

SALGSOPSTILLING

TVANGSAUKTION OVER EJENDOMMEN

Landgang 1,
6470 Sydals

Torsdag den 13.08.2026 kl.11:00



Fremvisning af ejendommen vil ske efter forudgående tilmelding til juridisk sagsbehandler Helle Horslund Kristiansen på tlf.nr. 88 91 92 41, eller e-mail hkh@hortendahl.dk senest den 03.08.2026. Er der ingen tilmeldte, vil der ikke være nogen fremvisning.

INDHOLDSFORTEGNELSE

BILAG	SIDE
Salgsopstilling	1-3
Beregning af størstebeløb og sikkerhedsstillelse	4
Købervejledning – optrykt på www.domstol.dk	5-7
Vejledning i brug af salgsopstilling og Justitsministeriets tvangsauktionsvilkår	8-10
Beskrivelse af ejendommen	11-12
Billeder af ejendommen	13-14
Lejekontrakt	15-31
Udskrift af retsbogen for Retten i Sønderborg	32-35
Syns- og skønsrapport og undersøgelse af varmeanlæg	36-62
Tingbogsoplysning	63-67
Tinglyst servitut, LBF § 69 – påbudt vedligehold	68-71
Vurderingsattest	72
BBR-meddelelse	73-77
Ejendomsbidragsbillet	78-79
Ejendomsdatarapport med bilag	80-140
Opgørelse restancer ejendomsbidrag og indefrosset grundskyld	141
Opgørelse restance renovation	142
Opgørelse fra Gældsstyrelsen	143
Auktionsopgørelse Grundejernes Investeringsfond	144
Opgørelse ejerpantebrev opr. kr. 225.000,00	145
Opgørelse pantebrev opr. kr. 1.565.000,00	146-148
Bevarende lokalplan for det gamle Høruphav (Lokalplan HØ 20.1)	149-194

TLF: 33344000

info@HortenDahl.dk - www.hortendahl.dk

til brug for

tvangsauktion over fast ejendomUdarbejdet af
Advokatrådet og Dansk ejendomsmæglerforening**J.NR. 59013600-122-JTO-HHK - AS 6-82/2026****Ejendommens matr.nr.:** 84 Hørup Ejerlav, Hørup**beliggende:** Landgang 1, 6470 Sydals**tilhørende:** Kim Malte Brock**boende:** Rekvirenten bekendt**Auktionstidspunkt:** Torsdag den 13.08.2026 kl. 11:00**Auktionssted:** Retten i Sønderborg, Retssal 2, Stationsvej 10, 6400 Sønderborg**Rekvirent, hæftelse nr.:** 1 - Grundejernes Investeringsfond**Ved advokat:** Advokat Jeanette Torp, tlf.nr. 33 34 40 00

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori: Parcelhus**Ejendomsværdi pr.:** 01.01.2022, kr. 837.000,00
heraf grundværdi: kr. 383.000,00**Vurdering i h.t.
Retsplejelovens § 562:** Ikke foretaget.**Areal ifølge tingbogen:** 497 m² **heraf vej:** 0 m²**Forsikringsforhold:** Ej oplyst - forbehold for restancer**Ejendomsbidrag
og afgifter for året
andrer og omfatter:** 2026
Ejendomsbidrag kr. 1.395,11**Forslag til særlige
vilkår ifølge auktions-
vilkårenes pkt 10 og 11.** Nej**Beskrivelse (herunder evt. bebygget areal, indretning m.v.):**

Se vedhæftede beskrivelse.

Tvangsauktionen udløser ikke moms af budsum og størstebeløb.

Lejemål: Se vedhæftede lejekontrakt**Byrder og servitutter
(Evt. henvisning til
vedh. tingbogsattest):** Se vedhæftede tingbogsattest. Evt. ikke tinglyste lokalplaner og byplanvedtægter kan findes på www.plansystem.dk.

Prioritetsopgørelse**PANT- OG UDLÆGSHAVERE**

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

	1. Fordring opgjort pr. auktionsdato	2. Restgæld på hæftelser, der kan forventes overtaget med tillæg af uforfaldne renter	3. Restancer og evt. ejerskifteafdrag på hæftelser, der kan forventes overtaget.	4. Hæftelser der kræves indfriet.
Transport				
Hæftelse nr. 1: Grundejernes Investeringsfond, CVR.nr. 26092515, c/o HortenDahl Advokatpartnerselskab, hkh@hortendahl.dk , pantebrev opr. kr. 123.196,00, restgæld pr. 01.12.2025 kr. 108.030,73, rente 5,69% p.a.. Kravet er opgjort som fortrinsstillet krav, og er medtaget under størstebeløbet	0,00	0,00	0,00	0,00
i alt ved budsum kr.	0,00	0,00	0,00	0,00
Hæftelse nr. 2: Ejerpantebrev opr. kr. 225.000,00 med meddelelse og underpant til Nordea Danmark, Filial Nordea Bank Abp, Finland, CVR.nr. 25992180 - opgjort pr. auktionsdagen	19.429,06	0,00	0,00	19.429,06
i alt ved budsum kr.	19.429,06	0,00	0,00	19.429,06
Hæftelse nr. 3: Udlæg opr. kr. 17.077,00 til Søren Straarup, udrejst til USA, fordringen kan være forældet - medtaget med det tinglyste beløb	17.077,00	0,00	0,00	17.077,00
i alt ved budsum kr.	36.506,06	0,00	0,00	36.506,06
Hæftelse nr.: 4: Nordea Kredit Realkreditaktieselskab, CVR.nr. 15134275, c/o Lowell, nk.dk@lowell.com , pantebrev opr. kr. 1.565.000,00, kontantlån med rentetilpasning, og at lånet refinasieres hvert 5. år, se vedhæftede opgørelser - opgjort pr. auktionsdagen til	721.306,13	721.306,13	0,00	0,00
i alt ved budsum kr.	757.812,19	721.306,13	0,00	36.506,06
Hæftelse nr.:				
i alt ved budsum kr.				
Hæftelse nr.:				
i alt ved budsum kr.				
Hæftelse nr.:				
i alt ved budsum kr.				
Transport	i alt ved budsum kr.			

