hjejle
Nørregade 21
Advokat Maria Troland
1165 København K

Alm Brand
Forsikring A/S

Kundecenter Erhverv
Hedeager 44
8200 Aarhus N

Telefon 57 66 63 40
almbrand.dk

Dato 5. august 2025

Side 1 af 1

Kundenr.
9694 5461 59

Policenr.
221 990 307

Forsikringstager

Carsten Lehrskov-Schmidt efter konkurs, Vestergade 41, Ærøskøbing, 5970 Ærøskøbing

Ny police

Vi sender her jeres nye police på jeres Bygningsforsikring, og beder jer læse policen igennem for at sikre, at indholdet svarer til jeres forventninger.

Hvis I har spørgsmål

Har I spørgsmål til policen, eller vil I vide mere, er I velkomne til til at læse mere på almbrand.dk eller ringe til os på 57 66 63 40. Telefonerne er åbne alle hverdage kl. 8-16.

Med venlig hilsen

Alm. Brand Forsikring A/S

616166290_cii-digst_color_c4_a4_simplex_b.dk.b.noc.c4-28-3-2/21 B1: B2: B3: B4:

G0291_NEL - TT2025084 02

Police - Bygningsforsikring

Alm Brand
Forsikring A/S

Kundecenter Erhverv
Hedeager 44
8200 Aarhus N

Telefon 57 66 63 40
almbrand.dk

Dato 5. august 2025

Kundenr.
9694 5461 59

Policenr.
221 990 307

Forsikringstager

Navn	Carsten Lehrskov-Schmidt efter konkurs, Vestergade 41, Ærøskøbing, 5970 Ærøskøbing

Forsikringen gælder for

I kraft-/ændringsdato	Policen træder i kraft den 18. marts 2025.
	Policen er oprettet ifølge aftale med forsikringstager og Alm. Brand Forsikring A/S.
Virksomhedsoplysninger	Galleri og kunsthandel
Forsikringssted	Vestergade 41, Ærøskøbing, 5970 Ærøskøbing
	Matr.nr. 199A

Bygninger

Bygning 1 - 41b - Museum

Bebygget areal	217 m²	Heraf beboelse	217 m²
Antal etager	2	Tagetage	Udnyttet
Bygningen er opført i	1783	Bygningen er	Bevaringsværdig
Forsikret til	1. risiko	Forsikringssum	20.691.011 kr.

Bygning 2 - 41a - Lager

Bebygget areal	87 m²	Antal etager	1
Tagetage	Udnyttet	Bygningen er opført i	1783
Bygningen er	Fredet	Bygningsgruppe	Gruppe 1
Forsikret til	1. risiko	Forsikringssum	5.234.648 kr.

Bygning 3 - 41c - Museum

Bebygget areal	277 m²	Antal etager	1
Tagetage	Udnyttet	Bygningen er opført i	1783
Bygningen er	Fredet	Bygningsgruppe	Gruppe 1
Forsikret til	1. risiko	Forsikringssum	11.671.851 kr.

Forsikringen dækker

Dækninger, der gælder pr. bygning

Brand inklusive el-skade	Alle bygninger - Se betingelse 100.03

Forsikringen dækker ikke

Bygningskasko

Udvidet vandskade - alene beboelse

Glas

Sanitet

Insekt og svamp

Udvidet rørskade

Restværdi

Hus- og grundejeransvar

Stikledning

Jordskade

Police Bygningsforsikring fortsætter på næste side ->

G1601 - TT20250805016 02

616166290_cil-digst_color_c4_a4_simplex_b.dk.b.noc.c4-29-3-3/21 B1: B2: B3: B4:

Police - Bygningsforsikring

Alm Brand
Forsikring A/S

Kundecenter Erhverv
Hedeager 44
8200 Aarhus N

Telefon 57 66 63 40
almbrand.dk

Kundenr.
9694 5461 59

Policenr.
221 990 307

Police Bygningsforsikring fortsat fra forrige side

Selvrisiko

Den generelle selvrisiko er på 15.475 kr.

Generelle oplysninger

- *Alle anførte summer og selvrisici gælder for 2025.*
- *Indeksering sker hvert år i henhold til betingelserne.*
- *Hovedforfald 1. marts.*
- *Policen betales helårligt.*

Aftaleperiode

- *Forsikringen er tegnet for en 5-årig periode. Aftaleperioden udløber 28. februar 2030.*

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. 4301 Bygningsforsikring - Erhverv.*

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 kundenummer.
Hvis samme forsikringsbegivenhed rammer forskellige forsikringssteder, vil der blive fratrukket den selvrisiko, der gælder for hvert forsikringssted.

Tomme og ubenyttede bygninger

Det er oplyst, at bygning nr. 1 henstår tomme og ubenyttede.
Det er en betingelse for dækning på forsikringen, at følgende betingelser:

- De nævnte bygninger skal være rengjorte for affald
- De nævnte bygninger skal være aflåst og skal være under tilsyn mindst hver 14. dag
- Øvrige anvisninger jf. ingeniørrapport dateret 16.05.2025

alle er overholdt.

Det skal straks anmeldes til Alm. Brand, hvis der sker ændringer i disse forhold, hvorefter selskabet vil tage stilling til om og under hvilke betingelser forsikringsdækningen kan fortsætte.

Forudsætning

Termografering

Det er en betingelse for branddækningen at der er årlig El-termografering af hoved-, under- og styretavler, samt truckladere i henhold til DBIs retningslinjer, af DBI-godkendt termograf. Eftersynet skal udføres i overensstemmelse med Sikkerhedsstyrelsens retningslinjer for termografering af stærkstrømsanlæg.

- Graverende fejl - gruppen/tavlen skal kobles fra og fejlen rettes
- Mindre fejl - fejlen skal rettes indenfor 6 måneder

Varmt arbejde

Det er en betingelse for branddækningen i forbindelse med varmt arbejde, at der er udpeget

Police Bygningsforsikring fortsætter på næste side ->

G1601 - TT20250805016
02

616166290_cii-digst_color_c4_a4_simplex_b.dk.b.noc.c4-30-3-4/21 B1: B2: B3: B4:

Alm Brand
Forsikring A/S

Kundecenter Erhverv
Hedeager 44
8200 Aarhus N

Telefon 57 66 63 40
almbrand.dk

Police Bygningsforsikring fortsat fra forrige side

en brandvagt, som holder opsyn med arbejdsstedet under arbejdet og mindst en time efter, at dette er færdiggjort, og at udførende personale, er uddannet i DBIs vejledning Varmt Arbejde Del 1 og Del 2.

Ukrudtsbrænding og lignende skal ske ved en minimums afstand på 10 meter fra lette facader eller brandbart oplag.

Forudsætning

Panthaver 1. risikosum
Det er forsikringstageren selv, der har valgt forsikringssummerne for de bygninger, der er forsikret til 1.risiko. Det betyder, at Alm Brand Forsikring A/S ikke er ansvarlig for, om summen er tilstrækkelig i tilfælde
af en skade. Det er alene forsikringstagerens ansvar, at der er indhentet eventuel panthavers accept af de af forsikringstager valgte 1. risikosummer.

Fredede bygninger på 1. risikosum
For fredede og bevaringsværdige bygninger, der er forsikret til 1. risiko, gælder den beløbsmæssige begrænsning efter forsikringsbetingelsernes afsnit 20 punkt 4.1.7 ikke. Den samlede erstatning, inkl. erstatning i henhold forsikringsbetingelsernes afsnit 20 punkt 4.1.7, kan dog ikke overstige den af forsikringstager valgte 1. risikosum

Særlige forhold der gælder for Vestergade 41, Ærøskøbing, 5970 Ærøskøbing

Brand inklusive el-skade

Fredet bygning
Særlige byggesæt og særlige byggematerialer:

Bygning nr. 2, 3 er fredet og er forsikret til 1. risiko efter bestemmelserne i betingelsernes afsnit 20, punkt 3.2. Uanset betingelsernes afsnit 20, punkt 5.2, fastsættes erstatningen til, hvad det efter priserne på skadedagen vil koste at reparere/genopføre det beskadigede for at opfylde krav fra fredningsmyndighederne om genopførelse i uændret skikkelse.

Denne udvidelse omfatter dog kun materialer, bygningskonstruktioner og byggemetoder, der er tilgængelige på skadetidspunktet for skaden.

Repareres/genopføres det beskadigede ikke som anført ovenfor, bortfalder denne udvidede dækning.

Bevaringsværdig bygning
Særlige byggesæt og særlige byggematerialer:

Bygning nr. 1 er erklæret bevaringsværdig og er forsikret til 1. risiko efter bestemmelserne i afsnit 20, punkt 3.2. Uanset betingelsernes afsnit 20, punkt 5.2, fastsættes erstatningen til, hvad det efter priserne på skadedagen vil koste at reparere/genopføre det beskadigede for at opfylde myndighedernes krav om opførelse i uændret skikkelse. Den udvidede dækning gælder kun i det omfang anvendte materialer, bygningskonstruktioner og byggemetoder er tilgængelige.

Repareres/genopføres det beskadigede ikke som anført ovenfor, bortfalder denne udvidede dækning.

G1601 - TT20250805016
02

616166290_cli-digst_color_c4_a4_simplex_b.dk.b.noc.c4-31-3-5/21 B1: B2: B3: B4:

Alm Brand
FORSIKRING

Kundecenter Erhverv
Hedeager 44
8200 Aarhus N

Telefon 57 66 63 40
almbrand.dk

616166290_cii-digst_color_c4_a4_simplex_b.dk.b.noc.c4-32-3-6/21 B1: B2: B3: B4:

Alm. Brand
Bygningsforsikring

Betingelser

Nr. 4301

616166290_cii-digst_color_c4_a4_simplex_b.dk.b.ncc.c4-33-3-7/21 B1: B2: B3: B4:

Indholdsfortegnelse

10 Generelle bestemmelser

1	Risikoforandring og ejerskifte	1
2	Anmeldelse af skade	1
3	Anden forsikring	1
4	Krigs-, jordskælvs-, atom- og terrorskade	2
5	Opkrævning af betaling, afgifter og gebyr	2
6	Indeksregulering	2
7	Forsikringens varighed og opsigelse	3
8	Besigtigelse	3
9	Tvister vedrørende forsikringsaftalen	3
10	Lovvalg	3
11	Medlemskab af Alm. Brand af 1792 fmba	3

20 Fællesbestemmelser

1	Sikrede	5
2	Geografisk område	5
3	Forsikringsformer	5
4	Hvilke genstande er omfattet	5
5	Hvordan beregnes erstatningen	6
6	Erstatningens anvendelse	7
7	Erstatningens udbetaling	7
8	Erstatning for følgeudgifter	8
9	Selvrisiko	10

100 Brand inklusive el-skade

1	Hvad omfatter dækningen	11
2	Hvilke skader er dækket	11
3	Hvordan beregnes erstatningen	12

616166290_cii-dlgst_color_c4_a4_simplex_b.dk.b.noc.c4-34-3-8/21 B1: B2: B3: B4:

616166290_cii-digst_color_c4_a4_simplex_b.dk.b.noc.c4-35-3-9/21 B1: B2: B3: B4:

10 Generelle bestemmelser

1 *Risikoforandring og ejerskifte*

Det skal hurtigst muligt skriftligt meddeles Alm. Brand når

1.1 der sker ændring til anden virksomhed, end hvad der fremgår af policen

1.2 der nybygges eller sker ændring i bygningernes størrelse, indretning (herunder brandsektionering) eller anvendelse.

For Bygningsforsikring - Landbrug gælder tillige, at det hurtigst muligt skriftligt skal meddeles Alm. Brand, når bygninger tages ud af den primære landbrugsproduktion og/eller beboelsesbygninger er ubeboede i mere end 6 måneder.

1.3 der sker ændring af produktion og/eller oplagring

1.4 bygningernes tag ændres til blødt tag (strå, rør eller halm) eller fra blødt tag til anden belægning

1.5 der installeres biobrændselsfyr, halmfyringsanlæg eller andre energianlæg

1.6 bestående energianlæg ændres - også hvis frakoblede energianlæg tages i anvendelse

1.7 ejendommen skifter ejer

1.8 der sker ændring i virksomhedens momsregistreringsforhold.

Hvis Alm. Brand ikke får meddelelse, kan retten til erstatning bortfalde helt eller delvist.

Når Alm. Brand har modtaget en sådan meddelelse, tages stilling til om, og på hvilke betingelser og til hvilken pris, forsikringen kan fortsætte.

Uanset bestemmelsen i punkt 7 om forsikringens varighed og opsigelse kan Alm. Brand ved risikoforandring og/eller ejerskifte opsige forsikringen eller ændre betingelser og/eller pris med øjeblikkelig virkning.

2 *Anmeldelse af skade*

Alle skader, tab eller uheld, der kan medføre erstatningskrav, skal hurtigst muligt anmeldes til Alm. Brand.

Opstået forurening eller mistanke herom skal også hurtigst muligt anmeldes til offentlige myndigheder.

Tyveri og hærværk skal desuden hurtigst muligt anmeldes til politiet.

Sikrede har pligt til - så vidt muligt - at afværge eller begrænse skade. Alm. Brand har ret til at foretage samme foranstaltninger.

Alm. Brand skal give tilladelse til, at en skade udbedres, eller at beskadigede genstande fjernes, medmindre det sker for at afværge eller begrænse skaden.

Undladelse af at efterkomme dette kan få betydning for erstatningen.

3 *Anden forsikring*

Er der tegnet forsikring mod samme risiko i andet selskab, og har dette selskab taget forbehold om, at dækningen falder bort eller indskrænkes, hvis forsikring også er tegnet i andet selskab, gælder samme forbehold denne forsikring. Bestemmelserne vedrører kun selskaberne, som betaler erstatningen i fællesskab.

616166290_cii-digst_color_c4_a4_simplex_b.dk.b.noc.c4-36-3-10/21 B1: B2: B3: B4:

4 Krigs-, jordskælvs-, atom- og terrorskade

Forsikringen dækker ikke skade, som er direkte eller indirekte følge af

4.1 *krig, krigslignende forhold, neutralitetskrænkelse, borgerkrig, oprør eller borgerlige uroligheder*

4.2 *jordskælv eller andre naturforstyrrelser*

4.3 *udløsning af atomenergi eller radioaktive kræfter.*

Uanset bestemmelsen i punkt 4.3. omfatter branddækningen dog skade, som direkte eller indirekte er forårsaget af eller sker i forbindelse med kernereaktioner, anvendt til sædvanligt industrielt, medicinsk eller videnskabeligt formål, og anvendelsen heraf har været forskriftsmæssig og ikke har stået i forbindelse med reaktor- eller acceleratordrift.

4.4 *terrorhandling ved brug af nukleare, biologiske, kemiske eller radioaktive våben (såkaldt NBCR-terror), når Terrorforsikringsrådet har truffet afgørelse om, at der er indtrådt sådan en terrorhandling.*

Hvis Terrorforsikringsrådet træffer afgørelse om, at der er indtrådt en NBCR-terrorhandling, kan der ydes erstatning fra den statslige erstatningsordning for NBCR-terrorskader på brandforsikrede genstande, som er omfattet af loven.

5 Opkrævning af betaling, afgifter og gebyr

5.1 Alm. Brand opkræver betalingen via girokort eller Betalingsservice med tillæg for porto eller tilsvarende opkrævningsgebyr.

Betales forsikringen ikke senest på den betalingsdag, der står på opkrævningen, sender Alm. Brand en erindringsskrivelse, der indeholder oplysning om, at forsikringsdækningen ophører, hvis forsikringen ikke er betalt senest på den nye betalingsdag, der er anført.

Erindringsskrivelsen vil være pålagt et gebyr, og der beregnes renter efter renteloven fra opkrævningens sidste rettidige betalingsdag, til betalingen sker.

Bygningsforsikringens branddækning kan dog ikke bringes til ophør på grund af manglende betaling. Til gengæld har Alm. Brand udpantningsret og kan foretage udlæg i den forsikrede ejendom for det skyldige beløb, påløbne renter og andre omkostninger.

5.2 Til prisen kommer lovpligtige afgifter, som Alm. Brand skal opkræve på statens vegne. Afgifterne vil fremgå af opkrævningen.

5.3 Alm. Brand er berettiget til at opkræve gebyrer til dækning af de omkostninger, der er forbundet med udbetalinger, udfærdigelse og fremsendelse af dokumenter, opkrævninger, besigtigelser, taksationer og yderligere ydelser i forbindelse med varetagelse af kundeforholdet.