Afslutningsside PANT- OG UDLÆGSHAVERE I rubrikkerne angives tinglyst beløb, lånetype, rentesats, nr./serie/afd., indestående til samt evt. yderligere bem. f.eks. tvangsauktionsklausul, ejerskiftefradrag m.v.	1. Fordring opgjort pr. auktionsdagen	2. Restgæld på hæftelser, der kan forventes overtaget med tillæg af uforfaldne renter	3. Restancer og evt. ejerskifteafdrag på hæftelser, der kan forventes overtaget.	4. Hæftelser der kræves indfriet.
	757.812,19	721.306,13	0,00	36.506,06
Transport				
Hæftelse nr. 4: Indefrosset kommunalt grundskyld kr. 10.484,99, anmeldt af Sønderborg Kommune, aekd@sonderborg.dk - beløbet medtages som utinglyst hæftelse, idet beløbet følger ejendommen i og med der ikke er fortrinsret - forbehold for yderligere indefrosset grundskyld	10.484,99	0,00	0,00	10.484,99
i alt ved budsum	768.297,18	721.306,13	0,00	46.991,05
A. Total kr.	768.297,18	721.306,13	0,00	46.991,05

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. vilkårenes pkt. 6B: 208.100,32 indeholder depositumsforpligtelse

Heraf kontant at betale inden 4 uger: 185.600,32

Gæld, der kan overtages (størstebeløbet - kontantbeløbet): 22.500,00

om art og afvikling oplyses:

Det under B anførte størstebeløb fremkommer således:

a. rekurrentens udlægs- og auktionsomkostninger (salærer og gebyrer m.v.)	kr.	35.867,80	4. andre offentlige bidrag, herunder renovation	kr.	11.156,65
b. rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	7.500,00	5. vandafgifter	kr.	0,00
De under a og b nævnte beløb er anslået ud fra det under sikkerhedsstillelsen anførte auk-tionsbud, jfr. nedenfor.			6. brandforsikringsbidrag - anslået beløb	kr.	5.000,00
			7. krav i h.t. leje- eller brandsikringslovgivningen	kr.	0,00
c. restancer vedrørende:					
1. ejendomsbidrag	kr.	0,00	8. andet, jfr. Specifikation hæftelse nr. 1.	kr.	126.075,87
2. vejbidrag m.v.	kr.	0,00	depositum	kr.	22.500,00
3. kloakbidrag m.v.	kr.	0,00			

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

Ved et auktionsbud på kr. 837.000,00 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering, jfr. retsplejelovens § 562) udgør sikkerhedsstillelsen, jfr. vilkårenes pkt. 7, kr. 219.900,00.

Denne salgsoptilling er udarbejdet den 8. juli 2026 af advokat Jeanette Torp

OPGØRELSE

over rekvirentomkostninger ved tvangsauktion

BEREGNINGSGRUNDLAG

Ejendomsværdi pr. 01.01.2022

+ 25 % heraf

I alt

kr. 837.000,00

kr. 0,00

kr. 837.000,00

REKVIRENTOMKOSTNINGER

Inkassosalær inkl. moms

kr. 2.562,50

Fogedgebyr

kr. 750,00

Tilkendt mødesalær ved udlæg inkl. moms

kr. 500,00

Gebyr auktionsbegæring

kr. 1.500,00

Ejendomsdatarapport

kr. 105,00

Befordring besigtigelse inkl. moms

kr. 1.950,30

Annonce-udgifter – anslået

kr. 6.000,00

Rekvirentsalær, inkl. moms

kr. 22.500,00

(u. 500.000) - 18.750,00

(500.000 – 999.999) – 22.500,00

(1.000.000 – 1.999.999) – 31.250,00

(2.000.000 – 2.999.999) – 37.500,00

(3.000.000 – 3.999.999) – 43.750,00

(4.000.000 – 4.999.999) – 50.000,00

(5.000.000 – 9.999.999) – 56.250,00

Kr. 35.867,80**kr. 35.867,80**

SIKKERHEDSSTILLELSE

ved bud på kr. 837.000,00

Restancer

kr. 0,00

¼ hæftelser

kr. 11.747,76

Størstebeløb

kr. 208.100,32

I alt

kr. 219.848,08

Oprundet til

kr. 219.900,00



KØBERVEJLEDNING - TVANGSAUKTION OVER FAST EJENDOM

1. Salgsopstilling.

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

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

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

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

2. Købesummen

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

3. Budgivningen

Alle kan byde på en tvangsauktion.

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

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

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

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

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

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

4. Sikkerhed

Højstbydende skal stille sikkerhed for auktionsvilkårenes opfyldelse.

Sikkerheden udgør:

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

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

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

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

Sikkerhed kan stilles ved:

- kontanter
- bankgaranti (ikke tidsbegrænset eller betinget)
- advokatindeståelse (kun hvis rettighedshaverne accepterer dette)
- "Den lille sikkerhed" kan stilles ved MobilePay

Sikkerhed kan ikke stilles ved Dankort/hævekort, lånebevis, dokumentation for nødvendige midler på bankkonto, udenlandsk valuta o lign.

Vær opmærksom på, at sikkerheden ikke kan bruges til at betale med. Stilles sikkerheden kontant, skal man bruge "dobbel" likviditet.

Sikkerheden frigives først, når det er dokumenteret, at auktionsvilkårene er opfyldt.

5. Ny auktion

Ejeren og udækkede rettighedshavere kan anmode om ny auktion.

Den, der anmoder om ny auktion, skal stille sikkerhed for omkostningerne herved. Beløbet udgør normalt op til 10.000 kr.

Udækkede rettighedshavere og ejeren kan indgå en hammerslagsaftale. En hammerslagsaftale er en aftale om, at den ny auktion kan tilbagekaldes af den, som har anmodet om ny auktion. Konsekvensen er, at ejendommen sælges til højestbydende på 1. auktion, og at ny auktion ikke afholdes.

6. Råderet over ejendommen

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

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

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

7. Auktionsskøde

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

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

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

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

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

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

Vejledning i brug af salgsopstilling

Prioritetsopgørelsen

1. Kolonne

Fordring opgjort pr. auktionsdato

Indeholder en opgørelse af den pågældende fordringshavers tilgodehavende pr. auktionsdagen med renter samt evt. påløbne omkostninger i forbindelse med inkasso, udlæg m.v., jfr. vilkårenes pkt. 6A. Hvis beløbet er ansat skønsmæssigt, fremgå af bemærkningerne til hæftelsen.
Kolonne 1 er enten lig summen af kolonnerne 2 og 3 eller lig summen af kolonne 4.

2. Kolonne

Restgæld på hæftelser, der kan forventes overtaget med tillæg af uforfaldne renter

Indeholder restgæld, der kan overtages af auktionskøberen, såfremt denne ikke er pantnager eller på anden måde berettiget, idet disse rettighedshavere kan have en særlig retsstilling, f.eks. i henhold til tvangsauktionsklausul. Realkreditlån kan principielt kræves indfriet, men køber vil normalt få tilladelse til at overtage disse lån. Disse lån skal derfor medtages i denne kolonne.

3. Kolonne

Restancer og evt. ejerskifteafdrag på hæftelser, der kan forventes overtaget

Indeholder beløb, der skal betales inden 4 uger efter auktionens slutning, jfr. vilkårenes pkt. 6A. Betaling af ejerskifteafdrag i anledning af auktionssalg skal ske inden 4 uger efter auktionen. Er betalingsfristen i pantebrevet længere, anvendes denne frist. Tilsvarende regler anvendes ved betaling af restancer eller andre ydelser i henhold til tvangsauktionsklausuler, der kan påberåbes.

4. Kolonne

Hæftelser, der kræves indfriet

Indeholder beløb, der skal betales inden 6 måneder efter auktionens slutning.

Bemærk.

På auktionen foretages en endelig opgørelse af kravene. Såfremt der på auktionen fremkommer andre oplysninger end de i salgsopstillingen anførte, skal opstillingen ændres i overensstemmelse med de nye oplysninger.

Auktionskøberen skal efter erhvervelse af ejendommen på endelig auktion uden hensyn til de i auktionsvilkårene anførte frister betale fremtidige terminsydelser på hæftelser, der overtages i overensstemmelse med de for disse hæftelser gældende vilkår.

Afgifter m.v. til det offentlige jfr. vilkårenes pkt. 6C

Auktionsafgiften udgør kr. 1.500 -. Afgiften forfalder ved auktionens slutning.

Udstedelsen af auktionsskødet er afgiftsfri.

Ved indlevering til tinglysning betales en registreringsafgift, som udgør 0,6% + kr. 1.750. Afgiften forhøjes til nærmeste 100 kr.

Disse afgifter m.v. er ikke medtaget i størsteløbet, der skal erlægges udover auktionsbuddet i henhold til salgsopstillingen.

Bekendtgørelse 1978-12-15 nr. 652 om tvangsauktionsvilkår

(fast ejendom).

som ændret ved bkg 1982-03-31 nr. 121, bkg 1989-12-18 nr. 866, bkg 1990-12-21 nr. 896, bkg 2003-06-17 nr. 519, bkg 2016-02-26 nr. 185 og bkg 2020-03-26 nr. 316

I medfør af § 570, stk. 1, i lov om rettens pleje, jf. lovbekendtgørelse nr. 938 af 10. september 2019, fastsættes:

§ 1. Tvangsauktion over fast ejendom skal afholdes på justitsministeriets tvangsauktionsvilkår, jf. bilaget til bekendtgørelsen.

§ 2. Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. januar 1979 og får virkning for tvangsauktioner, der afholdes i henhold til anmodninger indgivet til fogedretten efter den 1. januar 1979.

BILAG

Tvangsauktionsvilkår (fast ejendom)

1. Auktionen omfatter

- 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 tilhører, der følger med, beskrives i en særlig salgsopstilling. Salgsopstillingen indeholder oplysning om ejendommens hæftelser og byrder og oplyser endvidere om andre forhold vedrørende ejendommen og auktionen, som må antages at være af væsentlig betydning for køber, herunder ejendommens og eventuelt medfølgende løsøres momsmæssige behandling.

Salgsopstillingen udleveres på fogedrettens kontor.

3. Servitutter mv.

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

4. Auktionsbudet mv.

Enhver kan byde på auktionen, men fogedretten kan forlange, at en bydende straks sandsynliggør, at han kan opfylde sit bud.

Er der tale om et momspligtigt salg, skal det endelige bud, som antages, tillægges moms.

Minimum for overbudene fastsættes af fogedretten.

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

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

5. Ejendommens overtagelse

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

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

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

6. Køberens forpligtelser

A. Opfyldelse af auktionsbudet

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

Auktionsbudet opfyldes således:

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

Beløb, der skal betales efter pkt. b, betales inden 6 måneder efter auktionens slutning.

Eventuel kursgevinst ved indfrielse af lånene tilfalder køberen, ligesom han bærer eventuelt kurstab samt tab ved, at kontantlån med særlige indfrielsesvilkår må indfries med et større beløb end lånets kontante pålydende.

Andele i reserve- og administrationsfonde tilfalder køberen, når der bliver fuld dækning til de pågældende lån.

Pantegælden forrentes fra datoen for den første auktion med den rente, der tilkommer hver enkelt panthaver. Er der tale om en indekspanteret, beregnes renten på grundlag af restgælden som reguleret ved sidste ordinære indeksregulering.

Overstiger auktionsbuddet, hvad der kræves til dækning af panthaverne, tilfalder det overskydende beløb den hidtidige ejer af ejendommen. Er ejendommen omfattet af § 83 a, stk. 1, i lov om friplejeboliger, tilfalder den del af auktionsbuddet, der overstiger, hvad der kræves til dækning af panthaverne med tillæg af friplejeboligleverandørens eget kapitalindskud, Landsbyggefonden. Køberen betaler et eventuelt overskydende beløb til Landsbyggefonden. Overskydende beløb forrentes med en årlig

rente, der svarer til den fastsatte referencesats med et tillæg på 7 pct. Som referencesats anses den officielle udlånsrente, som Nationalbanken har fastsat henholdsvis pr. den 1. januar og den 1. juli det pågældende år.