De til enhver tid gældende gebyrer kan ses på www.almbrand.dk, ligesom de kan oplyses ved telefonisk og personlig henvendelse til Alm. Brand.

6 Indeksregulering

Indeksregulering sker i takt med ændringer i Danmarks Statistiks pr. 15. maj offentliggjorte Byggeomkostningsindeks for Boliger.

Indeksreguleringen finder sted i det efterfølgende kalenderår efter nedenstående retningslinjer, medmindre andet fremgår af policen eller betingelserne.

618166290_cii-digst_color_c4_a4_simplex_b.dk.b.noc.c4-37-3-11/21 B1: B2: B3: B4:

6.1 Prisen reguleres fra førstkommende forfaldsdag.

6.2 Forsikringssummer, erstatningsmaksimumbeløb og selvrisici reguleres fra 1. januar.

Ophører udgivelsen af, eller ændres beregningsmetoden for det anførte indeks, kan Alm. Brand fortsætte reguleringen i overensstemmelse med et andet af Danmarks Statistik offentliggjort indeks.

7 Forsikringens varighed og opsigelse

7.1 Forsikring, der er tegnet for en 1-årig periode (se policen), er fortløbende, indtil den af en af parterne skriftligt opsiges med mindst 1 måneds varsel til en hovedforfaldsdag ved en forsikringsperiodes udløb.

7.2 Forsikring, der er tegnet for en flerårig periode (se policen), er fortløbende, indtil den af en af parterne skriftligt opsiges med mindst 1 måneds varsel til den flerårige periodes udløb.

7.3 Alm. Brand kan ændre betingelser og/eller pris med 1 måneds varsel. Forsikringstageren er berettiget til skriftligt at opsige forsikringen med 14 dages varsel til ændringsdagen, når ændringen er til ugunst for forsikringstageren.

Bygningsforsikringens branddækning kan ikke opsiges, medmindre ejendommen er ubehæftet, de tinglyste panthavere giver samtykke, eller det skriftligt godtgøres, at ejendommen - uden forringelse af panthaveres rettigheder - fra ophørsdagen er forsikret i andet forsikringsselskab med koncession til tegning af bygningsbrandforsikring.

7.4 Fra anmeldelse af skade og indtil 1 måned efter erstatningens betaling eller afvisning af skaden er begge parter berettiget til skriftligt at opsige forsikringen, (dog ikke Bygningsforsikringens branddækning) med 14 dages varsel.

Forsikringstagerens opsigelse af en forsikring, der er tegnet for en flerårig periode, kan kun ske mod efterbetaling af 20 % af den gældende årlige pris.

7.5 For bygning, der henligger forladt eller ikke er forsvarligt indrettet mod brandfare, kan forsikringen skriftligt opsiges af Alm. Brand med øjeblikkelig virkning.

I forhold til eventuelle panthavere ophører Bygningsforsikringens branddækning først med 14 dages varsel.

8 Besigtigelse

Alm. Brand har til enhver tid ret til at lade det forsikrede besigtige.

9 Tvister vedrørende forsikringsaftalen

Tvister vedrørende forsikringsaftalen afgøres efter dansk ret ved danske domstole.

10 Lovvalg

For forsikringen gælder i øvrigt dansk lovgivning om forsikringsaftaler og forsikringsvirksomhed.

11 Medlemskab af Alm. Brand af 1792 fmba

Alm. Brand af 1792 fmba er en forening, hvis medlemmer er de til enhver tid værende forsikringstagere i de selskaber i Alm. Brand A/S-koncernen, der indtegner skadesforsikringer. Indtræden som medlem af foreningen sker automatisk, når den nævnte betingelse er opfyldt.

Foreningens formål er defineret i vedtægten.

616166290_ci-digst_color_c4_a4_simplex_b.dk.b.noc.c4-38-3-12/21 B1: B2: B3: B4:

10 Generelle bestemmelser

Foreningens medlemmer hæfter ikke for foreningens forpligtelser og er ikke forpligtede til at betale kontingent eller foretage andre indbetalinger til foreningen.

I øvrigt henvises til foreningens vedtægt, som til enhver tid udleveres til foreningens medlemmer efter forlangende.

618166290_cii-digst_color_c4_a4_simplex_b.dk.b.noc.c4-39-3-13/21 B1: B2: B3: B4:

1 Sikrede

1.1 Sikrede er forsikringstageren i egenskab af ejer eller bruger af det forsikrede.

For hus- og grundejeransvarsdækningen se dog betingelsernes afsnit 850.

1.2 Entreprenører under ny-, om- og tilbygning samt reparations- og vedligeholdelsesarbejder på Branddækningen (betingelsernes afsnit 100), Bygningskaskodækningen (betingelsernes afsnit 230 - dog alene for så vidt angår pkt. 2.1. Storm), hvis forsikringen omfatter disse dækninger.

2 Geografisk område

Forsikringen dækker på de forsikringssteder, der fremgår af policen.

3 Forsikringsformer

Forsikringen kan tegnes efter nedennævnte former:

3.1 **Nyværdi**
Ved denne form er det forsikrede dækket efter nyværdiprincippet

3.2 **1. risiko**
Ved denne form er det forsikrede dækket efter nyværdiprincippet med indtil en af forsikringstageren fastsat sum.

3.3 **Sumforsikring**
Ved denne form er det forsikrede dækket med dets dagsværdi med indtil en af forsikringstageren fastsat sum. Underforsikring kan gøres gældende.

3.4 **Nedrivning**
Ved denne form er det forsikrede dækket med indtil en af forsikringstageren fastsat sum, beregnet til nedrivning.

3.5 **Uforsikret**
Ved denne form er der ingen forsikringsdækning.

Se i øvrigt punkt 5. Hvordan beregnes erstatningen.

4 Hvilke genstande er omfattet

4.1 Forsikringen omfatter - i det omfang det fremgår af policen - de på forsikringsstedet beliggende bygninger inklusive fundament indtil 1 m under jordlinie, kældergulv eller anden bund.

Vindmøller med et rotorareal over 5 m² er ikke omfattet af forsikringen.

Forsikringen omfatter endvidere:

4.1.1 Faste el-installationer, herunder stik-, gruppe- og hovedledninger, hoved- og undertavler, kraftinstallationer frem til styretavler, respektive motorværn, lysinstallationer inklusive lysarmaturer monteret direkte på bygningsdele *(men ikke rør, pærer, lysreklamer og lysskilte).*

4.1.2 Fast bygningstilbehør, faste bygningsdele og faste installationer af sædvanlig, men ikke erhvervsmæssig karakter, herunder gas- og vandinstallationer, rumtemperatur- og rumventilationsanlæg, anlæg til udnyttelse af vedvarende energi, elevatorer, vaskeanlæg, hårde hvidevarer samt baldakiner, og faste

616166290_cil-digst_color_c4_a4_simplex_b.dk.b.noc.c4-40-3-14/21 B1: B2: B3: B4:

overdækninger.

4.1.3 Stikledninger, sanitets- og kloakanlæg af sædvanlig, men ikke erhvervsmæssig karakter samt grundvandspumper.

4.1.4 Gulvbelægning (herunder tæppe), der enten er limet fast til et underlag eller er lagt på et underlag, der ikke kan betragtes som færdigt gulv.

4.1.5 Faste anlæg til brandmæssig sikring af bygning eller afsnit deraf samt civilforsvarsmateriel.

4.1.6 Flagstænger, antenner til ikke-erhvervsmæssig brug, gårdbelægninger og udvendig belysning *(men ikke rør, pærer, lysreklamer og lysskilte)*, have- og læmure, hegn *(ikke levende)*, plankeværker, nedstøbte svømmebassiner samt tårn- og facadeure.

4.1.7 Væg- og loftsmalerier, relieffer og udsmykning på og i bygning, samt anden udsmykning af forsikringsstedet for den håndværksmæssige værdi, i alt med indtil 275.642 kr. (basis 2012).

4.1.8 Haveanlæg, haveskulpturer og lignende samt levende hegn med indtil 275.642 kr. (basis 2012).

Erstatning for træer, buske og andre planter betales kun med omkostninger til nyplantning af ikke over 4 år gamle vækster.

Erstatningspligten er betinget af, at istandsættelse finder sted.

4.1.9 Løsøregenstande og materialer *(men ikke kølevæske, olie, kul, koks eller lignende)*, der udelukkende anvendes til pasning og vedligeholdelse af ejendommen med indtil 275.642 kr. (basis 2012).

5 *Hvordan beregnes erstatningen*

5.1 Skade på bygning opgøres til det beløb, som efter priserne på skadedagen vil medgå til istandsættelse eller genopførelse af det beskadigede med samme byggemåde, på samme sted og til samme anvendelse (nyværdi).

5.1.1 Ved nyværdiforsikring ansættes erstatningen til skadens beløb, idet der dog foretages fradrag for alder, brug og mangelfuld vedligeholdelse, når værdiforringelsen umiddelbart før skaden overstiger 30 % af nyværdien.

5.1.2 Ved 1. riskoforsikring ansættes erstatningen til skadens beløb, idet der dog foretages fradrag for alder, brug og mangelfuld vedligeholdelse, når værdiforringelsen umiddelbart før skaden overstiger 30 % af nyværdien.

Forsikringssummen inklusive senere regulering er øverste grænse for erstatningen.

5.1.3 Ved sumforsikring ansættes erstatningen til skadens beløb med fradrag for værdiforringelse som følge af alder, brug og mangelfuld vedligeholdelse.

Er forsikringssummen inklusive senere regulering lavere end nyværdien af de forsikrede genstande med de anførte fradrag, foretages reduktion i erstatningen som følge af underforsikring.

5.2 Ved prisansættelsen kan der ikke benyttes priser for dyrere materialer og genstande end de beskadigede og højst priser for standardbyggematerialer, der ikke er specialfremstillet og byggemetoder, der er håndværksmæssigt kendt og alment anvendt på skadedagen.

Beskadigelse af kosmetisk art samt farveforskelle mellem erstattede og resterende genstande er ikke omfattet af forsikringen.

616166290_ci-digst_color_c4_a4_simplex_b.dk.b.noc.c4-41-3-15/21 B1: B2: B3: B4:

5.3 Under forudsætning af, at istandsættelse eller genopførelse på samme sted og til samme anvendelse finder sted uden unødig forsinkelse, reguleres erstatningen i overensstemmelse med udviklingen i byggepriserne inden for en normal byggeperiode.

Den samlede erstatning kan ikke overstige de faktiske byggeomkostninger.

5.4 For bygning, som før skaden var bestemt til nedrivning, ansættes erstatningen til materialeværdien med fradrag af sparede nedrivningsomkostninger.

Var nedrivningen ikke umiddelbart forestående, betales erstatning for afsavn.

Den samlede erstatning kan ikke overstige erstatningen for en tilsvarende bygning bestemt til varig forbliven.

5.5 For bygning, der henligger forladt, ansættes erstatningen med fradrag for værdiforringelse som følge af alder, brug, mangelfuld vedligeholdelse og nedsat anvendelighed.

6 *Erstatningens anvendelse*

6.1 Erstatningen skal normalt anvendes til istandsættelse eller genopførelse af det beskadigede på samme sted og til samme anvendelse.

6.2 Anvendes erstatningen ikke til istandsættelse eller genopførelse på samme sted og til samme anvendelse, foretages fradrag for værdiforringelse som følge af alder, brug, mangelfuld vedligeholdelse og nedsat anvendelighed.

Erstatningen kan ikke overstige det beskadigedes handelsværdi på skadedagen.

6.3 Uanset bestemmelsen i punkt 6.1. kan erstatningen anvendes til nyopførelse af byggeri til samme anvendelse på en anden ejendom, som ejes af forsikringstageren og er beliggende i Danmark.

Det er en betingelse for anvendelse af erstatningen, på en anden ejendom, at

6.3.1 den beskadige bygning er i brug på skadedatoen

6.3.2 der foreligger tilladelse til flytning af erstatningen fra samtlige ejendommens panthavere.

Eventuelle forøgede omkostninger som følge af, at genopførelse ikke sker samme sted, erstattes ikke.

6.4 Et erstatningsbeløb kan alene gøres til genstand for arrest eller udlæg sammen med ejendommen.

7 *Erstatningens udbetaling*

Erstatningen forfalder til betaling, når

7.1 der er ført bevis for erstatningens anvendelse

7.2 det offentliges eventuelle undersøgelse i anledning af skaden er afsluttet, og eventuel optaget politirapport er modtaget af Alm. Brand

7.3 de nødvendige dokumenter for eventuel udbetaling til fri rådighed eller flytning af erstatningen er Alm. Brand i hænde.

Ved ansøgning om udbetaling til fri rådighed (se punkt 6.2.) eller til flytning af erstatningen (se punkt 6.3.) vil det i almindelighed være påkrævet, at der indsendes tingbogsattest for den beskadigede ejendom og samtykkeerklæringer til det ansøgte fra ejendommens eventuelle panthavere.

616166290_cii-digst_color_c4_a4_simplex_b.dk.b.noc.c4-42-3-16/21 B1: B2: B3: B4:

Erstatningen bortfalder i det omfang, der ikke inden 5 år fra skadedagen er ført bevis for, at erstatningen er anvendt som anført i punkt 6.

8 *Erstatning for følgeudgifter*

8.1 I forbindelse med en skade, der er dækket af denne forsikring, erstattes endvidere

8.1.1 genstande, der stjæles eller på anden måde bortkommer under en forsikringsbegivenhed

8.1.2 skade på de forsikrede genstande ved slukning eller anden forsvarlig foranstaltning, som under en forsikringsbegivenhed udføres for at begrænse skadens omfang

8.1.3 rimelige og nødvendige udgifter til redning og bevaring

8.1.4 rimelige og nødvendige udgifter til

8.1.4.1 fjernelse, deponering og destruktion af slukningsvand og effekter anvendt ved skadebekæmpelse

8.1.4.2 oprydning efter en forsikringsbegivenhed, herunder fjernelse, deponering og destruktion af forsikrede genstande.

Forsikringen dækker ikke udgifter til rensning, fjernelse, opbevaring eller anden særlig behandling af jord, vand eller luft i det omgivende miljø, uanset om sådanne foranstaltninger måtte være nødvendiggjort af en af forsikringen omfattet forsikringsbegivenhed.

Dækningen i henhold til punkt 8.1.4. ydes på 1. risikobasis og er begrænset til 20 % af de forsikrede bygningers ny-/dagsværdi, dog mindst 953.261 kr. (basis 2012) og højst 2.848.576 kr. (basis 2012).

Ved sumforsikring og 1. risikoforsikring betales udgifter fra punkt 8.1.1., 8.1.2. og 8.1.4. alene inden for forsikringssummen.

8.2 **Anvendelige bygningsrester**

8.2.1 Er offentlige myndigheders krav til hinder for istandsættelse af en beskadiget bygning, dækker forsikringen værdien af anvendelige bygningsrester, under forudsætning af at bygningen er beskadiget mindst 50 %.

Erstatningspligten er betinget af, at kravet er stillet før skadedagen, samt at dispensation fra bestemmelserne ikke har kunnet opnås.

For erstatningen for anvendelige bygningsrester gælder samme regler som for den egentlige skadeerstatning.

Den værdi, bygningsresterne måtte have til anden anvendelse, fradrages i den ansatte erstatning.

8.2.2 Forsikringen dækker tillige omkostninger til nedrivning og fjernelse af disse anvendelige bygningsrester.

8.3 **Lovliggørelse.**

8.3.1 Forsikringen dækker de forøgede byggeomkostninger - regnet efter priserne på skadedagen - der er forbundet med at opfylde krav (bedre isolering, dobbelte ruder, kraftigere tagkonstruktion og lignende), som byggemyndighederne i medfør af byggelovgivningens bestemmelser stiller ved istandsættelse eller genopførelse af den beskadigede bygning til samme anvendelse, i samme skikkelse og på nøjagtigt samme sted.

616166290_cii-digst_color_c4_a4_simplex_b.dk.b.noc.c4-43-3-17/21 B1: B2: B3: B4:

Erstatningspligten er betinget af, at de forøgede byggeomkostninger vedrører de bygningsdele, for hvilke der betales erstatning, samt at dispensation fra bestemmelserne ikke har kunnet opnås.