B. Beløb, der skal betales ud over auktionsbudet

Under auktionen oplyses arten og størrelsen af de omkostninger, som køberen skal betale ud over auktionsbudet. Det samme gælder skatter, afgifter, byrder, hæftelser og andre pligter, som køberen skal betale eller overtage ud over auktionsbudet.

På auktionen oplyses et størsteløb for, hvad der skal betales, og hvilke krav og pligter, der kan overtages.

Af krav, der typisk skal udredes eller overtages ud over auktionsbudet, kan særligt nævnes:

- Auktionsrekvirentens udlægsomkostninger og omkostninger ved gennemførelse af auktionen, herunder salær til advokat samt honorar til en af fogedretten antaget sagkyndig.
- Salær og rejseomkostninger til repræsentanter for de andre i ejendommen berettigede.

Vedrørende a og b er det en betingelse, at de pågældende rettighedshavere får andel i auktionsbudet. Ved delvis dækning nedsættes salærkravet forholdsmæssigt.

Er auktionen rekvireret af et konkursbo eller et dødsbo, hvori gælden ikke er vedgået, betales dog altid fuldt rekvirent-salær.

- Ejendomsskatteestancer.
- Brandforsikringsbidrag.
- Gade-, vej- og fortovsbidrag.
- Ophævet.
- Ophævet.
- Brugspanthavers underskud efter afholdelse af nødvendige udgifter ved bestyrelse, drift og vedligeholdelse mv. af ejendommen. Overskud afskrives i brugspanthaverens fordring og derefter i den i øvrigt bedst berettigedes fordring.
- Nødvendige udgifter til ejendommens bestyrelse, drift og vedligeholdelse mv., som er afholdt af auktionsrekvirenten, selv om ejendommen ikke har været taget til brugeligt pant.
- Krav, der i henhold til lejelovgivningen, brandsikringslovgivningen og bygningslovgivningen er gældende mod enhver uden tinglysning.

Beløb, der skal betales ud over auktionsbudet, udredes inden 4 uger efter auktionens slutning til rette vedkommende.

C. Afgifter mv. til det offentlige i anledning af auktionen

- Fogedrettens udgifter.
- Auktionsafgift.
- Moms af budsummen og størsteløbet, hvis der er tale om et helt eller delvist momspligtigt salg.

De under a, b og c nævnte udgifter mv. betales ved auktionens slutning.

7. Køberens sikkerhedsstillelse

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

Sikkerheden kan stilles ved deponering af penge eller børsnoterede værdipapirer, ved bankgaranti eller på anden måde, som godkendes af fogedretten.

Sikkerhedens størrelse skal svare til:

- Restancer mv., jf. pkt 6.A litra a.
- ¼ af de hæftelser, der kan kræves udbetalt, jf. pkt 6.A litra b. og
- størsteløbet, der skal betales ud over auktionsbudet, jf. pkt 6.B.

Sikkerheden kan dog hverken være mindre end et års renteudgift af de overtagne prioriteter eller mindre end værdien af det tilhørende, der medfølger ejendommen, med tillæg af ½ års lejeindtægt, hvis ejendommen helt eller delvis er udlejet. Ved bortforpagtede landbrugsejendomme dog med tillæg af 1 års forpagtningsafgift.

Enhver, der opnår dækning ved auktionen, kan for sit vedkommende både før og efter denne give afkald på sikkerhedsstillelse. 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, dets tinglysning, overtagelse af hæftelser samt slettelse af tingbogen af de rettigheder, der ikke opnåede dækning på auktionen.

10. Auktionsvilkårenes fravigelighed

Foranstående vilkår kan ikke fraviges til ugunst for køberen, medmindre auktionen angår en forretnings-, industri-, landbrugs- eller udlejningsejendom. Er ejendommen omfattet af § 83 a, stk. 1, i lov om friplejeboliger, kan vilkårene endvidere ikke fraviges til ugunst for Landsbyggefonden.

11. Særlige vilkår: - - -

Beskrivelse af ejendommen beliggende Landgang 1, 6470 Sydals, besigtiget den 1. juli 2026

Ejendommen er et enfamiliehus, som ifølge BBR-meddelelsen er opført i 1903. Ydervæggene er i hvidmalede mursten, tagdækningen er tegl, og der er termoruder. Bebygget areal udgør 90 m², hvortil kommer 27 m² udnyttet tagetage, så det samlede boligareal herefter udgør 117 m², jf. BBR-meddelelsen.

Ejendommen er ikke fredet, men den er officielt registreret som bevaringsværdig. Bygningen har en bevaringsværdi på 5 (hvor 1 er den højeste arkitektoniske og kulturhistoriske værdi, og 9 er den laveste). Det betyder, at den lokale kommune anser ejendommen for at have en lokal arkitektonisk eller historisk betydning, som man så vidt muligt forsøger at bevare ved ombygninger.

Boligen indeholder entré med brunlige gulvklinter, hvide vægge og hvidt loft, trappe til 1. sal samt adgang til et badeværelse og stuen. Badeværelset er med lyse gulvklinter, hvide elementer, hvide vægge og hvidt loft samt brusekabine. Stuen er med trægulv, hvide vægge og loft, adgang til terrassen, pejseindsats, årgang ukendt, og adgang til køkkenet. Køkkenet er med grålige gulvfliser, hvide vægge, træelementer og lys køkkenbordplade, kogeplade, mrk. Schott, emhætte, mrk. Brandt, opvaskemaskine, mrk. Bosch, ovn, mrk. Miele, samt adgang til et værelse og bryggers. Værelset er med vinylgulv, hvide vægge og hvidt loft. I bryggerset er tørretumbler, mrk. Gram, samt adgang til viktualierum og et badeværelse. Badeværelset er med lyse klinter på gulv og væg samt træloft og hvide elementer. Toilettet er ifølge lejer delvist defekt. Lejer oplyste videre under besigtigelsen, at køleskab i køkkenet og vaskemaskine i bryggerset tilhører lejer. På 1. sal er en repos og to værelser, hvoraf det ene værelse har adgang til et mindre disponibelt rum. Hele 1. sal er med trægulv, delvise skråvægge, der er hvide, og eksponerede tværgående loftsbjælker. Lejer oplyste under besigtigelsen, at drivhus på terrassen er opsat af lejer. I haven er et mindre redskabsskur i træ. Hverken drivhus eller redskabsskur fremgår af BBR-meddelelsen.

Lejer oplyste under besigtigelsen, at vinduerne på 1. sal er ca. 25 år gamle, men at vinduerne i stueetagen – udover et par af køkkenvinduerne – er udskiftet i 2025. Det ene af de udskiftede køkkenvinduer er konstateret delvist færdiggjort omkring murværket udvendigt.

Garagen er opført i 1969, ydervæggene er hvidmalede mursten, og tagdækningen er tegl. Ifølge BBR-meddelelsen udgør bebygget areal 19 m². Garagen er umiddelbart for kort til, at en bil kan holde indendørs. Lejer oplyste, at garageporten ikke kan lukke helt, og at skabsfryser i garagen tilhører lejer.

Ejendommen er udlejet. Ifølge lejekontrakten er huslejen kr. 7.500,00 pr. måned med tillæg af a conto vandbidrag på kr. 200,00, i alt kr. 7.700,00 månedligt. Lejer har fremlagt retsbog fra Retten i Sønderborg af 17. februar 2026, hvor lejer og udlejer indgik forlig om, at udlejer skulle udbedre gasfyr samt udføre service på gasfyret samt udbedre ejendommens fortrappe senest den 1. august 2026. Ifølge lejer skulle forliget også omfatte udbedring af gulvvarme. Fortrappen er ifølge lejer udbedret, men gasfyret er efter det oplyste endnu ikke udbedret. Ved forliget blev det aftalt, at huslejen blev nedsat med kr. 1.500,00 i 24 måneder startende den 1. marts 2026, og såfremt lejer fraflytter lejemålet inden udløbet af de 24 måneder, skal lejer erstattes med kr. 1.500,00 for de resterende måneder. Lejekontrakt og retsbog af 17. februar 2026 er vedlagt i salgsopstillingen. Lejer oplyste ydermere, at denne på intet tidspunkt har modtaget forbrugsopgørelse for vand.

Ejendommen opvarmes via gas og pejseindsats. Vandforsyning sker fra privat vandforsyningsanlæg. Ejendommens afløbsforhold er spildevandskloakeret. I BBR-meddelelsen fremgår, at *"Der foreligger ingen afløbsteknisk dokumentation for spildevandskloak i kommunens arkiv. Der er meddelt påbud om korrektion af kloakfejltilslutning – frist for 07-05-2019"*.

Der tages forbehold for tredjemandsrettigheder samt de hårde hvidevarers tilstedeværelse efter auktionen, og at disse fungerer.

Foranstående oplysninger hidrører fra besigtigelse af ejendommen, ejerens oplysninger samt offentlige registreringer, så som eksempelvis BBR-meddelelsen, hvorfor der ikke indestås for oplysningernes rigtighed, og de i BBR-meddelelsen

registrerede forhold kan adskille sig fra de faktiske forhold. Der er ikke foretaget opmåling af arealerne i forbindelse med tvangsauktionen.

Såfremt der ved tvangsauktion måtte være lukket for ejendommens forsyning af el, vand og varme, må det påregnes, at der skal betales et gebyr til forsyningsselskaberne for genåbning.

Det bemærkes endvidere, at auktionskøber selv skal sørge for rettidig betaling af alle terminsydelser og ejendomsbidrag m.v., der har rettidig betalingsdag efter auktionens afholdelse. Dette gælder uanset om auktionskøber modtager opkrævningskort eller ej.

Grundskyld fra 1. januar 2024 opkræves hos den fysiske ejer af ejendommen via forskuds- og årsopgørelsen. Det er ikke muligt at oplyse beløbet.

Herudover bemærkes, at det på nuværende tidspunkt ikke vides, om der eventuelt kan komme efterbetaling/tilbagebetaling af ejendomsskat for årene 2021, 2022 og 2023, jf. lovgivning herom. En eventuel betaling vil blive pålagt den til enhver tid værende ejer, hvorfor auktionskøber skal være opmærksom herpå og inddrage dette.

Billeder af ejendommen beliggende Landgang 1, 6470 Sydals





LEJEKONTRAKT for beboelse

Lejekontrakt til anvendelse i lejeaftaler om beboelseslejligheder, herunder blandede lejemål, og værelser i private udlejningsejendomme.

Autoriseret af Ministeriet for By, Bolig og landdistrikter den 1. juli 2015.

En række bestemmelser i lejelovgivningen er ufravigelige, mens andre gyldigt kan fraviges ved aftale. Ønsker parterne at aftale fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler og/eller lejekontrakten, skal det aftalte anføres i kontraktens § 11.

Aftalte fravigelser må ikke anføres direkte i kontraktteksten (ved overstregning eller lign.), medmindre der i den fortrykte tekst er givet særlig adgang hertil.

Enkelte vilkår i den fortrykte tekst er fremhævet med **fed og kursiv**. Disse vilkår er fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler. Hvis parterne har aftalt de forhold, der er kursive-

ret i kontrakten, er det ikke nødvendigt at anføre de samme forhold i kontraktens § 11. Vilkår, som er anført i § 11, er tilstrækkeligt fremhævet.

Udlejerens og lejerens rettigheder og pligter i lejeforholdet er reguleret i den til enhver tid gældende lejelovgivning, medmindre parterne aftaler andet, hvor lovens regler kan fraviges.

Som bilag til lejekontrakten hører vejledning vedrørende lejekontrakt til anvendelse i lejeaftaler om beboelseslejligheder, herunder blandede lejemål, og værelser i private udlejningsejendomme. Vejledningen er en del af den autoriserede lejekontrakt.