Forsikringen dækker ikke forøgede byggeomkostninger, når værdiforringelsen af den pågældende bygning som følge af alder, brug og mangelfuld vedligeholdelse overstiger 30 % af nyværdien.

Omkostninger til gennemførelse af krav, som er eller kunne være stillet før skaden, er ikke omfattet af forsikringen.

8.3.2 Lovliggørelseserstatningen kan ikke overstige 15 % af bygningens nyværdi på skadedagen.

Ved sumforsikring kan lovliggørelseserstatningen ikke overstige 15 % af bygningens forsikringssum inklusive senere regulering.

Ved 1. risikoforsikring kan lovliggørelseserstatningen ikke overstige 15 % af bygningens forsikringssum inklusive senere regulering.

Ved 1. risikoforsikring kan lovliggørelseserstatningen tilsammen med den egentlige skadeerstatning ikke overstige forsikringssummen inklusive senere regulering.

8.3.3 Skadeerstatningen anses som anvendt før lovliggørelseserstatningen.

Lovliggørelseserstatning, som ikke anvendes i forbindelse med istandsættelse eller genopførelse, bortfalder.

8.4 Huslejetab, flytteomkostninger og andre merudgifter

Er ejendommen helt eller delvis uanvendelig som følge af en af bygningsforsikringen omfattet skade, betales

8.4.1 dokumenteret tab af lejeindtægt

8.4.2 udgifter til leje af lokaler, svarende til de lokaler, som sikrede selv benytter til beboelse og kontor.

8.4.3 erstatningen efter punkt 8.4.1. og 8.4.2. betales pr. forsikringsbegivenhed med indtil 2.698.993 kr. (basis 2012) i indtil 1 måned efter skadens udbedring, dog højst i 12 måneder fra skadedagen.

8.4.4 for de lokaler som sikrede selv benytter til beboelse

8.4.4.1 rimelige udgifter til ud- og indflytning samt til opmagasinering af indbo som følge af, at beboelsen må fraflyttes, dog højst i 12 måneder fra skadedagen.

8.4.4.2 andre rimelige merudgifter i anledning af beboelsens fraflytning, dog højst i 12 måneder fra skadedagen.

Bliver en beskadiget bygning ikke istandsat eller genopført på samme sted og til samme anvendelse, betales alene erstatning for det tidsrum, der ville medgå til at sætte det beskadigede i samme stand som før skaden.

Sikrede har pligt til at sørge for, at skaden udbedres hurtigst muligt.

Skyldes en indtruffet forsinkelse forhold, som sikrede har indflydelse på, betales det derved forøgede tab ikke.

616166290_cii-digst_color_c4_a4_simplex_b.dk.b.noc.c4-44-3-18/21 B1: B2: B3: B4:

9 *Selvrisiko*

Selvrisikoen gælder pr. forsikringsbegivenhed.

9.1 Generel selvrisiko

9.1.1 Forsikringen er oprettet med en generel selvrisiko, der fremgår af policen.

9.1.2 Den generelle selvrisiko gælder ikke for de dækninger, hvor der er anført en individuel selvrisiko i policen.

9.2 Særlig selvrisiko - Privat beboelse

Er der i policen anført en særlig selvrisiko for beboelse er denne - uanset pkt. 9.1.1. - gældende ved skade på den beboelse som ejeren selv bebor.

Denne særlige selvrisiko gælder ikke for de dækninger, hvor der er anført en individuel selvrisiko i policen.

9.3 Særlig selvrisiko - dækninger

(Det fremgår af policen, hvilke dækninger der er tegnet)

9.3.2 **Bygningskasko**

9.3.1.1 **Voldsomt sky- og tøbrud**

Uanset pkt. 9.1.1. gælder der ved skade i kældre, som skyldes voldsomt sky- og tøbrud, en selvrisiko på 6.891 kr. (basis 2012).

Er forsikringen oprettet med en højere generel selvrisiko, vil den være gældende.

Er der i policen anført en særlig selvrisiko for beboelse gælder der - uanset pkt. 9.2. - ved skade i beboelsens kælder, som skyldes voldsomt sky- og tøbrud, en selvrisiko på 6.891 kr. (basis 2012).

616166290_cli-digst_color_c4_a4_simplex_b.dk.b.noc.c4-45-3-19/21 B1: B2: B3: B4:

1 *Hvad omfatter dækningen*

Dækningen omfatter - i det omfang det fremgår af policen - ejendommens bygninger med sædvanligt tilbehør, som anført i afsnit 20, punkt 4.

2 *Hvilke skader er dækket*

Den direkte skade på det forsikrede ved

2.1 **Ildsvåde (brand)**

bortset fra

2.1.1 *skade ved svidning, forkulning, overophedning eller smeltning som ikke er en følge af ildsvåde (brand).*

2.2 **El-skade**
Lynnedslag, kortslutning, overspænding, induktion, spændingsudsving og statisk elektricitet.

Bortset fra

2.2.1 *skade, som omfattes af garanti*

2.2.2 *skade, som omfattes af service- eller vedligeholdelsesabonnement*

2.2.3 *skade, som følge af fejlkonstruktion, fabrikationsfejl, fejlmontering, overbelastning eller mekanisk ødelæggelse*

2.2.4 *skade, som følge af alder, brug, tæring, manglende eller mangelfuld vedligeholdelse*

2.2.5 *skade forårsaget af dyr.*

2.2.6 *skade, som følge af oversvømmelse fra hav, fjord, sø eller vandløb.*

2.3 **Eksplosion**
Ved eksplosion forstås en momentan forløbende kemisk proces, ved hvilken der udvikles stærk varme, og indtræffer en voldsom rumfangsforøgelse af de reagerende stoffer.

2.4 **Pludselig tilsodning**
Pludselig tilsodning fra forskriftsmæssigt indrettet anlæg til rumopvarmning eller elektriske apparater.

2.5 **Sprængning**
Sprængning *(ikke sønderrivning af andre årsager)* af dampkedler, autoklaver og bageovne.

Ved sprængning forstås en momentan udligning af forskelligt tryk i luftformige stoffer i og uden for beholderen fremkaldt af denne trykforskel

2.6 **Tørkogning**
Tørkogning af forskriftsmæssigt indrettede og opstillede kedler, hvor mindst 50 procent af den indfyrede effekt anvendes til rumopvarming.

2.7 **Nedstyrtning af luftfartøjer**
Nedstyrtning af luftfartøjer eller dele derfra.

2.8 **Tab eller bortkomst af forsikrede genstande**
Tab eller bortkomst af forsikrede genstande ved skade som nævnt i punkt 2.1. til 2.7.

616166290_cii-digst_color_c4_a4_simplex_b.dk.b.noc.c4-46-3-20/21 B1: B2: B3: B4:

3 *Hvordan beregnes erstatningen*

Skaden opgøres, og erstatningen beregnes efter bestemmelserne i afsnit 20, punkt 5.

616166290_cii-digst_color_c4_a4_simplex_b.dk b.noc.c4-47-3-21/21 B1: B2: B3: B4:

Danske Bank
Erhverv København
Bernstorffsgade 40
1577 København V
Telefon 45127200
Telefax 45128762
SWIFT-BIC: DABADKKK
www.danskebank.dk

Betalingstype:	Indbetalingskort
Betalingen er gemt i mappen:	25082025-5M7038-7 Lukket

Betalingsoplysninger

Afsenders konto:	CARSTEN SCHMIDT UNDE 3002277506 DKK
Tekst på afsenders kontoudskrift:	b.8316
Kodelinje:	71 000101274870860 85987038 ALM. BRAND Forsikr
Beløb:	17.635,56 DKK
Ekspeditionsdato:	25.08.2025

Yderligere oplysninger om betalingen

Statusoplysninger

Statusoplysninger	Ekspederet

Betalingshistorik

Oprettet:	25.08.2025 af 5M7038
Godkendt:	25.08.2025 af 5M7038
Godkendt:	25.08.2025 af 0E8794

Tekniske referencer

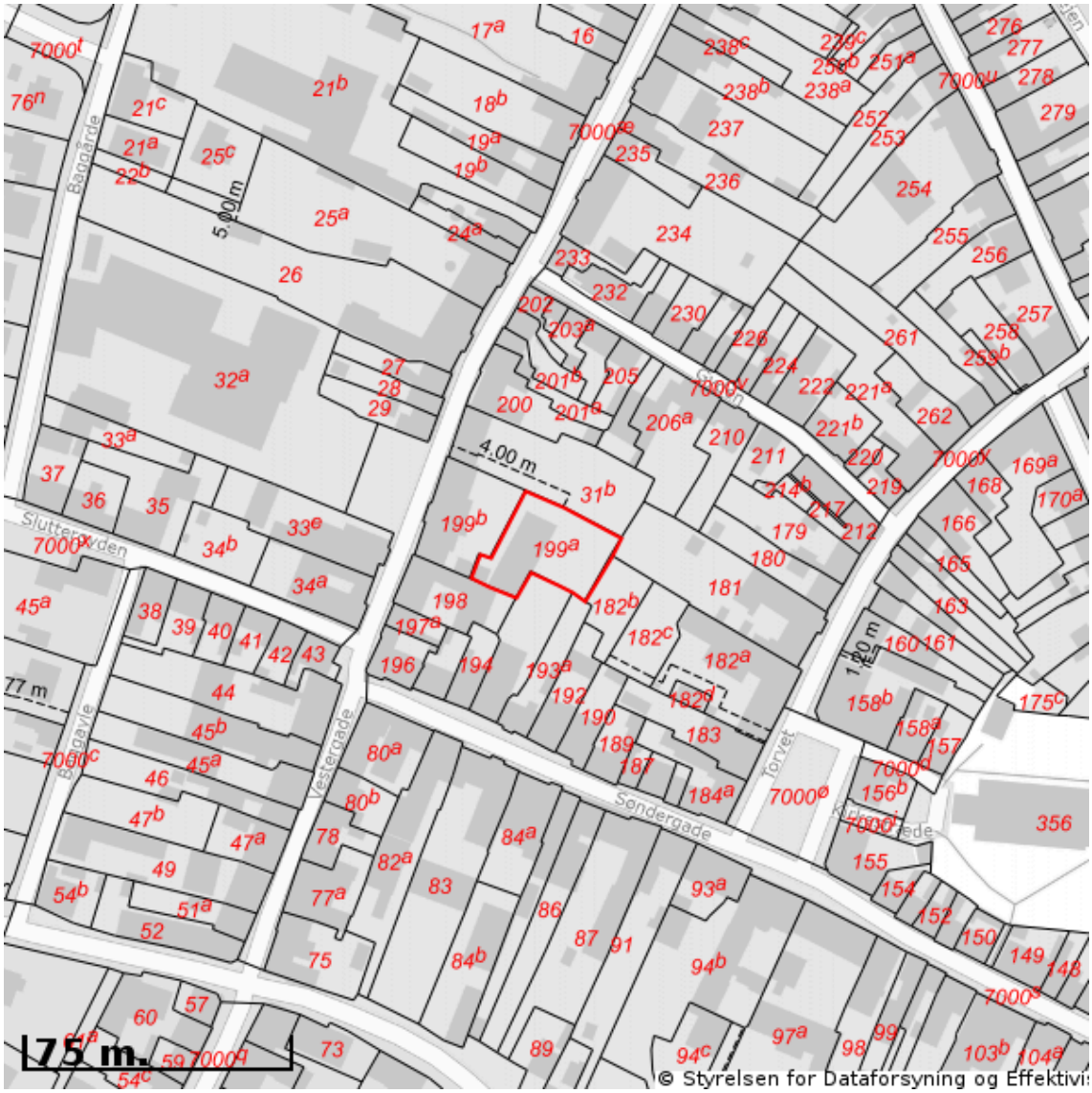
Bankens arkivreferencenummer:	3584973436

BRUUN & HJEJLE

EJENDOMS
DATA
RAPPORT

Oversigt over vejforsyning

Berørende matr. 199a Ærøskøbing Bygrunde
Oplysninger om vejforsyning er indhentet d. 19-01-2026.



Signaturforklaring:

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

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

Vestergade 41B,5970 Ærøskøbing
Ejendom matr. nr. 199a, Ærøskøbing
Bygrunde: 697 m2

© Geodatastyrelsen, © Klimadatastyrelsen , © GeoDanmark , © Septima

Kirsten Lee Redsted

Emne: VS: Vedr. aktindsigt i huslejenævnssager [BH-ACTIVE.FID570090]

Fra: Marianne Wolff Andersen <Marianne.Wolff.Andersen@svendborg.dk>
Sendt: 20. februar 2026 14:45
Til: Cæcilie Jensen <cahj@bruunhjejle.dk>
Emne: SV: Vedr. aktindsigt i huslejenævnssager

Kære Cæcilie Jensen

Tak for din mail. Det er korrekt, at Ærø Kommune har videresendt henvendelsen om de pågældende ejendomme. Jeg har desværre ikke haft mulighed for at kigge på det før nu, hvilket jeg beklager.

Jeg har søgt i vores journalsystem samt på huslejenævn.dk. Jeg kan ud fra min søgning ikke umiddelbart se, at der har været huslejenævnssager på de pågældende ejendomme.

Det kan oplyses at der pt. ikke er verserende sager.

Jeg kan se, at du skriver, at du har fået oplyst fra Ærø Kommune, at der ikke har været huslejenævnssager hos dem forinden Svendborg Kommune indgik aftale med Ærø Kommune om et Fælleskommunalt huslejenævn. Det har de ligeledes oplyst mig telefonisk.

Venlig hilsen

Marianne Wolff Andersen

Direktionssekretær - råd og nævn · Direktionssekretariat · Staben · Kommunaldirektørens område
Svendborg Kommune · Ramsherred 5, indgang B, 1. th · 5700 Svendborg
Tlf. +4562233131 · E-mail: Marianne.Wolff.Andersen@svendborg.dk

Når du skriver til kommunen, behandler vi oplysninger om dig. Du kan læse vores privatlivspolitik her: Privatlivspolitik
Svendborg Kommune opfordrer alle til at skrive sikkert via Digital Post. Personhenførbare oplysninger (CPR-nr., helbreds- og økonomiske oplysninger) bør aldrig sendes i en almindelig mail.

Fra: Cæcilie Jensen <cahj@bruunhjejle.dk>
Sendt: 19. februar 2026 08:31
Til: Svendborg Fælles Mail <svendborg@svendborg.dk>
Emne: Vedr. aktindsigt i huslejenævnssager

Til det fælleskommunale huslejenævn

Carsten Schmidt blev ved dekret afsagt af Sø- og Handelsretten den 18. marts 2025 taget under konkursbehandling. Advokat Henrik Selchau Poulsen er i den forbindelse blevet udnævnt som kurator.

Med henblik på at varetage boets interesser anmoder jeg om aktindsigt i samtlige huslejenævnssager – både verserende og afsluttede – der vedrører følgende tre ejendomme:

- Vestergade 41 A, 5970 Ærøskøbing
- Vestergade 41 B, 5970 Ærøskøbing
- Vestergade 41 C, 5970 Ærøskøbing

Anmodningen om aktindsigt fremsættes i medfør af offentlighedsloven, herunder lovens princip om meroffentlighed.

Vi har tidligere været i kontakt med Ærø Kommune vedrørende dette emne i januar måned. Kommunen oplyste, at forespørgslen ville blive videresendt til jer, og at I ville vende retur direkte til os. Vi har imidlertid endnu ikke modtaget svar.
Ifølge oplysningerne fra Ærø Kommune foreligger der ikke tidligere eller verserende huslejenævnssager vedrørende de pågældende ejendomme.

Da vi har deadline for aflevering af materiale til fogedretten i næste uge, vil vi være taknemmelige for at modtage oplysningerne i løbet af denne uge. Ifølge oplysningerne fra Ærø Kommune foreligger der ikke tidligere eller verserende huslejenævnssager.

Såfremt ovenstående giver anledning til spørgsmål eller bemærkninger, er nævnet velkommen til at kontakte mig.

Med venlig hilsen/Best regards,
Cæcilie Jensen

BRUUN & HJEJLE

CÆCILIE JENSEN
JURIDISK STUDENT / LAW STUDENT
+45 33 34 50 00
VCARD

BRUUN & HJEJLE
ADVOKATPARTNERSELSKAB
CVR 37 97 51 92
BRUUNHJEJLE.DK
LINKEDIN

Bruun & Hjejle's privacy notices are available in English and Danish here.
This e-mail with any attachments is confidential. If you have received it in error, please delete it from your system,
do not use or disclose the information in any way and notify me immediately.

Fra: Kirsten Lee Redsted, Bruun & Hjejle

Dato: 25. februar 2026

Emne: Byggesager på ejendommene beliggende Vestergade 41A, 41B og 41C, 5970 Ærøskøbing

1. Byggesager på ejendommene beliggende Vestergade 41A, 41B og 41C, 5970 Ærøskøbing

1.1 Kurator har anmodet Ærø Kommune om aktindsigt i igangværende samt afsluttede byggesager vedrørende Vestergade 41A, 41B og 41C, 5970 Ærøskøbing.

1.2 Kurator har den 20. januar 2026 modtaget en liste over sager samt dokumentoversigt for de enkelte sager. Listen over sager modtaget den 20. januar 2026 vedlægges dette notat i kopi.

1.3 Det ovennævnte materiale vurderes at kunne have betydning for mulige købere, men da materialet er særdeles omfattende, er det ikke medtaget i nærværende salgsopstilling.

1.4 Enhver, der kunne overveje at afgive bud på auktionen, vil dog kunne få adgang til materialet ved henvendelse til rekvirenten på klre@bruunhjejle.dk, og enhver mulig køber opfordres til at sikre sig adgang til materialet i god tid inden auktionen samt i øvrigt at gennemføre grundig teknisk, økonomisk, herunder skattemæssig, og juridisk due diligence vedrørende ejendommen.

ÆRØ KOMMUNE

BRUUN & HJEJLE
ADVOKATPARTNERSELSKAB
CVR 37 97 51 92
BRUUNHJEJLE.DK

Att: Cæcilie Jensen

Teknisk Afdeling
Statene 2
5970 Ærøskøbing

post@aeroekommune.dk
Tlf: 63525000

Sagsbehandler: F7BMN

Vedr: jeres sagsnummer: 2500303-01

20. januar 2026

Aktindsigt:Vestergade 41, A-C, 5970 Ærøskøbing

Du har anmodet om at få igangværende samt afsluttede byggesager vedrørende Vestergade 41, A-C, 5970 Ærøskøbing.
Da der er en del sager samt akter, vil disse blive fremsendt lidt af gangen – bemærk at der ved oprettelse af aktindsigtssag vil forekomme ændringer i sagsnummer, idet der oprettes en særskilt sag vedr. selve aktindsigten. Der vedhæftes dokumentliste til de enkelte sager.

Du tildeles hermed aktindsigt i sagerne listet nedenfor:

1. S2023-3752 BR18 - Vestergade 41A, 5970 Ærøskøbing - Opførelse af 4 lejlighedshotelværelser
2. S2022-2316 HENLAGT (2015-661) Opførelse af nye boliger ved Kunsthallen - Vestergade 41 A, 5970 Ærøskøbing BR18
3. S2022-2214 (2015-296) Fredet Bygning - Vestergade 41A, 5970 Ærøskøbing
4. S2024-859 Anmeldelse - strakspåbud - Igangværende byggearbejder uden tilladelser - fredet bygning - Vestergade 41A, 5970 Ærøskøbing
5. S2022-5858 Henvendelse - bygningsmæssige forhold som påbyder fare - Vestergade 41A-C, 5970 Ærøskøbing
6. S2020-237 Manglende byggetilladelse - Ærø Kunsthal - Vestergade 41A-C, 5970 Ærøskøbing
7. S2022-2213 (2015-294) Fredet Bygning - Vestergade 41C, 5970 Ærøskøbing
8. S2023-5066 BR18 - Opførelse af nye kviste - Vestergade 41B, 5970 Ærøskøbing
9. S2022-1914 (2015-295) Vestergade 41B, 5970 Ærøskøbing
10. S2025-46 Mistanke om skimmel
11. S2024-3426 Anmeldelse vedrørende igangværende byggearbejder - Vestergade 41B, 5970 Ærøskøbing
12. S2024-54 Lokalplan 9-9B - Ansøgning om nye kviste på pakhuset - Vestergade 41B, 5970 Ærøskøbing
13. S2018-3977 Lokalplan 9-9B-udvalget - Ombygning til galleri - pakhusbygningen - Vestergade 41B, 5970 Ærøskøbing
14. S2018-2408 Lokalplan 9-9B-udvalget - Ansøgning vedrørende pakhus-bygningen Vestergade 41B, 5970 Ærøskøbing

Afgørelse:
Afgørelser om aktindsigt skal træffes efter det retsgrundlag, der er mest gunstigt for den aktindsigtssøgende, og Ærø Kommune har derfor behandlet din anmodning om aktindsigt efter

reglerne i miljøoplysningsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 980 af 16. august 2017 om aktindsigt i miljøoplysninger.

Klagevejledning:
Klage over denne afgørelse om aktindsigt kan ske til Planklagenævnet. Du skal dog indledningsvis sende din klage til Ærø Kommune, Teknisk afdeling, Statene 2, 5970 Ærøskøbing.
Hvis din klage ikke giver Ærø Kommune anledning til at ændre afgørelsen, sender Ærø Kommune klagen samt sagens dokumenter og herunder afgørelsen til Planklagenævnet snarest og som udgangspunkt ikke senere end 3 uger efter modtagelsen af klagen ved Ærø Kommune jf. Miljøoplysningslovens § 4 stk. 6 og § 4 b stk. 1.

Venlig hilsen

Brigitte Mora-Nielsen
Byggesagsbehandler

Emne: VS: Carsten Schmidt under konkurs - vores j.nr. 2500303 [BH-ACTIVE.FID570090]

Fra: Allan Boje <abo@aeroekommune.dk>
Sendt: 21. maj 2025 08:53
Til: Maria Troland <mmtr@bruunhjejle.dk>
Cc: Jesper Bo Larsen <JBL@aeroekommune.dk>; Brigitte Mora-Nielsen <bmn@aeroekommune.dk>
Emne: SV: Carsten Schmidt under konkurs - vores j.nr. 2500303 [BH-ACTIVE.FID514394]

Hej Maria

[redacted]

Vedr. Vestergade, der skal I kigge på anvendelsen, og ønskes der at leje ud til anden anvendelse end der er registreret i BBR, kræver dette en byggetilladelse. I skal ligeledes være OBS på Slots- og kulturstyrelsen, da en del af bygningsmassen er fredet. Der er endvidere som jeg har set, lavet en del der ikke er i overensstemmelse med fredningen, men det må den tilsynsførende myndighed hjælpe med.

I skal være OBS på fugt problematikken, denne bør afklares og udbedres inden udlejning, i modsatte fald, vil der blive åbnet en ny skimmelsag.

Håber ovennævnte kan hjælpe lidt, ellers skal du frem over skrive til min kollega Brigitte Mora-Nielsen, da jeg har sidste dag i morgen torsdag (22/5).

Brigitte Mora-Nielsen
Byggesagsbehandler

Ærø Kommune,
Statene 2, 5970 Ærøskøbing

Tlf.: +45 63525027
E-mail: bmn@aeroekommune.dk

Venlig hilsen

Allan Boje
Byggesagsbehandler
Teknisk afdeling

Tlf: 6352 5032
abo@aeroekommune.dk

ÆRØ KOMMUNE

Fra: Maria Troland <mmtr@bruunhjejle.dk>
Sendt: 20. maj 2025 13:38
Til: Allan Boje <ABO@aeroekommune.dk>
Cc: Therkel Brinth <tbr@bruunhjejle.dk>; Johan Schaumburg-Müller Videbæk <jsmv@bruunhjejle.dk>
Emne: SV: Carsten Schmidt under konkurs - vores j.nr. 2500303 [BH-ACTIVE.FID514394]

Hej Allan

Mange tak for det fremsendte.

[redacted]

Derudover påtænker vi at udleje Vestergade 41A-C, hvor I har oplyst, at der verserer sager vedr. 41B og 41C. Er der i den forbindelse myndighedskrav, der skal afklares, inden vi kan etablere et eller flere lejeforhold?

Med venlig hilsen
Maria Troland

BRUUN & HJEJLE

MARIA TROLAND
ADVOKATFULDMÆGTIG
+45 53 58 69 21
MMTR@BRUUNHJEJLE.DK
VCARD

BRUUN & HJEJLE
ADVOKATPARTNERSELSKAB
CVR 37 97 51 92
BRUUNHJEJLE.DK
LINKEDIN

Bruun & Hjejles privatlivspolitikker er tilgængelige her.
Denne e-mail med eventuelle vedhæftninger er fortrolig. Hvis du har modtaget den ved en fejl, bedes du venligst slette den fra dit system, undgå at bruge eller videregive oplysningerne på nogen måde og straks give mig besked.

Fra: Allan Boje <abo@aeroekommune.dk>
Sendt: 6. maj 2025 11:09
Til: Maria Troland <mmtr@bruunhjejle.dk>
Emne: SV: Carsten Schmidt under konkurs - vores j.nr. 2500303 [BH-ACTIVE.FID514394]

Hej Maria

Vi har lidt i arkivet, som stadig er udestående.

[redacted]
Vestergade 41B, der er der en skimmelsag, se rapport fra Force
Vestergade 41C, der er der en sag ved Slots- og kulturstyrelsen, kontaktperson fremgår nedenfor

For alle adresser er medsendt en oversigt over sager, der findes, dog er ovenstående sager de nyeste.

Sig til hvis der er mere vi kan hjælpe med.

Julie Fallon
Sagsbehandler
Center for Kulturarv
Fredede Bygninger

Slots- og Kulturstyrelsen
Fejøgade 1, 2. sal
4800 Nykøbing Falster

T 33 95 42 00
M 33 74 52 46
jfa@slks.dk | slks.dk

KULTUR MINISTERIET
SLOTS- OG KULTURSTYRELSEN

Venlig hilsen

Allan Boje
Byggesagsbehandler
Teknisk afdeling

Tlf: 6352 5032
abo@aeroekommune.dk

ÆRØ KOMMUNE

Fra: Maria Troland <mmtr@bruunhjejle.dk>
Sendt: 5. maj 2025 08:52
Til: Post aeroe <POST@aeroekommune.dk>
Cc: Maja Johansen <mjo@aeroekommune.dk>; Allan Boje <ABO@aeroekommune.dk>; Brigitte Mora-Nielsen <bmn@aeroekommune.dk>; Therkel Brinth <tbr@bruunhjejle.dk>
Emne: Carsten Schmidt under konkurs - vores j.nr. 2500303 [BH-ACTIVE.FID514394]

Til Ærø Kommune

Carsten Schmidt (**"Skyldneren"**) blev taget under konkurs ved dekret afsagt af Sø- og Handelsrettens skifteret den 18. marts 2025. Min kollega, advokat Henrik Selchau Poulsen, blev udpeget som kurator. Kuratorattest er vedhæftet denne mail.

Skyldneren var på konkurstidspunktet ejer af tre ejendomme beliggende i Ærø Kommune. Det drejer sig om ejendommene beliggende:

- [redacted]
- Vestergade 41A-C, 5970 Ærøskøbing
- [redacted]

Til brug for bobehandlingen er det væsentligt for kurator at få nærmere indsigt i forholdene omkring ejendommene.

Jeg skal på baggrund heraf anmode om at få oplyst, hvorvidt der er verserende byggesager vedrørende ovenstående ejendomme. Jeg skal tillige anmode om oplysning om, hvorvidt der er lokalplaner under udarbejdelse, som vil berøre de pågældende ejendomme.

Såfremt ovenstående giver anledning til spørgsmål, kan jeg kontaktes på tlf. 53 58 69 21 eller mail mmtr@bruunhjejle.dk.

Med venlig hilsen
Maria Troland

BRUUN & HJEJLE

MARIA TROLAND
ADVOKATFULDMÆGTIG
+45 53 58 69 21
MMTR@BRUUNHJEJLE.DK
VCARD

BRUUN & HJEJLE
ADVOKATPARTNERSELSKAB
CVR 37 97 51 92
BRUUNHJEJLE.DK
LINKEDIN

Bruun & Hjejles privatlivspolitikker er tilgængelige her.
Denne e-mail med eventuelle vedhæftninger er fortrolig. Hvis du har modtaget den ved en fejl, bedes du venligst slette den fra dit system, undgå at bruge eller videregive oplysningerne på nogen måde og straks give mig besked.

Carsten Schmidt
Panthaverregnskab

Pant:	Tvangsauktion over Vestergade 41 B, 5970 Ærøskøbing
Kurator:	Henrik Selchau Poulsen

Panthaverregnskab		**Beløb**
Indtægter	kr.	0,00
Udgifter	kr.	95.026,45
Pantresultat	kr.	-95.026,45

Kurators godtgørelse til boet er inkluderet i nedenstående opgørelse.

Indtægter

Indtægter i alt	**kr.**	**0,00**

Udgifter

Administrationshonorar	**Dato**				
Administrationshonorar	19/02/2026	kr.	37.500,00		
				kr.	**37.500,00**
Forsikring	**Dato**				
Alm Brand police 221990307, 18/3-25-28/2-26	18/02/2026	kr.	9.594,00		
Alm. Brand forsikring AS, police 221990307	20/02/2026	kr.	10.265,20		
				kr.	**19.859,20**
Forsyning	**Dato**				
Æreskøbing Fjernvarme forbruger 20104110	18/02/2026	kr.	1.750,00		
Norlys f. 443157103039	18/02/2026	kr.	216,66		
Æreskøbing Vandværk	18/02/2026	kr.	15,58		
Ærøskøbing Fjernvarme forbruger 20104110	18/02/2026	kr.	1.750,00		
Norlys fak. 443157103038	18/02/2026	kr.	446,29		
Ærøskøbing fjernvarme frb.nr. 20104110	18/02/2026	kr.	1.750,00		
Ærøskøbing Fjernvarme fb.nr. 20104110	18/02/2026	kr.	1.750,00		
Norlys f.443157103036, 1/8-31/8-25	18/02/2026	kr.	232,99		
Ærøskøbing Vandværk 1/7-31/12-25	18/02/2026	kr.	1.703,83		
Ovf. til Ærøskøbing Fjernvarme, a conto rate 4, Vestergade 41B	18/02/2026	kr.	1.750,00		
Norlys f. 443157103035	18/02/2026	kr.	237,38		
Ærøskøbing fjernvarme forb.nr. 20104110	18/02/2026	kr.	1.750,00		
Norlys Energi f. 443157103034	18/02/2026	kr.	223,06		
Ærøskøbing Fjernvarme 24/25 & Rate 2 25/26	18/02/2026	kr.	800,69		
Norlys f. 443157103033	18/02/2026	kr.	216,20		
Ærø Forsyning f.11074	18/02/2026	kr.	6.534,99		
Norlys f. 443157103032	18/02/2026	kr.	209,61		
Ærøskøbing Fjernvarme, forbrugernr. 20104110	18/02/2026	kr.	1.750,00		
Ærøskøbing fjernvarme, forbrugernr. 201041003	18/02/2026	kr.	1.740,00		
Æroskøbing Fjernvarme forbrugernr. 20104110	18/02/2026	kr.	1.740,00		
Norlys f. 443157103031	18/02/2026	kr.	79,39		
Ærø Forsyning f. 6115	18/02/2026	kr.	3.826,98		
Norlys fak. 443157103041	19/02/2026	kr.	399,38		
Ærø Forsyning A/S, fak. 4990	19/02/2026	kr.	1.988,39		
				kr.	**32.861,42**
Diverse udgifter	**Dato**				
Ærø Låseservice f.6204	18/02/2026	kr.	1.472,50		
Udgift til bistand med indsamling af materiale til salgsopstilling	23/02/2026	kr.	3.333,33		
				kr.	**4.805,83**
Udgifter i alt				**kr.**	**95.026,45**

Kontantafstemning

Resultat

Indtægter i alt	kr.	0,00		
Udgifter i alt	kr.	95.026,45		
			kr.	**-95.026,45**

Kontantbehov

Indestående hos kurator	kr.	-54.193,12		
Mellemregning med panthaver	kr.	0,00		
Udestående moms	kr.	0,00		
Momsafrunding	kr.	0,00		
Afsatte beløb (med moms)	kr.	-40.833,33		
			kr.	**-95.026,45**

Afstemning	**kr.**	**0,00**

Underskrifter

Dato:

Dato:

Kurator
Partner Henrik Selchau Poulsen
Bruun & Hjejle Advokatpartnerselskab

Bilag til panthaverregnskab vedrørende ejendommen beliggende Vestergade 41B, 5970 Ærøskøbing

Specifikation af administrationshonorar i henhold til konkurslovens § 87 for perioden fra afsigelse af konkursdekret til den 25. februar 2026.