§ 1. Parterne og det lejede

Lejemålet: Det lejede er ☐ en lejlighed ☐ et enkeltværelse ☐ en ejerlejlighed ☐ en andelsbolig
☒ andet: Villa ☐ Lejeforholdet er et fremlejeforhold

Beliggende: Landgang 1,

By: 6470 Sydals

Udlejeren: Navn: Kim Malte Brock
CVR-nr/reg. nr.:

Adresse:

Lejeren: Navn:
Adresse:

Areal: Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør 140 m², der består af 4 værelser
Erhvervslokaler m.v. udgør heraf 0 m²

Brugsret til: Efter aftalen har lejer endvidere efter udlejerens anvisninger adgang og brugsret til følgende lokaliteter: (sæt x)

☐ Fællesvaskeri ☐ Fælles gårdanlæg ☐ Loft-/kælderrum nr.:
☐ Cykelparkering ☒ Garage nr.: Landgang 1 ☐ Andet: _____

Benyttelse: Det lejede må ikke uden udlejerens **skriftlige** samtykke benyttes til andet end:

Røgfri beboelse

§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør

Begyndelse: Lejeforholdet begynder den 1.2.2023 og fortsætter, indtil det opsiges, medmindre lejemålet er tidsbegrænset, jf. § 11.

Opsigelse: Opsigelsen skal være **skriftlig** fra begge parter side. Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens § 11, kan lejerens opsige en lejeaftale med 3 måneders varsel til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag. For accessoriske enkeitværelser er varslet dog 1 måned. Opsigelse fra udlejerens side kan ske efter §§ 82 og 83 i lejeloven.

§ 3. Betaling af leje

Leje: Den årlige leje er 90.000,00 kr.

Betaling: Lejen m.v. forfalder til betaling den 1. i hver (sæt x) ☒ Måned ☐ Kvartal

Lejen pr. måned/kvartal udgør: 7.500,00 kr.

Betalinger udover lejen udgør:

A conto varmebidrag	_____ kr.
A conto vandbidrag	200,00 kr.
A conto elbidrag	_____ kr.
A conto kølingsbidrag	_____ kr.
Antennebidrag	_____ kr.
Internetbidrag	_____ kr.
Bidrag til beboerrepræsentation	_____ kr.
Andet: _____	_____ kr.
Andet: _____	_____ kr.
I alt betales pr. måned/kvartal:	7.700,00 kr.

Skatter og afgifter:

I lejen indgår skatter og afgifter pr. 1.1.2023
Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.

Betalingssted: Lejen m.v. betales på udlejerens kontonr. _____ i
(pengeinstitut): Nordea
Betaling til et pengeinstitut anses for betaling på det anviste betalingssted.

Bemærk: Særlige forhold vedrørende lejeafsættelse, jf. vejledningen, skal anføres i lejekontraktens § 11.

§ 4. Depositum og forudbetalt leje

Depositum: Senest den 21.11.2022 betaler lejerens et depositum på 22.500,00 kr.
svarende til 3,00 måneders leje (højst 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: Senest den 1.2.2023 betaler lejerens endvidere forudbetalt leje
svarende til 1 måneders leje (højst 3 måneders leje).

Indbetaling: Senest den 1.2.2023 betaler lejerens i alt 15.200,00 kr., svarende til:

Forudbetalt leje:	7.500,00 kr.
Leje m.v. for perioden:	
1.2.2023 til 28.2.2023	7.500,00 kr.
Depositum	_____ kr.
A conto og andre bidrag	200,00 kr.
_____	_____ kr.
_____	_____ kr.
I alt	15.200,00 kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 1.3.2023

§ 5. Varme, køling, vand og el

Varme:	Udlejeren leverer varme og varmt vand? (sæt x)	☐ Ja ☒ Nej
	Hvis ja, lejemålet opvarmes ved:	
	☐ fjernvarme/naturgas	
	☐ centralvarme med olie	
	☐ el til opvarmning	
	☐ andet: _____	
	Varmeregnskabsåret begynder den _____	
	Lejeren sørger selv for opvarmning af lejemålet? (sæt x)	☒ Ja ☐ Nej
	Hvis ja, lejemålet opvarmes ved:	
	☐ el	
	☒ gas	
	☐ olie/petroleum	
	☐ fjernvarme/naturgas	
	☐ andet: _____	
Vand:	Udlejeren leverer vand til lejemålet? (sæt x)	☒ Ja ☐ Nej
	Hvis ja, udgiften til vand fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere? (sæt x)	☒ Ja ☐ Nej
	Vandregnskabsåret begynder den 1.2.2023	
El:	Udlejeren leverer el til andet end varme til lejemålet? (sæt x)	☐ Ja ☒ Nej
	Elregnskabsåret begynder den _____	
Køling:	Udlejeren leverer køling til lejemålet? (sæt x)	☐ Ja ☒ Nej
	Hvis ja, udgiften til køling fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere? (sæt x)	☐ Ja ☐ Nej
	Kølingsregnskabsåret begynder den _____	

§ 6. Fællesantennener m.v. og adgang til elektroniske kommunikationstjenester

Fællesantenne:	Udlejeren leverer fælles signalforsyning, hvor til lejer skal betale bidrag (sæt x)	☐ Ja ☒ Nej
	Lejernes antenneforening i ejendommen leverer fælles signalforsyning (sæt x)	☐ Ja ☒ Nej
Internet:	Udlejeren leverer adgang til internet, (elektroniske kommunikationstjenester) hvortil lejer skal betale bidrag (sæt x)	☐ Ja ☒ Nej

§ 7. Lejemålets stand ved indflytning

	Er/bliver lejemålets stand konstateret ved et indflytningssyn?	☒ Ja ☐ Nej
Bemærk:	Pligten til at afholde indflytningssyn påhviler alle udlejere, som udlejer mere end én beboelseslejlighed.	
Bemærk:	Er det lejede mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, skal lejer for ikke at miste retten til at påberåbe sig manglen senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse skriftligt meddele udlejeren, at lejer vil gøre den gældende. Fristen gælder, selv om lejer inden fristens udløb har deltaget i et indflytningssyn og har modtaget en indflytningsrapport. Fristen gælder dog ikke, hvis manglen bl.a. ikke kan opdages ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed.	

§ 8. Vedligeholdelse

- Pligt:** Den indvendige vedligeholdelse af lejemålet påhviler: (sæt x)
☐ Udlejeren ☒ Lejeren
- Konto:** Har udlejeren den indvendige vedligeholdelsespligt, er der oprettet en konto for indvendig vedligeholdelse. Ved kontraktens oprettelse den står der _____ kr. på kontoen.
Beløbet kan efter kontraktens oprettelse være ændret i forbindelse med udlejers istandsættelse af lejemålet.
- Bemærk:** Hvis udlejeren på fraflytningstidspunktet udlejer mere end en beboelseslejlighed, har udlejeren pligt til at afholde fraflytningssyn og udarbejde en fraflytningsrapport efter lejelovens § 98, stk. 3-5.