2. Administrationsarbejde
Honorar for boets bistand i forbindelse med varetagelse af administrationen af ejendommen i konkursperioden, herunder:

- Indledende arbejde, herunder korrespondance og drøftelser med skyldneren vedrørende ejendommen, herunder udlevering af materiale til brug for administrationen af ejendommen

- Aflysning af berammet tvangsauktion

- Dialog og korrespondance med udlægshavere med henblik på aflysning af omstødelige udlæg

- Oprettelse af aftaler og registreringer hos forsyningsselskaber, forsikringsselskaber m.fl.

- Løbende gennemførelse af overførsler og betalinger til leverandører m.v. relateret til ejendommen, herunder betalinger vedrørende forbrug og håndtering af affald

- Omfattende korrespondance og drøftelser med skyldneren med henblik på at afdække, om der er indgået lejekontrakter vedrørende ejendommen, samt om ejendommen er anvendt uden forudgående aftale, herunder udlevering af eventuelle indgåede lejekontrakter

- Undersøgelser af mulighederne for udlejning af ejendommen, herunder korrespondance med Ære Kommune om udlejningsmulighederne som følge af en verserende byggesag

- Korrespondance med Ære Kommune vedrørende en skimmelsag samt indhentelse og fremsendelse af skyldnerens bemærkninger herom.

- Korrespondance med forsikringsselskabet vedrørende afklaring af forsikringspolicens omfang, herunder muligheder for tegning af basisdækning for hus- og grundejer

- Udarbejdelse og afstemning af panthaverregnskab

- Korrespondance med panthavere samt diverse øvrig korrespondance og ekspeditioner i relation til administrationsarbejdet

Administrationshonorar for perioden fra dekret til dags dato: 37.500 kr. inkl. moms

Fra: Kirsten Lee Redsted, Bruun & Hjejle

Dato: 25. februar 2026

Emne: Forsyningsforhold for Vestergade 41A-C, 5970 Ærøskøbing

1. Forsyningsforhold for Vestergade 41A-C, 5970 Ærøskøbing

1.1 Kurator har under konkursbehandlingen undersøgt forsyningsforholdene vedrørende ejendommene beliggende Vestergade 41A, 41B og 41C, 5970 Ærøskøbing.

1.2 Oplysningerne vedrørende forsyningsforholdene, jf. pkt. 2-4 på Vestergade 41A-C, 5970 Ærøskøbing er indhentet fra hhv. Ærøskøbing Fjernvarme (varmeforsyning), Ærøskøbing Vandværk (vandforsyning) samt Norlys og N1 (elforsyning).

1.3 Kurator indestår ikke for oplysningernes rigtighed eller forsyningsinstallationernes lovlighed eller brugbarhed, ligesom enhver interesseret køber opfordres til selv at foretage undersøgelser af ejendommenes forsyningsforhold.

1.4 Der tages samtidig forbehold for eventuelle ulovlige installationer, som kan medføre, at en ejendom eller flere ejendomme er tilsluttet forsyning uden at der er sket behørig registrering.

1.5 Eventuelt interesserede opfordres til at foretagne egne undersøgelser af forsyningsforholdene, herunder ved besigtigelse af ejendommene, henvendelse til forsyningsselskaber mv.

2. Varmeforsyning

2.1 Vestergade 41B og Vestergade 41C er tilsluttet fjernvarme med hver sin måler.

2.2 Vestergade 41A er ikke tilsluttet fjernvarme.

3. Elforsyning

3.1 Vestergade 41B og 41C har hver installeret elmåler. Elmåleren på Vestergade 41C blev afbrudt den 14. april 2025 og skal tilkobles igen, før ejendommen kan forsynes med strøm.

3.2 Vestergade 41A har ikke installeret elmåler.

4. Vandforsyning

4.1 Der er alene tilsluttet vandmåler i ejendommen Vestergade 41B.

4.2 Såfremt der ønskes vandforsyning til Vestergade 41A og Vestergade 41C, skal der installeres vandmåler og betales tilslutningsafgift for hver af disse ejendomme.

Emne: VS: Vestergade 41A,B,C 5970 Ærøskøbing

Fra: Maria Andersen <man@aeroekommune.dk>
Sendt: 18. februar 2026 13:26
Til: Cæcilie Jensen <cahj@bruunhjejle.dk>
Emne: SV: Vestergade 41A,B,C 5970 Ærøskøbing

Hej Cæcilie

Jeg kan oplyse at der er indefrosset grundskyld på Vestergade 41B kr. 1.893,00.

Venlig hilsen

Maria Andersen
Specialist
Løn og Økonomi

Tlf: 6352 5000
okonomi@aeroekommune.dk

ÆRØ KOMMUNE

Ærø Rådhus
Statene 2
5970 Ærøskøbing
www.aeroekommune.dk

Fra: Cæcilie Jensen <cahj@bruunhjejle.dk>
Sendt: 16. februar 2026 13:59
Til: Maria Andersen <MAN@aeroekommune.dk>
Emne: SV: Vestergade 41A,B,C 5970 Ærøskøbing

Hej Maria

I forbindelse med tvangsauktionen af nedenstående tre ejendomme har vi behov for oplysninger og dokumentation på, om der er indefrosne ejendomsskatter på ejendommene:

- Vestergade 41A, 5970 Ærøskøbing
- Vestergade 41B, 5970 Ærøskøbing
- Vestergade 41C, 5970 Ærøskøbing

Er det noget, du kan hjælpe med? Vi har deadline for aflevering af materiale til fogedretten i næste uge, så vi vil være taknemmelige for at modtage oplysningerne i løbet af denne uge.
Jeg har for god ordens skyld vedhæftet kuratorattest.

Ser frem til at høre fra dig.

BRUUN & HJEJLE

STYRELSEN

Sofie Svinth Kristensen, Eckersbergsgade 25, 3. th, 8000 Århus C
Mathilde Svinth Kristensen, Strandparken 4, 1. th., 8000 Århus C
Karoline Svinth Kristensen, Artillerivej 154, 1. tv., 2300 København S
Nicolai Svinth Kristensen, Vestergade 41 B, 5970 Ærøskøbing.

Kulturstyrelsen

H. C. Andersens Boulevard 2
1553 København V

Telefon 3373 3373
Telefax 3391 7741

adk@kulturstyrelsen.dk
www.kulturstyrelsen.dk

6. august 2014

GENNEMGANG AF DANMARKS FREDEDE BYGNINGER

Landets fredede bygninger udgør en væsentlig del af vores kulturarv og fælles historie. For at få et bedre overblik over de fredede bygningers tilstand og deres fredningsværdier gennemgår Kulturstyrelsen i perioden 2010-2015 de fredede bygninger, der er fredet mellem 1918 og 1989. Formålet er at få viden om de arkitektoniske og kulturhistoriske værdier, der ligger til grund for fredningerne. På den måde sikres, at både ejer og myndighed har et forsvarligt grundlag for f.eks. at tage stilling til kommende bygningsmæssige ændringer.

Besigtigelse af din fredede ejendom

Du er ejer af Vestergade 41 A-C, Ærøskøbing, der er en af Danmarks 9.000 fredede bygninger. Fredningsgennemgangen er nu nået til Ærø Kommune og for at kunne beskrive fredningsværdierne, skal styrelsens medarbejdere besøge din fredede ejendom.

Kulturstyrelsens medarbejdere besøger Ærø Kommune i dagene fra torsdag den 2. oktober til fredag den 3. oktober. Vi håber meget du har mulighed for at være til stede en times tid i løbet af ovennævnte periode, og jeg vil derfor bede dig kontakte undertegnede for at aftale et egnet tidspunkt for et besøg, enten på telefon 33 74 52 68, e-mail mik@kulturstyrelsen.dk eller per brev. Såfremt jeg ikke hører fra dig, vil jeg prøve at kontakte dig.

Hvis du ikke er ejer af ovenstående ejendom, bedes du oplyse Kulturstyrelsen herom.

For god ordens skyld skal det oplyses, at det følger af bygningsfredningsloven § 32, at Kulturstyrelsen har adgang til offentlige og private bygninger, som er omfattet af loven.

Ved besøget gennemgås den fredede ejendom udvendigt og indvendigt med henblik på at vurdere og beskrive fredningsværdierne. Besøget tager mellem en halv og to timer, afhængigt af fredningens omfang. Kulturstyrelsen opfordrer ejer, og/eller dennes bisidder, til at deltage i besigtigelsen.

Det er vigtigt, at Kulturstyrelsen får adgang til at besigtige hele ejendommen, og du bedes derfor træffe aftale med eventuelle lejere eller brugere.

De særlige fredningsmæssige værdier dokumenteres hensigtsmæssigt med fotos. Fotografering sker altid i dialog med bygningens ejer, og ved besigtigelsens afslutning kan du gennemse de optagede fotografier og vurdere om der er nogle, der skal tages om. Kun fotos taget fra offentlig vej lægges på Kulturstyrelsen hjemmeside - Fredede og bevaringsværdige bygninger (www.kulturarv.dk/databaser/fredede-og-bevaringsvaerdige-bygninger).

Efter besøget laver Kulturstyrelsen en fredningsbeskrivelse, der beskriver ejendommens fredningsværdier, og som vil blive sendt til dig.

Du kan læse mere om gennemgangen af Danmarks fredede bygninger på styrelsens hjemmeside
http://www.kulturstyrelsen.dk/kulturarv/arkitektur/fredningsgennemgang-2010-2015/

Tilbud om handlingsplan
Som en støtte til ejernes arbejde med at bevare de fredede bygninger og deres fredningsværdier vil Kulturstyrelsen tilbyde ejerne en vejledende handlingsplan. Handlingsplanen vil senere rådgive om hensigtsmæssig vedligeholdelse samt prissætte eventuelle fremtidige byggearbejder, der skal sikre ejendommens klimaskærm. Handlingsplanen finansieres af Kulturstyrelsen og er frivillig. Du vil modtage tilbuddet om en handlingsplan sammen med den ny fredningsbeskrivelse.

Har du spørgsmål, er du velkommen til at kontakte os.

Venlig hilsen

Mia Kroer Ræbild
cand.arch.

Nicolai Svinth Kristensen, Vestergade 41 B, 5970 Ærøskøbing
Sofie Svinth Kristensen, Eckersbergsgade 25, 3. th., 8000 Århus C
Mathilde Svinth Kristensen, Strandparken 4, 1. th., 8000 Århus C
Karoline Svinth Kristensen, Artillerivej 154, 1. tv., 2300 København S

KULTUR STYRELSEN

Kulturstyrelsen

H. C. Andersens Boulevard 2
1553 København V

Telefon 3373 3373
Telefax 3391 7741

adk@kulturstyrelsen.dk
www.kulturstyrelsen.dk

1. april 2015

GENNEMGANG AF DANMARKS FREDEDE BYGNINGER

Som led i den igangværende gennemgang af landets fredede bygninger, har Kulturstyrelsen nu gennemgået fredningerne i Kommunen.

Ved besøget hos dig har Kulturstyrelsen beskrevet ejendommens fredningsværdier, der hermed fremsendes. Formålet med at beskrive fredningsværdierne er at tydeliggøre, hvorfor ejendommen er fredet og skabe et fælles grundlag for ejer og myndighed i det fremadrettede samarbejde om at bevare ejendommen.

Hvis du har bemærkninger til det faktuelle indhold i beskrivelsen, bedes du venligst sende dem til Kulturstyrelsen inden for en måned.

Det vedlagte fredningsbevis bekræfter, at din ejendom er blandt de få fredede bygninger i Danmark.

Tilbud om handlingsplan
Som en hjælp til arbejdet med at bevare de fredede ejendomme, der ikke på anden vis er underlagt et professionelt og regelmæssigt tilsyn, tilbyder Kulturstyrelsen en vejledende handlingsplan.

Handlingsplanen, der finansieres af Kulturstyrelsen, vil gennemgå ejendommen og prissætte eventuelle byggearbejder, der bør udføres for at holde fredningsværdierne intakte. Du kan selv vælge en rådgiver med restaureringsfaglig kompetence til at udføre handlingsplanen.

For at benytte tilbuddet skal du inden to måneder fra du modtager dette brev tilmelde dig på Kulturstyrelsens hjemmeside, http://www.kulturstyrelsen.dk/kulturarv/arkitektur/fredningsgennemgang-2010-2015/handlingsplaner/ eller returnere vedlagte skema.

Du kan finde flere oplysninger på Kulturstyrelsens hjemmeside, og du er altid velkommen til at kontakte sagsbehandleren via mail eller telefon 33 74 52 72, hvis du har spørgsmål.

Venlig hilsen

Arne Høi
Kontorchef, Arkitekt MAA

VEJLEDNING TIL ANSØGNING OM UDARBEJDELSE AF HANDLINGSPLAN

Den hurtigste måde at ansøge om en handlingsplan på er ved at besøge Kulturstyrelsens hjemmeside, hvor der kan udfyldes et digitalt ansøgningsskema:

http://www.kulturstyrelsen.dk/kulturarv/arkitektur/fredningsgennemgang-2010-2015/handlingsplaner/

Du kan også benytte det vedlagte ansøgningsskema, der skal returneres til:

Kulturstyrelsen
Bygningsbevaring og Plan
H. C. Andersens Boulevard 2
1553 København V

Før du kan ansøge om en handlingsplan, skal du vælge den restaureringsfaglige rådgiver, som skal udføre handlingsplanen. Vær opmærksom på, at du skal bruge oplysninger om rådgiverens navn, adresse, telefon, e-mail, CVR-nummer og bankkonto.

Når dit ønske om udarbejdelse af en handlingsplan er modtaget, sender Kulturstyrelsen en honoraraftale direkte til rådgiveren. Beløbet afhænger af ejendommens art og størrelse og fastsættes af Kulturstyrelsen. Rådgiveren får også tilsendt en tilpasset skabelon og vejledning, som skal benyttes til handlingsplanen.

Kulturstyrelsen forventer at få et stort antal ansøgninger om handlingsplaner. Derfor kan der forekomme en vis sagsbehandlingstid i forbindelse med de enkelte ansøgninger.

Du kan eventuelt sammen med rådgiveren indgå aftale om en mere omfattende handlingsplan, end Kulturstyrelsens skabelon lægger op til, men merudgiften sker i så fald for egen regning.

Du skal selv træffe aftale med rådgiveren om besigtigelse og tidsplan. Kulturstyrelsen har intet ansvar i forbindelse med handlingsplanens udarbejdelse og indhold.

Når rådgiveren har udarbejdet handlingsplanen sendes den til Kulturstyrelsen. Herefter udbetaler Kulturstyrelsen honoraret direkte til rådgiver og udleverer den færdige handlingsplan.

ANSØGNING OM UDARBEJDELSE AF HANDLINGSPLAN

Ansøgningen sendes til:

Kulturstyrelsen
Bygningsbevaring og Plan
H.C. Andersens Boulevard 2
1553 København V

Dato

Undertegnede:

Navn	
Adresse	
Postnummer	**By**
Telefon	
Evt. e-mail	

Jeg ønsker at få udarbejdet en handlingsplan for min fredede ejendom:

Adresse	
Postnummer	**By**
Evt. kaldenavn	
Kommune	

Jeg ønsker følgende rådgiver med erfaring i istandsættelse af fredede ejendomme:

Navn	
Adresse	
Postnummer	**By**
Telefon	
E-mail	
CVR-nummer/CPR-nummer	
Bankkonto	

KULTURSTYRELSEN

BYGNINGSFREDNING

VESTERGADE 41 A-C

Fredet 1919, Vestergade 41 A-C, Ærø Kommune.

FREDNINGEN OMFATTER

Forhuset (1700-tallet, gadesiden med karnappen grundmuret 1783, forlænget med tre fag 1801, udbygning mod gården før 1821, gårdsiden grundmuret senest 1852) og staldbygningen mod Vestergade (1871).

LOV OM BYGNINGSFREDNING OG BEVARING AF BYGNINGER

§ 1. Loven har til formål at værne landets ældre bygninger af arkitektonisk, kulturhistorisk eller miljømæssig værdi, herunder bygninger, der belyser bolig, arbejds- og produktionsvilkår og andre væsentlige træk af den samfundsmæssige udvikling.

§ 3. Kulturministeren kan frede bygninger af væsentlig arkitektonisk eller kulturhistorisk værdi, som er over 50 år gamle. Uanset deres alder kan bygninger dog fredes, når det er begrundet i deres fremragende værdi eller i andre særlige omstændigheder.

FREDNINGSVÆRDIER

På Kulturstyrelsens hjemmeside www.kulturarv.dk/fbb findes information om bygningens 'bærende fredningsværdier'. Fredningsværdierne er udgangspunktet for det fremtidige samarbejde om bevaring og udvikling af den fredede bygning. Dette fredningsdokument følger den fredede bygning.

KULTURSTYRELSEN

København 24. marts 2015

Jesper Hermansen
Direktør

Arne Høi
Kontorchef, arkitekt MAA

KULTURSTYRELSEN

FREDNINGSVÆRDIER

VESTERGADE 41 A-C

ÆRØ KOMMUNE

Besigtigelsesdato:	02.10.2014
Besigtiget af:	Mia Kroer Ræbild
Journalnummer:	2013-7.82.07/492-0001
Kommune:	Ærø Kommune
Adresse:	Vestergade 41 A-C
Betegnelse:	Vestergade 41 A-C
Fredningsår:	1919
Omfang:	*Forhuset (1700.-tallet, gadesiden med karnappen grundmuret 1783, forlænget med tre fag 1801, udbygning mod gården før 1821, gårdsiden grundmuret senest 1852) og staldbygningen mod Vestergade (1871).*

BYGNINGSBESKRIVELSE

Forhuset og den hermed sammenbyggede staldbygning indgår som en del af husrækken i Vestergade, der er den primære hovedgade i den ældste del af Ærøskøbing. Bag forhuset og staldbygningen er et stort pigstensbelagt gårdrum, der mod øst afgrænses af en stor ladebygning og mod syd af en lille udhusbygning. Bag ladebygningen er en stor have. Ladebygningen og udhusbygningen er ikke omfattet af fredningen.

Forhuset og staldbygningen ligger i forlængelse af hinanden.

Forhuset er en énetages, grundmuret bygning på 14 fag med et opskalket, teglhængt heltag af røde vingetegl og i rygningen ses to skorstenspiber med sokkel og gesims. Mod gaden er en tre fag bred og to etager høj karnapkvist, og mod gården er en ni fag bred lude, der over fire fag rejser sig i en to etager høj gavlkvist. På samtlige tagflader ligger der røde tegl. Forhuset har sorttjærede sokler, gulkalkede mure og hvidkalket, profileret hovedgesims. I tagfladen mod gården ses flere ældre tagvinduer, mens tagfladerne mod gaden er ubrudte. I den søndre del af facaden er et ældre butiksparti med to store butiksruder og en centreret butiksdør med fyldinger nederst. I den midterste del er der ældre, et- og torammede vinduer med tre eller seks ruder i hver ramme. I karnapkvistens nordre fag fører to granittrin op til et overdækket indgangsparti. I facaden er en rundbuet døråbning og mod nord en smal, rundbuet vinduesåbning. Den tilbagetrukne hoveddør er udformet som en ældre, tofløjet revledør med pålagte fyldinger, hvorover der er et ældre ovalt overvindue med krydssprosser. Karnapkvisten prydes desuden af flere murankre, hvoraf fire er udformet som årstallet 1783. I facadens nordre del er ligeledes et butiksparti med tre store butiksruder, hvoraf de to har en tilbagetrukket indgang en nyere butiksdør og to brede granittrin foran. På gårdsiden er der en ældre fyldingsdør med en glasrude øverst samt nyere, pladebeklædte døre i dårlig stand. Vinduerne er af varierende alder, men udført traditionelt som

torammede vinduer med tre ruder i hver ramme. I enkelte rammer er sprosserne dog fjernet. Ved ludens søndre del er en overdækket kældernedgang, lukket af to nyere, skråtstillede jernluger. Samtlige vinduer og døre er malet blå.

I forhusets indre er en ældre planløsning delvist bevaret. Mod syd er et stort butikslokale, der har støbt gulv dækket af et væg-til-væg tæppe og loftet er af systemgipsplader. Den midterste del af forhuset rummer en bolig med en forstue og to stuer mod gaden og bag den gennemgående hovedskillevæg er mod gården et værelse, et badeværelse en kort fordelingsgang, et køkken og en stue. I forstuen fører en ældre toløbstrappe op til tagetagen, der er delvist udnyttet med værelser mod syd og et uudnyttet tagrum mod nord, hvor det nye faste undertag mod gaden er synligt, mens de ældre tagsten mod gården er understrøgne. En midlertidig trækonstruktion understøtter taget og etageadskillelsen i gavlkarnappen, hvor en tidligere vandskade har forårsaget indre skader. Boligdelen har en mængde forskellige overflader og en blandet materialeholdning, der er blandt andet vinyl- og linoleumsgulve, gulve med væg-til-væg tæpper, bræddegulve, pudsede og tapetserede vægge, fliser på gulv og vægge på badeværelset samt systempladelofter, pladebeklædte lofter forsynet med pyntelister og inddækkede bjælker og endelig bræddelofter. Der er både nyere pladedøre og ældre revle- og fyldingsdøre med profilerede gerichter. Mod nord er et stort langstrakt butikslokale mod gaden med et åbent køkken placeret mod gården samt baggang, depot og toiletter ligeledes mod gården. Den nordre del af forhuset har mestendels nyere overflader med klinkegulv, pudsede vægge og lofter, fliser på væggene, bræddebeklædte vægge og pladelofter med pyntelister. Der nyere fyldingsdøre med nyere gerichter.

Den ældre butiksfacade i den søndre del af forhuset.

Staldbygningen er en énetages, grundmuret bygning i fem uregelmæssige fag med et opskalket, teglhængt heltag af røde vingetegl. I tagfladen mod gården ses tre ældre tagvinduer. Staldbygningen har sorttjærede sokler, gulkalkede mure og hvidkalket, profileret gesims. Vinduerne består af ældre, rundbuede staldvinduer af støbejern og mod gården er en nyere, men traditionelt udført, rundbuet revledør. Det søndre fag udgøres af et portrum og herover er tagfladen løftet en smule. Mod gaden lukkes portrummet af en ældre, trefløjet revleport med ældre beslag. Portrummet har brostensbelægning, hvidkalkede vægge og i loftet synlige dragere, bjælker og loftbrædder – disse står umalede. I portrummets sydvæg er en nyere halvdør, mens der i nordvæggen ind til stalden er en ældre bræddedør. Staldvinduer, dør og port er malet blå.

Staldbygningen rummer også portgennemkørslen.

Indvendigt består staldbygningen af et stort rum med støbt gulv, hvori pigsten er synlige, en nyere stolpe-drager konstruktion, ældre dels nyere bjælker og ældre loftbrædder. I tagrummet, der er

uudnyttet, ses det ældre tagværk og tagstenene, som er skummet på undersiden.

BYGNINGSHISTORIE

Den ældste del af Ærøskøbing strækker sig tilbage til omkring år 1100 og meget af gadestrukturen kan formentlig dateres til middelalderen. Gadestrukturen er kendetegnet ved smalle, brostensbelagte gader, hvor husene er opført som randbebyggelse med små slipper, der ligger som små genveje mellem byens gader. Byen blev først og fremmest udvidet mod vest, men grundet opfyldninger blev havnen flyttet længere og længere mod øst, og i slutningen af 1700-tallet blev det første havnebassin anlagt. Med dækmolens forlængelse i 1832 fik havnen sin nuværende udstrækning. Ærøskøbing gennemgik i 1700- og 1800-tallet en periode med økonomisk opsving, hvorfor det formentlig var i denne periode, at havnen blev udbygget. Det økonomiske opsving kunne også ses i bygningerne, da der blev opført mange nye huse, der i udtryk mindede om den sønderjyske byggeskik og som stadig præger byen. Bygningerne blev opført i bindingsværk, dog er mange siden blevet grundmurede, har fået forhøjet facaden eller fået tilføjet frontispicer, karnapper og kviste, som nu er kendetegnende for byen. I begyndelsen af 1900-tallet blev facaderne ofte pudset og udsmykket.

Beboelsesdelen udgør den midterste del af forhuset.

Det nuværende forhus har fået sin nuværende udformning efter flere ombygninger af et bindingsværkshus, der i 1770´erne lå på matriklen. Bygningen var i 1778 på 11 fag og en etage høj med teglhængt heltag. Forhuset blev i 1783 ”forbedret” med en brandmur mod gaden, hvilket vil sige, at facaden blev grundmuret, for ejer Iver Pedersen. Ved samme lejlighed må den tre fag brede og to etager høje karnapudbygning til gaden være opført.

Ladebygningen blev opført i 1790-91 for Iver Pedersen som en 16 fag lang, grundmuret bygning i to etager. Før år 1800 blev ladebygningen forlænget med to fag til i alt 18 fag. Ladebygningen var oprindeligt indrettet til stald, men blev senere anvendt til lade, pakhus og ”kornhus”.

Den yngre butiksfacade i forhusets nordre del.

I 1801 lod Iver Pedersen forhuset forlænge med tre fag til i alt 14 fag. Den fire fags udbygning i to etager mod gården blev tilføjet senere, dog før 1821, hvor begge karnapper blev omtalt som kviste. Indtil 1852 blev en del af fagene mod gården omsat i grundmur for skibskaptajn, senere svensk-norsk vicekonsul, Joseph Petersen. Fra midten af 1860´erne har der været butik i forhuset.

Staldbygningen med tilhørende portrum blev nyopført i 1871 for købmand Peter Eriksen Jensen. På grunden lå tidligere en bygning af samme dimensioner, dels i grundmur, dels i bindingsværk. Den lille

enetages sidebygning på gårdspladsen blev antageligt opført omkring år 1900. På et fotografi fra 1921 ses det, at butiksfacaden nord for karnappen bestod af en centreret indgangsdør flankeret af fire smalle butiksruder, og at der over staldbygningens facade var en taskekvist. Harald Stærke havde en årrække en butik, der solgte isenkram-, radio- og støbegodsartikler. I 1940´erne nedbrændte et lavere sidehus, der lå i forlængelse af ladebygningens nordgavl. Før 1972 fik ladebygningen tilføjet den store kvist med hejseværk. I 1976 blev ladebygningen indrettet til bolig. I 2012 blev der lagt nyt tag på forhusets gadeside, som blev forsynet med fast undertag.

KILDER

Historiske huse i Ærøskøbing, Nationalmuseet, 1975.

Hugo Mathiesens Marstal og Ærøskøbing fotograferet 1921, Henrik M. Jansen, Svendborg & Omegns Museum og Forlaget Hikuin, 1998.

MILJØMÆSSIG VÆRDI

Bygningens miljømæssige værdi knytter sig til beliggenheden i Vestergade, hvor forhuset og staldbygningen indgår som en integreret del af husrækken. Hermed er bygningerne med til at opretholde Ærøskøbings middelalderlige, brostens- og pigstensbelagte gadenet og dermed købstadens helstøbte og meget autentiske kulturmiljø.

Hertil kommer den for Ærøskøbing traditionelle, store og langstrakte grund med både have og gårdsplads, hvortil der er adgang gennem staldbygningens portgennemkørsel. På traditionel vis er grunden bebygget med flere bygninger, herunder en udhusbygning og en ladebygning, der sammen med forhuset og staldbygningen flankerer den store pigstensbelagte gårdsplads. Endvidere er der miljømæssig værdi ved gårdspladsens bevarede brønd, som er et vidnesbyrd om bygningens tidligere vandforsyning, idet samtlige bygninger i Vestergade oprindeligt havde deres egen brønd.

Vestergade 41 indgår i gadens harmoniske hustrækker.

KULTURHISTORISK VÆRDI

Den kulturhistoriske værdi knytter sig til, at forhuset og staldbygningen udgør den primære del af en større købmandsgård med butik, bolig, stald, udhus og ladebygning beliggende på en stor grund med en prominent placering ud til et af byens hovedstrøg – nær Torvet. Købmandsgårdens anseelige størrelse vidner således om Ærøskøbings blomstrende periode med søfart og betydelig handel med både Hertugdømmerne, Østersøbyerne og Norge i 1600- og 1700-tallet.

Bygningernes oprindelige funktioner er stadig aflæselige i det ydre, hvor staldbygningen med de enkle facader med ældre støbejernsvinduer og portgennemkørsel aflukket af en ældre, trefløjet port tydeligt adskiller sig fra forhuset. Forhusets inddeling med beboelse i midten og en butik til hver side er også aflæselig i det ydre, hvor de traditionelle torammede vinduer og den store karnapkvist har et mere fornemt udseende end de enkle butiksfacader. Butikspartierne er ligesom stalden og boligen en vigtig del af fortællingen om købmandsgården, og hvor det søndre butiksparti især har kulturhistorisk værdi på grund af dets alder og harmoniske samspil med den resterende del af forhuset.

Vestergade 41 set mod syd med staldbygningen i forgrunden.

Forhuset er tillige en velbevaret repræsentant for et større købstadshus med karnapkvist og rødt heltag, der er en ældre bygningstype, som er særegen for Ærøskøbing. Den brede toetages karnapkvist med heltag og rundbuet indgangsparti med en tilbagetrukket hoveddør er at finde flere steder i byen. Forhusets grundmur vidner om Ærøskøbings generelle udvikling, hvor bindingsværkskonstruktionerne blev omsat til grundmur i forbindelse med byens opsving i 1700- og 1800-tallet. Forhusets løbende ombygninger er blandt andet aflæselige i gårdsidens brede lude og den lidt asymmetriske placering af den toetages gavlkvist.

Ligeledes er der kulturhistorisk værdi ved forhusets ældre, tofløjede hoveddør bestående af revlefløje med pålagte fyldinger og ældre beslag samt det ovale overvindue med krydsopsprosning, der indikerer, at døren stammer fra bygningens opførelsesår og sammen med de ældre vinduer påviser bygningens alder. Flere af vinduerne er sandsynligvis samtidige med hoveddøren, hvilket kan ses ved deres profilering og hjørnebeslagenes udformning. Endvidere er der kulturhistorisk værdi ved, at flere af de ældre vinduers rammer er hængslede på lodposten, hvilket var den traditionelle måde at hængsle vinduesrammerne på indtil 1700-årene, hvorefter det blev almindeligt at hængsle rammerne i sidekarmen. Murankrene udformet som årstallet 1783 henviser til året, hvor forhuset blev forsynet med grundmur mod gaden samt den toetages karnapkvist.

Hoveddøren med overvindue, bemærk de smalle jernstænger, som skulle forstærke ruderne i vinduet ind mod karnapstuen.

I det indre knytter den kulturhistoriske værdi sig til de bevarede dele af den ældre planløsning med stald og portgennemgang i staldbygningen og butikker og beboelse i forhuset. På traditionel vis er der et gennemgående hovedskillerum i forhuset, undtagen i det søndre butikslokale, der er gennemlyst. Hovedskillerummet adskiller butikken, hvorfra der er adgang til forstuen og to stuer, der sædvanen tro er placeret mod gaden, fra de sekundære rum, som er placeret mod gårdspladsen. Planløsningen med den tilbagetrukne hoveddør giver både et overdækket ankomstområde, ligesom karnapstuen får udsyn til tre sider og således giver et godt overblik

over gadens liv. Hertil kommer, at der på traditionel vis er indrettet et par værelser i karnappens øvre etage.

De ældre bygningsdetaljer udgør ligeledes en kulturhistorisk værdi, da de vidner om bygningernes alder og udvikling. Dette gælder særligt vinduernes kraftige og rundede 1700-tals lodposter med ældre anverfere og stormkroge, samt de brede 1700-tals enfyldingsdøre med bukkehornsbeslag og brede gerichter med kraftig profilering. Udformningen af fyldingerne indikerer, at de er fra 1700-tallet og dermed stammer fra den oprindelige bindingsværksbygning, der lå på grunden, inden denne blev omsat i grundmur. Hertil kommer revledørene med klinkefald, de øvrige fyldingsdøre med indstukne hængsler, hvoraf flere har mindre ruder i den øverste del.