§ 9. Inventar

Følgende inventar i lejeforholdet tilhører ved lejemålets indgåelse udlejeren: (sæt x)

- | | | | |
|--|--|--|---------------------------------------|
| ☒ Komfur | ☒ Opvaskemaskine | ☒ Emhætte | ☐ Andet: _____ |
| ☒ Køleskab | ☒ Vaskemaskine | ☐ Elpaneler, antal: _____ | ☐ Andet: _____ |
| ☐ Fryser | ☒ Tørretumbler | ☐ Vandvarmere, antal: _____ | ☐ Andet: _____ |

§ 10. Beboerrepræsentation, husdyrhold, husorden og øvrige oplysninger om det lejede

- Beboerrepræsentation:**
Der er ved kontraktens oprettelse etableret beboerrepræsentation i ejendommen? (sæt x) ☐ Ja ☒ Nej
-
- Husdyr:** Det er tilladt at holde husdyr i lejemålet? (sæt x) ☐ Ja ☒ Nej
- Bemærk:** Er der aftalt særlige vilkår for husdyrtilladelsen, anføres disse i kontraktens § 11.
-
- Husorden:** Der foreligger ved lejeforholdets indgåelse en husorden for ejendommen? (sæt x) ☐ Ja ☒ Nej
- Husordenen vedlægges, såfremt en sådan findes for ejendommen.
-
- Øvrige oplysninger om det lejede:**
Der må ikke her anføres vilkår, som i sin helhed allerede følger af lejelovgivningens almindelige vilkår eller fravigelser, der skal anføres under § 11.

Forudbetalt husleje anvendes til dækning af sidste månedshusleje ved fraflytning.

Lejemålet skal være fraflyttet senest den 15. i den måned lejemålet ophører. Således at evt. mangler og malerarbejde kan udbedres.

Der er givet dispensation for husdyr iform af 1 hund (Golden Retriever)

§ 11. Særlige vilkår

Fravigelser: Her anføres aftalte fravigelser og tilføjelser i forhold til lejelovgivningens almindelige regler og standardkontraktens §§ 1-10. Sådanne fravigelser vil kunne medføre, at lejerens opnår færre rettigheder eller pålægges større forpligtelser end efter de almindelige bestemmelser i lejelovgivningen.

Vilkår, som i sin helhed allerede følger af lejelovgivningens almindelige vilkår eller af en husorden, må ikke anføres her. Øvrige oplysninger om det lejede anføres i kontraktens § 10.

Bemærk: I § 11 kan bl.a. anføres om der gælder særlige vilkår for lejerfastsættelsen, som der skal oplyses om i lejekontrakten, herunder fx i forhold til afkast (lejelovens § 4, stk. 5), regulering efter nettoprisindeks (lejelovens § 4, stk. 8), privat byfornyelse og boligforbedring (lejelovens § 4 a), aftalt grøn byfornyelse (lejelovens § 4 b) og fri lejerfastsættelse (lejelovens § 53, stk. 3-5).

Indholdet i denne lejekontrakts § 11 fremgår af et særskilt tillæg til lejekontrakt.

§ 12. Underskrift

Dato:

Dato:

Som udlejer

Som lejer

VEJLEDNING for beboelse

Vejledning vedrørende lejekontrakt til anvendelse i lejeaftaler om beboelseslejligheder, herunder blandede lejemål, og værelser i private udlejningsejendomme

Denne vejledning er bilag til den autoriserede standard-lejekontrakt, typeformular A, 9. udgave, af 1. juni 2015 og udgør dermed en del af den autoriserede lejekontrakt.

Lejekontrakten indeholder en angivelse af parterne og en beskrivelse af det lejede samt lejerens betaling for lejemålet.

Udlejerens og lejerens rettigheder og pligter i lejeforholdet er reguleret i den til enhver tid gældende lejelovgivning, medmindre parterne aftaler andet.

Ønsker parterne at aftale fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler og/eller lejekontrakten, skal det aftalte anføres i kontraktens § 11. Aftalte fravigelser må ikke anføres direkte i kontraktteksten (ved overstregning eller lign.), medmindre der i den fortrykte tekst er givet særlig adgang hertil.

Enkelte vilkår i lejekontraktens fortrykte tekst er fremhævet med fed og kursiv. Disse vilkår er fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler. Hvis parterne har aftalt de forhold, der er kursiveret i kontrakten, er det ikke nødvendigt tillige at anføre de samme forhold i kontraktens § 11.

Ønsker parterne ved lejeaftalens indgåelse at aftale fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler og/eller lejekontrakten,

kan de særlige aftaler anføres i et særligt tillæg, i stedet for i kontraktens § 11. Kravene til et sådant tillæg følger af lejelovens § 5. Tillægget udgør herefter en del af lejekontrakten.

Tillægget må ikke indeholde ensartede lejevilkår for flere lejere i samme ejendom, når de fremtræder på en sådan måde, at lejerens må opfatte dem som standardiserede, da tillægget i så fald skal være autoriseret. Der er ikke autoriseret et særligt tillæg til typeformular A, 9. udgave.

Denne vejledning indeholder med henvisning til kontraktens bestemmelser en beskrivelse af den gældende lejelovgivning. En række bestemmelser i lejelovgivningen kan ikke fraviges til skade for lejerens, medens andre bestemmelser kan fraviges ved aftale. Vejledningen er ikke udtømmende.

For nærmere information henvises til den til enhver tid gældende lejelovgivning samt de vejledninger, der kan findes på ministeriets hjemmeside m.v.

Denne vejledning er udarbejdet i juni 2015. Opmærksomheden henledes på, at lovgivningen kan være ændret på enkelte punkter efter dette tidspunkt.

I det følgende findes oplysninger med henvisning til de enkelte bestemmelser i lejekontrakten:

1. Til lejekontraktens § 1: Parterne og det lejede

Lejelovens beskyttelse.