ARKITEKTONISK VÆRDI

I forhusets ydre knytter den arkitektoniske værdi sig til den langstrakte, asymmetriske bygningskrop, der med sit stejle, opskalkede heltag med ubrudte tagflader mod gaden, sin karakteristiske karnapkvist, to skorstenspiber, regelmæssige vinduessætning og rundbuet døråbning med tilbagetrukket hoveddør i beboelsesdelen har et levende og karakterfuldt udtryk. Formsproget er enkelt, solidt og udpræget traditionelt uden andre dekorationer end gesimserne, den tofløjede hoveddørs detaljerede snedkerarbejde og det ovale overvindue over døren.

Karnapkvisten er en karakteristisk del af forhuset.

I staldbygningens ydre knytter den arkitektoniske værdi sig til længebygningen, der med sit stejle, opskalkede heltag med ubrudt tagflade mod gaden og de forholdsvist lukkede facader med små, højtsiddende staldvinduer står i kontrast til den store portåbning, der ud over sin iøjnefaldende tredelte revleport, markeres ved den let hævede tagflade herover. Formsproget er enkelt og traditionelt uden andre dekorationer end den profilerede gesims og den rundbuede døråbning i gårdsiden. Tillige styrker fraværet af tagrender bygningens autentiske udtryk.

BÆRENDE FREDNINGSVÆRDIER

Forhusets bærende fredningsværdier knytter sig i det ydre til det grundmurede længehus med rødt, teglhængt, opskalket heltag og skorstenspiber i rygningen samt den tre fag brede, toetages karnapkvist med rødt, teglhængt heltag. Hertil kommer den sorttjærede sokkel, det pudsede og gulkalkede murværk, den profilerede, hvidkalkede hovedgesims, murankrene, den rundbuede døråbning med den ældre, tilbagetrukne hoveddør med ældre ovalt overvindue, de ældre og traditionelt udførte et- og torammede vinduer samt butikspartiet mod syd med centreret fyldingsdør og

store ruder. Endvidere kommer de mod gaden ubrudte tagflader samt den traditionelle materialeholdning.

Forhusets bærende fredningsværdier knytter sig i det indre til de bevarede dele af den ældre grundplan med butikker på hver side af beboelsesdelen samt den stort set gennemgående hovedskillevæg, der adskiller de primære rum mod gaden fra de sekundære rum mod gården. Hertil kommer de ældre bygningsdele og -detaljer, herunder vinduernes anverfere og stormkroge, fyldingsdøre med samtlige detaljer, bukkehornsbeslag, indstukne hængsler, profilerede gerichter og revledøre med klinkefald. Endvidere kommer den traditionelle materialeholdning.

Portrummet kan aflukkes af den ældre, trefløjede revleport.

Staldbygningens bærende fredningsværdier knytter sig i det ydre til det grundmurede længehus med rødt, teglhængt, opskalket heltag, sorttjæret sokkel, pudset og gulkalket murværk, hvidkalket, profileret gesims, de ældre støbejernsvinduer, de ældre og traditionelt udførte døre, den ældre trefløjede revleport med alle detaljer og den traditionelle materialeholdning.

Staldbygningens bærende fredningsværdier knytter sig i det indre til det store rum mod nord med synlig, delvist ældre trækonstruktion og ældre loftbrædder samt den ældre tagkonstruktion. Hertil kommer portrummet med dens oprindelige materialeholdning. Endvidere kommer de ældre bygningsdele, herunder de ældre døre samt den traditionelle materialeholdning.

ANBEFALINGER

Det anbefales at føre butiksfacaden, der ligger nord for karnappen, tilbage til et tidligere udtryk med en placering og proportionering af butiksdør og -vinduer, der i højere grad harmonerer med den øvrige del af ejendommen.

I det indre anbefales det at fremdrage de ældre overflader, således at bygningen fremstår med et tidstypisk og traditionelt indre.

I det indre bør døre, gerichter og vinduer males så de på traditionel vis står med malede overflader.

Enkelte vinduer er hængslet på lodposten, bemærk de gamle håndsmedede hjørnebånd.

Nicolai Svinth Kristensen, Vestergade 41 B, 5970 Ærøskøbing
Sofie Svinth Kristensen, Eckersbergsgade 25, 3. th., 8000 Århus C
Mathilde Svinth Kristensen, Strandparken 4, 1. th., 8000 Århus C
Karoline Svinth Kristensen, Artillerivej 154, 1. tv., 2300 København S

Kulturstyrelsen

H. C. Andersens Boulevard 2
1553 København V

Telefon 3373 3373
Telefax 3391 7741

adk@kulturstyrelsen.dk
www.kulturstyrelsen.dk

1. april 2015

GENNEMGANG AF DANMARKS FREDEDE BYGNINGER

Som led i den igangværende gennemgang af landets fredede bygninger, har Kulturstyrelsen nu gennemgået fredningerne i Kommunen.

Ved besøget hos dig har Kulturstyrelsen beskrevet ejendommens fredningsværdier, der hermed fremsendes. Formålet med at beskrive fredningsværdierne er at tydeliggøre, hvorfor ejendommen er fredet og skabe et fælles grundlag for ejer og myndighed i det fremadrettede samarbejde om at bevare ejendommen.

Hvis du har bemærkninger til det faktuelle indhold i beskrivelsen, bedes du venligst sende dem til Kulturstyrelsen inden for en måned.

Det vedlagte fredningsbevis bekræfter, at din ejendom er blandt de få fredede bygninger i Danmark.

Tilbud om handlingsplan
Som en hjælp til arbejdet med at bevare de fredede ejendomme, der ikke på anden vis er underlagt et professionelt og regelmæssigt tilsyn, tilbyder Kulturstyrelsen en vejledende handlingsplan.

Handlingsplanen, der finansieres af Kulturstyrelsen, vil gennemgå ejendommen og prissætte eventuelle byggearbejder, der bør udføres for at holde fredningsværdierne intakte. Du kan selv vælge en rådgiver med restaureringsfaglig kompetence til at udføre handlingsplanen.

For at benytte tilbuddet skal du inden to måneder fra du modtager dette brev tilmelde dig på Kulturstyrelsens hjemmeside, http://www.kulturstyrelsen.dk/kulturarv/arkitektur/fredningsgennemgang-2010-2015/handlingsplaner/ eller returnere vedlagte skema.

Du kan finde flere oplysninger på Kulturstyrelsens hjemmeside, og du er altid velkommen til at kontakte sagsbehandleren via mail eller telefon 33 74 52 72, hvis du har spørgsmål.

Venlig hilsen

Arne Høi
Kontorchef, Arkitekt MAA

VEJLEDNING TIL ANSØGNING OM UDARBEJDELSE AF HANDLINGSPLAN

Den hurtigste måde at ansøge om en handlingsplan på er ved at besøge Kulturstyrelsens hjemmeside, hvor der kan udfyldes et digitalt ansøgningsskema:

http://www.kulturstyrelsen.dk/kulturarv/arkitektur/fredningsgennemgang-2010-2015/handlingsplaner/

Du kan også benytte det vedlagte ansøgningsskema, der skal returneres til:

Kulturstyrelsen
Bygningsbevaring og Plan
H. C. Andersens Boulevard 2
1553 København V

Før du kan ansøge om en handlingsplan, skal du vælge den restaureringsfaglige rådgiver, som skal udføre handlingsplanen. Vær opmærksom på, at du skal bruge oplysninger om rådgiverens navn, adresse, telefon, e-mail, CVR-nummer og bankkonto.

Når dit ønske om udarbejdelse af en handlingsplan er modtaget, sender Kulturstyrelsen en honoraraftale direkte til rådgiveren. Beløbet afhænger af ejendommens art og størrelse og fastsættes af Kulturstyrelsen. Rådgiveren får også tilsendt en tilpasset skabelon og vejledning, som skal benyttes til handlingsplanen.

Kulturstyrelsen forventer at få et stort antal ansøgninger om handlingsplaner. Derfor kan der forekomme en vis sagsbehandlingstid i forbindelse med de enkelte ansøgninger.

Du kan eventuelt sammen med rådgiveren indgå aftale om en mere omfattende handlingsplan, end Kulturstyrelsens skabelon lægger op til, men merudgiften sker i så fald for egen regning.

Du skal selv træffe aftale med rådgiveren om besigtigelse og tidsplan. Kulturstyrelsen har intet ansvar i forbindelse med handlingsplanens udarbejdelse og indhold.

Når rådgiveren har udarbejdet handlingsplanen sendes den til Kulturstyrelsen. Herefter udbetaler Kulturstyrelsen honoraret direkte til rådgiver og udleverer den færdige handlingsplan.

ANSØGNING OM UDARBEJDELSE AF HANDLINGSPLAN

Ansøgningen sendes til:

Kulturstyrelsen
Bygningsbevaring og Plan
H.C. Andersens Boulevard 2
1553 København V

Dato

Undertegnede:

Navn	
Adresse	
Postnummer	**By**
Telefon	
Evt. e-mail	

Jeg ønsker at få udarbejdet en handlingsplan for min fredede ejendom:

Adresse	
Postnummer	**By**
Evt. kaldenavn	
Kommune	

Jeg ønsker følgende rådgiver med erfaring i istandsættelse af fredede ejendomme:

Navn	
Adresse	
Postnummer	**By**
Telefon	
E-mail	
CVR-nummer/CPR-nummer	
Bankkonto	

KULTURSTYRELSEN

FREDNINGSVÆRDIER

VESTERGADE 41 A-C

ÆRØ KOMMUNE

Besigtigelsesdato:	02.10.2014
Besigtiget af:	Mia Kroer Ræbild
Journalnummer:	2013-7.82.07/492-0001
Kommune:	Ærø Kommune
Adresse:	Vestergade 41 A-C
Betegnelse:	Vestergade 41 A-C
Fredningsår:	1919
Omfang:	*Forhuset (1700.-tallet, gadesiden med karnappen grundmuret 1783, forlænget med tre fag 1801, udbygning mod gården før 1821, gårdsiden grundmuret senest 1852) og staldbygningen mod Vestergade (1871).*

BYGNINGSBESKRIVELSE

Forhuset og den hermed sammenbyggede staldbygning indgår som en del af husrækken i Vestergade, der er den primære hovedgade i den ældste del af Ærøskøbing. Bag forhuset og staldbygningen er et stort pigstensbelagt gårdrum, der mod øst afgrænses af en stor ladebygning og mod syd af en lille udhusbygning. Bag ladebygningen er en stor have. Ladebygningen og udhusbygningen er ikke omfattet af fredningen.

Forhuset og staldbygningen ligger i forlængelse af hinanden.

Forhuset er en énetages, grundmuret bygning på 14 fag med et opskalket, teglhængt heltag af røde vingetegl og i rygningen ses to skorstenspiber med sokkel og gesims. Mod gaden er en tre fag bred og to etager høj karnapkvist, og mod gården er en ni fag bred lude, der over fire fag rejser sig i en to etager høj gavlkvist. På samtlige tagflader ligger der røde tegl. Forhuset har sorttjærede sokler, gulkalkede mure og hvidkalket, profileret hovedgesims. I tagfladen mod gården ses flere ældre tagvinduer, mens tagfladerne mod gaden er ubrudte. I den søndre del af facaden er et ældre butiksparti med to store butiksruder og en centreret butiksdør med fyldinger nederst. I den midterste del er der ældre, et- og torammede vinduer med tre eller seks ruder i hver ramme. I karnapkvistens nordre fag fører to granittrin op til et overdækket indgangsparti. I facaden er en rundbuet døråbning og mod nord en smal, rundbuet vinduesåbning. Den tilbagetrukne hoveddør er udformet som en ældre, tofløjet revledør med pålagte fyldinger, hvorover der er et ældre ovalt overvindue med krydssprosser. Karnapkvisten prydes desuden af flere murankre, hvoraf fire er udformet som årstallet 1783. I facadens nordre del er ligeledes et butiksparti med tre store butiksruder, hvoraf de to har en tilbagetrukket indgang en nyere butiksdør og to brede granittrin foran. På gårdsiden er der en ældre fyldingsdør med en glasrude øverst samt nyere, pladebeklædte døre i dårlig stand. Vinduerne er af varierende alder, men udført traditionelt som

torammede vinduer med tre ruder i hver ramme. I enkelte rammer er sprosserne dog fjernet. Ved ludens søndre del er en overdækket kældernedgang, lukket af to nyere, skråtstillede jernluger. Samtlige vinduer og døre er malet blå.

I forhusets indre er en ældre planløsning delvist bevaret. Mod syd er et stort butikslokale, der har støbt gulv dækket af et væg-til-væg tæppe og loftet er af systemgipsplader. Den midterste del af forhuset rummer en bolig med en forstue og to stuer mod gaden og bag den gennemgående hovedskillevæg er mod gården et værelse, et badeværelse en kort fordelingsgang, et køkken og en stue. I forstuen fører en ældre toløbstrappe op til tagetagen, der er delvist udnyttet med værelser mod syd og et uudnyttet tagrum mod nord, hvor det nye faste undertag mod gaden er synligt, mens de ældre tagsten mod gården er understrøgne. En midlertidig trækonstruktion understøtter taget og etageadskillelsen i gavlkarnappen, hvor en tidligere vandskade har forårsaget indre skader. Boligdelen har en mængde forskellige overflader og en blandet materialeholdning, der er blandt andet vinyl- og linoleumsgulve, gulve med væg-til-væg tæpper, bræddegulve, pudsede og tapetserede vægge, fliser på gulv og vægge på badeværelset samt systempladelofter, pladebeklædte lofter forsynet med pyntelister og inddækkede bjælker og endelig bræddelofter. Der er både nyere pladedøre og ældre revle- og fyldingsdøre med profilerede gerichter. Mod nord er et stort langstrakt butikslokale mod gaden med et åbent køkken placeret mod gården samt baggang, depot og toiletter ligeledes mod gården. Den nordre del af forhuset har mestendels nyere overflader med klinkegulv, pudsede vægge og lofter, fliser på væggene, bræddebeklædte vægge og pladelofter med pyntelister. Der nyere fyldingsdøre med nyere gerichter.

Den ældre butiksfacade i den søndre del af forhuset.

Staldbygningen er en énetages, grundmuret bygning i fem uregelmæssige fag med et opskalket, teglhængt heltag af røde vingetegl. I tagfladen mod gården ses tre ældre tagvinduer. Staldbygningen har sorttjærede sokler, gulkalkede mure og hvidkalket, profileret gesims. Vinduerne består af ældre, rundbuede staldvinduer af støbejern og mod gården er en nyere, men traditionelt udført, rundbuet revledør. Det søndre fag udgøres af et portrum og herover er tagfladen løftet en smule. Mod gaden lukkes portrummet af en ældre, trefløjet revleport med ældre beslag. Portrummet har brostensbelægning, hvidkalkede vægge og i loftet synlige dragere, bjælker og loftbrædder – disse står umalede. I portrummets sydvæg er en nyere halvdør, mens der i nordvæggen ind til stalden er en ældre bræddedør. Staldvinduer, dør og port er malet blå.

Staldbygningen rummer også portgennemkørslen.

Indvendigt består staldbygningen af et stort rum med støbt gulv, hvori pigsten er synlige, en nyere stolpe-drager konstruktion, ældre dels nyere bjælker og ældre loftbrædder. I tagrummet, der er

uudnyttet, ses det ældre tagværk og tagstenene, som er skummet på undersiden.

BYGNINGSHISTORIE

Den ældste del af Ærøskøbing strækker sig tilbage til omkring år 1100 og meget af gadestrukturen kan formentlig dateres til middelalderen. Gadestrukturen er kendetegnet ved smalle, brostensbelagte gader, hvor husene er opført som randbebyggelse med små slipper, der ligger som små genveje mellem byens gader. Byen blev først og fremmest udvidet mod vest, men grundet opfyldninger blev havnen flyttet længere og længere mod øst, og i slutningen af 1700-tallet blev det første havnebassin anlagt. Med dækmolens forlængelse i 1832 fik havnen sin nuværende udstrækning. Ærøskøbing gennemgik i 1700- og 1800-tallet en periode med økonomisk opsving, hvorfor det formentlig var i denne periode, at havnen blev udbygget. Det økonomiske opsving kunne også ses i bygningerne, da der blev opført mange nye huse, der i udtryk mindede om den sønderjyske byggeskik og som stadig præger byen. Bygningerne blev opført i bindingsværk, dog er mange siden blevet grundmurede, har fået forhøjet facaden eller fået tilføjet frontispicer, karnapper og kviste, som nu er kendetegnende for byen. I begyndelsen af 1900-tallet blev facaderne ofte pudset og udsmykket.

Beboelsesdelen udgør den midterste del af forhuset.

Det nuværende forhus har fået sin nuværende udformning efter flere ombygninger af et bindingsværkshus, der i 1770´erne lå på matriklen. Bygningen var i 1778 på 11 fag og en etage høj med teglhængt heltag. Forhuset blev i 1783 "forbedret" med en brandmur mod gaden, hvilket vil sige, at facaden blev grundmuret, for ejer Iver Pedersen. Ved samme lejlighed må den tre fag brede og to etager høje karnapudbygning til gaden være opført.

Ladebygningen blev opført i 1790-91 for Iver Pedersen som en 16 fag lang, grundmuret bygning i to etager. Før år 1800 blev ladebygningen forlænget med to fag til i alt 18 fag. Ladebygningen var oprindeligt indrettet til stald, men blev senere anvendt til lade, pakhus og "kornhus".

Den yngre butiksfacade i forhusets nordre del.

I 1801 lod Iver Pedersen forhuset forlænge med tre fag til i alt 14 fag. Den fire fags udbygning i to etager mod gården blev tilføjet senere, dog før 1821, hvor begge karnapper blev omtalt som kviste. Indtil 1852 blev en del af fagene mod gården omsat i grundmur for skibskaptajn, senere svensk-norsk vicekonsul, Joseph Petersen. Fra midten af 1860´erne har der været butik i forhuset.

Staldbygningen med tilhørende portrum blev nyopført i 1871 for købmand Peter Eriksen Jensen. På grunden lå tidligere en bygning af samme dimensioner, dels i grundmur, dels i bindingsværk. Den lille

enetages sidebygning på gårdspladsen blev antageligt opført omkring år 1900. På et fotografi fra 1921 ses det, at butiksfacaden nord for karnappen bestod af en centreret indgangsdør flankeret af fire smalle butiksruder, og at der over staldbygningens facade var en taskekvist. Harald Stærke havde en årrække en butik, der solgte isenkram-, radio- og støbegodsartikler. I 1940´erne nedbrændte et lavere sidehus, der lå i forlængelse af ladebygningens nordgavl. Før 1972 fik ladebygningen tilføjet den store kvist med hejseværk. I 1976 blev ladebygningen indrettet til bolig. I 2012 blev der lagt nyt tag på forhusets gadeside, som blev forsynet med fast undertag.

KILDER

Historiske huse i Ærøskøbing, Nationalmuseet, 1975.

Hugo Mathiesens Marstal og Ærøskøbing fotograferet 1921, Henrik M. Jansen, Svendborg & Omegns Museum og Forlaget Hikuin, 1998.

MILJØMÆSSIG VÆRDI

Bygningens miljømæssige værdi knytter sig til beliggenheden i Vestergade, hvor forhuset og staldbygningen indgår som en integreret del af husrækken. Hermed er bygningerne med til at opretholde Ærøskøbings middelalderlige, brostens- og pigstensbelagte gadenet og dermed købstadens helstøbte og meget autentiske kulturmiljø.

Hertil kommer den for Ærøskøbing traditionelle, store og langstrakte grund med både have og gårdsplads, hvortil der er adgang gennem staldbygningens portgennemkørsel. På traditionel vis er grunden bebygget med flere bygninger, herunder en udhusbygning og en ladebygning, der sammen med forhuset og staldbygningen flankerer den store pigstensbelagte gårdsplads. Endvidere er der miljømæssig værdi ved gårdspladsens bevarede brønd, som er et vidnesbyrd om bygningens tidligere vandforsyning, idet samtlige bygninger i Vestergade oprindeligt havde deres egen brønd.

Vestergade 41 indgår i gadens harmoniske hustrækker.

KULTURHISTORISK VÆRDI

Den kulturhistoriske værdi knytter sig til, at forhuset og staldbygningen udgør den primære del af en større købmandsgård med butik, bolig, stald, udhus og ladebygning beliggende på en stor grund med en prominent placering ud til et af byens hovedstrøg – nær Torvet. Købmandsgårdens anseelige størrelse vidner således om Ærøskøbings blomstrende periode med søfart og betydelig handel med både Hertugdømmerne, Østersøbyerne og Norge i 1600- og 1700-tallet.

Bygningernes oprindelige funktioner er stadig aflæselige i det ydre, hvor staldbygningen med de enkle facader med ældre støbejernsvinduer og portgennemkørsel aflukket af en ældre, trefløjet port tydeligt adskiller sig fra forhuset. Forhusets inddeling med beboelse i midten og en butik til hver side er også aflæselig i det ydre, hvor de traditionelle torammede vinduer og den store karnapkvist har et mere fornemt udseende end de enkle butiksfacader. Butikspartierne er ligesom stalden og boligen en vigtig del af fortællingen om købmandsgården, og hvor det søndre butiksparti især har kulturhistorisk værdi på grund af dets alder og harmoniske samspil med den resterende del af forhuset.

Vestergade 41 set mod syd med staldbygningen i forgrunden.

Forhuset er tillige en velbevaret repræsentant for et større købstadshus med karnapkvist og rødt heltag, der er en ældre bygningstype, som er særegen for Ærøskøbing. Den brede toetages karnapkvist med heltag og rundbuet indgangsparti med en tilbagetrukket hoveddør er at finde flere steder i byen. Forhusets grundmur vidner om Ærøskøbings generelle udvikling, hvor bindingsværkskonstruktionerne blev omsat til grundmur i forbindelse med byens opsving i 1700- og 1800-tallet. Forhusets løbende ombygninger er blandt andet aflæselige i gårdsidens brede lude og den lidt asymmetriske placering af den toetages gavlkvist.

Ligeledes er der kulturhistorisk værdi ved forhusets ældre, tofløjede hoveddør bestående af revlefløje med pålagte fyldinger og ældre beslag samt det ovale overvindue med krydsopsprosning, der indikerer, at døren stammer fra bygningens opførelsesår og sammen med de ældre vinduer påviser bygningens alder. Flere af vinduerne er sandsynligvis samtidige med hoveddøren, hvilket kan ses ved deres profilering og hjørnebeslagenes udformning. Endvidere er der kulturhistorisk værdi ved, at flere af de ældre vinduers rammer er hængslede på lodposten, hvilket var den traditionelle måde at hængsle vinduesrammerne på indtil 1700-årene, hvorefter det blev almindeligt at hængsle rammerne i sidekarmen. Murankrene udformet som årstallet 1783 henviser til året, hvor forhuset blev forsynet med grundmur mod gaden samt den toetages karnapkvist.

Hoveddøren med overvindue, bemærk de smalle jernstænger, som skulle forstærke ruderne i vinduet ind mod karnapstuen.

I det indre knytter den kulturhistoriske værdi sig til de bevarede dele af den ældre planløsning med stald og portgennemgang i staldbygningen og butikker og beboelse i forhuset. På traditionel vis er der et gennemgående hovedskillerum i forhuset, undtagen i det søndre butikslokale, der er gennemlyst. Hovedskillerummet adskiller butikken, hvorfra der er adgang til forstuen og to stuer, der sædvanen tro er placeret mod gaden, fra de sekundære rum, som er placeret mod gårdspladsen. Planløsningen med den tilbagetrukne hoveddør giver både et overdækket ankomstområde, ligesom karnapstuen får udsyn til tre sider og således giver et godt overblik

over gadens liv. Hertil kommer, at der på traditionel vis er indrettet et par værelser i karnappens øvre etage.

De ældre bygningsdetaljer udgør ligeledes en kulturhistorisk værdi, da de vidner om bygningernes alder og udvikling. Dette gælder særligt vinduernes kraftige og rundede 1700-tals lodposter med ældre anverfere og stormkroge, samt de brede 1700-tals enfyldingsdøre med bukkehornsbeslag og brede gerichter med kraftig profilering. Udformningen af fyldingerne indikerer, at de er fra 1700-tallet og dermed stammer fra den oprindelige bindingsværksbygning, der lå på grunden, inden denne blev omsat i grundmur. Hertil kommer revledørene med klinkefald, de øvrige fyldingsdøre med indstukne hængsler, hvoraf flere har mindre ruder i den øverste del.

ARKITEKTONISK VÆRDI

I forhusets ydre knytter den arkitektoniske værdi sig til den langstrakte, asymmetriske bygningskrop, der med sit stejle, opskalkede heltag med ubrudte tagflader mod gaden, sin karakteristiske karnapkvist, to skorstenspiber, regelmæssige vinduessætning og rundbuet døråbning med tilbagetrukket hoveddør i beboelsesdelen har et levende og karakterfuldt udtryk. Formsproget er enkelt, solidt og udpræget traditionelt uden andre dekorationer end gesimserne, den tofløjede hoveddørs detaljerede snedkerarbejde og det ovale overvindue over døren.

Karnapkvisten er en karakteristisk del af forhuset.

I staldbygningens ydre knytter den arkitektoniske værdi sig til længebygningen, der med sit stejle, opskalkede heltag med ubrudt tagflade mod gaden og de forholdsvist lukkede facader med små, højtsiddende staldvinduer står i kontrast til den store portåbning, der ud over sin iøjnefaldende tredelte revleport, markeres ved den let hævede tagflade herover. Formsproget er enkelt og traditionelt uden andre dekorationer end den profilerede gesims og den rundbuede døråbning i gårdsiden. Tillige styrker fraværet af tagrender bygningens autentiske udtryk.

BÆRENDE FREDNINGSVÆRDIER

Forhusets bærende fredningsværdier knytter sig i det ydre til det grundmurede længehus med rødt, teglhængt, opskalket heltag og skorstenspiber i rygningen samt den tre fag brede, toetages karnapkvist med rødt, teglhængt heltag. Hertil kommer den sorttjærede sokkel, det pudsede og gulkalkede murværk, den profilerede, hvidkalkede hovedgesims, murankrene, den rundbuede døråbning med den ældre, tilbagetrukne hoveddør med ældre ovalt overvindue, de ældre og traditionelt udførte et- og torammede vinduer samt butikspartiet mod syd med centreret fyldingsdør og

store ruder. Endvidere kommer de mod gaden ubrudte tagflader samt den traditionelle materialeholdning.

Forhusets bærende fredningsværdier knytter sig i det indre til de bevarede dele af den ældre grundplan med butikker på hver side af beboelsesdelen samt den stort set gennemgående hovedskillevæg, der adskiller de primære rum mod gaden fra de sekundære rum mod gården. Hertil kommer de ældre bygningsdele og -detaljer, herunder vinduernes anverfere og stormkroge, fyldingsdøre med samtlige detaljer, bukkehornsbeslag, indstukne hængsler, profilerede gerichter og revledøre med klinkefald. Endvidere kommer den traditionelle materialeholdning.

Staldbygningens bærende fredningsværdier knytter sig i det ydre til det grundmurede længehus med rødt, teglhængt, opskalket heltag, sorttjæret sokkel, pudset og gulkalket murværk, hvidkalket, profileret gesims, de ældre støbejernsvinduer, de ældre og traditionelt udførte døre, den ældre trefløjede revleport med alle detaljer og den traditionelle materialeholdning.

Staldbygningens bærende fredningsværdier knytter sig i det indre til det store rum mod nord med synlig, delvist ældre trækonstruktion og ældre loftbrædder samt den ældre tagkonstruktion. Hertil kommer portrummet med dens oprindelige materialeholdning. Endvidere kommer de ældre bygningsdele, herunder de ældre døre samt den traditionelle materialeholdning.

Portrummet kan aflukkes af den ældre, trefløjede revleport.

ANBEFALINGER

Det anbefales at føre butiksfacaden, der ligger nord for karnappen, tilbage til et tidligere udtryk med en placering og proportionering af butiksdør og -vinduer, der i højere grad harmonerer med den øvrige del af ejendommen.

I det indre anbefales det at fremdrage de ældre overflader, således at bygningen fremstår med et tidstypisk og traditionelt indre.

I det indre bør døre, gerichter og vinduer males så de på traditionel vis står med malede overflader.

Enkelte vinduer er hængslet på lodposten, bemærk de gamle håndsmedede hjørnebånd.

KULTUR STYRELSEN

B Y G N I N G S F R E D N I N G

VESTERGADE 41 A-C

Fredet 1919, Vestergade 41 A-C, Ærø Kommune.

FREDNINGEN OMFATTER

Forhuset (1700-tallet, gadesiden med karnappen grundmuret 1783, forlænget med tre fag 1801, udbygning mod gården før 1821, gårdsiden grundmuret senest 1852) og staldbygningen mod Vestergade (1871).

LOV OM BYGNINGSFREDNING OG BEVARING AF BYGNINGER

§ 1. Loven har til formål at værne landets ældre bygninger af arkitektonisk, kulturhistorisk eller miljømæssig værdi, herunder bygninger, der belyser bolig, arbejds- og produktionsvilkår og andre væsentlige træk af den samfundsmæssige udvikling.

§ 3. Kulturministeren kan frede bygninger af væsentlig arkitektonisk eller kulturhistorisk værdi, som er over 50 år gamle. Uanset deres alder kan bygninger dog fredes, når det er begrundet i deres fremragende værdi eller i andre særlige omstændigheder.

FREDNINGSVÆRDIER

På Kulturstyrelsens hjemmeside www.kulturarv.dk/fbb findes information om bygningens 'bærende fredningsværdier'. Fredningsværdierne er udgangspunktet for det fremtidige samarbejde om bevaring og udvikling af den fredede bygning. Dette fredningsdokument følger den fredede bygning.

KULTURSTYRELSEN

København 24. marts 2015

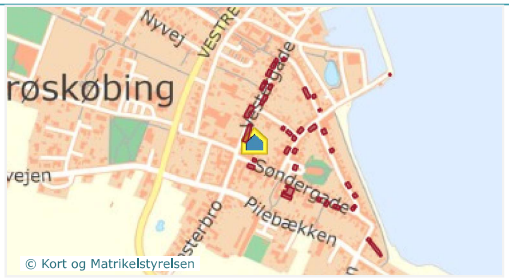
Jesper Hermansen
Direktør

Arne Høi
Kontorchef, arkitekt MAA

Bygning: Vestergade 41B

Vestergade 41B, bygning 1, Ærø

BBR-nummer:	492-5503260-1
Fredningsstatus:	**Bevaringsværdi 3**
Opførelsesår:	1783
Ejerforhold:	Privatpersoner, incl. I/S
Bygningstype:	Bygning
Bebygget areal:	434
Anvendelse:	Fritliggende enfamiliehus



Klik på kortet for at se et større udsnit.

< lav... Bevaringsværdi ...høj >

Fotografier (1)

BBR-oplysninger

BBR-nummer:	492-5503260-1
Kommune:	Ærø
Adresse:	Vestergade 41 B, 5970 Ærøskøbing
Bygningsnummer:	1
Ejendomsnummer:	5503260
Bygningstype:	Bygning
Antal etager:	2
Bebygget areal:	217
Totalt bygningsareal:	434
Opførelsesår:	1783
Arealkilde:	Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant)
Tagdækning:	Tegl
Ydervæg:	Mursten (tegl, kalksandsten, cementsten)
Materialekilde:	Oplyst af teknisk forvaltning
Matrikel og ejerlav:	199A, Ærøskøbing Bygrunde
Zone:	Ingen
Ejerforhold:	Privatpersoner, incl. I/S

SAVE-undersøgelse

Sag:	Bygningsregistrant lokalplan 9-9 Ærøskøbing
Notat:	Fremtræden: Tidligere pakhus, nu bolig. Ved ønske om ændringer: Ved udskiftning af bygningsdele skal anvendes rekonstruktion.
Aktuel status:	Aktiv
Antal bygninger:	1
Antal andre objekter:	0

Vurdering

Arkitektonisk værdi:	2
Miljømæssig værdi:	3
Originalitetsværdi:	3
Tilstandsværdi:	2
Bevaringsmæssig værdi:	3
Registreringsdato:	30-09-2014

Slots- og Kulturstyrelsen
Hammerichsgade 14,
1611 København V
telefon 33 95 42 00
post@slks.dk

Fredede Bygninger: cfk@slks.dk

Kommune og plan:

Bevaringsværdige Bygninger: Henvendelse skal ske til den lokale kommune.

Teknisk bistand/password til kommunerne: fbb-support@slks.dk