De almindelige rettigheder i lejelovgivningen, som gives lejereren i lejeforholdet, er gyldige mod enhver uden tinglysning. Lejerens rettigheder er derfor sikret i de situationer, hvor ejendommen fx videresælges. En ny ejer af ejendommen må respektere de almindelige rettigheder, som lejereren har efter lejelovgivningen. Det samme gælder aftaler om forudbetaling af leje, indskud, depositum eller lign. indenfor lovens rammer.

Har en lejer derimod ved aftale erhvervet særlige rettigheder, som fx aftalt uopsigelighe, er denne ret ikke uden videre sikret over for en ny ejer af ejendommen. Denne ret kan lejereren derfor kræve tinglyst. Udgiften betales af lejereren, medmindre andet aftales.

En lejer, der er fremlejetager, nyder ikke den samme beskyttelse efter lejeloven som den almindelige lejer, da fremlejetageren i modsætning til den almindelige lejer ikke står i kontraktforhold med ejendommens ejer.

Fremleje.

Lekontrakten kan også anvendes ved aftaler om fremleje.

Fremleje er, når den person, som efter lejeaftalen med udlejereren er lejer, videreudlejer lejligheden helt eller delvist til en anden person.

Lejereren må som udgangspunkt ikke overlade brugen af det lejede til andre.

Lejereren af en beboelseslejlighed har dog ret til at fremleje højst halvdelen af lejlighedens beboelsesrum til beboelse (i blandede lejemål beboelsesdelen). Det samlede antal personer, der bor i lejligheden, må ikke overstige antallet af beboelsesrum.

I lejligheder, der udelukkende anvendes til beboelse (dvs. ikke i blandede lejemål jf. side 9), har lejereren endvidere ret til at fremleje hele lejligheden i op til 2 år, når lejerens fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse eller lign.

Udlejereren kan dog modsætte sig fremlejeforhold vedrørende hele lejligheden, når ejendommen omfatter færre end 13 beboelseslejligheder, når det samlede antal personer i lejligheden vil overstige antallet af beboelsesrum, eller når udlejereren i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig fremlejeforholdet.

Alle aftaler om fremleje, dvs. mellem fremlejegiveren og fremlejetageren, skal indgås skriftligt, og fremlejegiveren skal inden fremlejeperiodens begyndelse give udlejereren kopi af fremlejeaftalen.

I fremlejeforhold kan lejereren ved lejeaftalens indgåelse såvel som i lejeperioden i stedet for depositum vælge at stille sikkerhed i form af bankgaranti eller indestående på særskilt depoteringskonto.

2. Tillejekontraktens § 2: Lejeforholdets begyndelse og ophør

Lejerens opsigelse.

Det følger af lejeloven, at lejeaftalen af lejereren kan opsiges med 3 måneders varsel, medmindre andet varsel er aftalt imellem parterne. Aftale herom anføres i kontraktens § 11.

Lejereren kan med 1 måneds varsel opsiges en lejeaftale om et accessorisk enkeltværelse, medmindre andet er aftalt. Aftale herom anføres i kontraktens § 11. Et accessorisk enkeltværelse er et værelse, som er en del af udlejerens beboelseslejlighed, eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejereren bebor.

Lejereren kan med 3 måneders varsel opsiges en lejeaftale om et separat enkeltværelse (klubværelse), medmindre andet er aftalt. Aftale herom anføres i kontraktens § 11. Et separat enkeltværelse er et værelse, som ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed, eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejereren bebor.

Udlejerens opsigelse.

Lejeaftalen kan af udlejereren kun opsiges i tilfælde, som er omfattet af reglerne i lejelovens §§ 82 og 83, og med det varsel, der efter reglerne i lejelovens § 86 er knyttet til den enkelte type opsigelse, hvoraf bl.a. fremgår:

- at accessoriske enkeltværelser kan opsiges med 1 måneds varsel, medmindre længere varsel er aftalt, og
- at en beboelseslejlighed i et hus, hvori der på tidspunktet for aftalens indgåelse kun findes to beboelseslejligheder, hvoraf ejeren bebor den ene, kan opsiges med 1 års varsel.

Det fremgår endvidere, at andre lejeaftaler under visse betingelser kan opsiges af udlejereren, når udlejereren ønsker selv at benytte det lejede. Opsigelsesvarslet er i disse situationer 1 år.

Loven indeholder enkelte andre opsigelsesgrunde, herunder lejerens manglende iagttagelse af god skik og orden. Opsigelsesvarslet er her 3 måneder.

Det skal i kontraktens § 1 oplyses, om det lejede er en lejlighed eller et værelse. Er der tale om en lejlighed, skal det ligeledes oplyses, om lejligheden er en ejerlejlighed eller en andelsbolig. Hvis der er tale om en anden type lejemål, angives hvilken.

En ejer eller en andelshaver, der kun udlejer en enkelt ejerlejlighed eller andelsbolig, har efter lejelovens § 82, litra c, en særlig mulighed for at opsig lejen med 1 års varsel, hvis ejeren eller andelshaveren selv agter at benytte boligen. For ejerlejligheder gælder i øvrigt den særlige regel i lejelovens § 84, litra d, hvor der er angivet en række betingelser, som skal være opfyldt for, at udlejer kan opsig lejeaftalen.

Uanset opsigelsesvarslets længde gælder det, at der siges op til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag.

Reglerne i lejeloven om udlejerens opsigelse kan ikke aftales fraveget til skade for lejeren, før udlejer har opsigt lejekontrakten. Parterne kan således fx aftale, at lejeren kan flytte efter en kortere frist.

Tidsbegrænsede lejeaftaler.

Parterne kan ved aftalens indgåelse aftale, at lejeaftalen skal være tidsbegrænset, jf. lejelovens § 80, hvis tidsbegrænsningen er tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold. En særlig begrundelse for at udleje tidsbegrænset kan fx være udstationering eller midlertidig forflyttelse. Boligretten kan tilsidesætte vilkåret om tidsbegrænsning, hvis det ikke anses for tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold. Der foreligger en omfattende praksis vedrørende begrundelse for tidsbegrænset udlejning.

En aftale om tidsbegrænsning af lejeaftalen skal indføres i lejekontraktens § 11, og det kan være hensigtsmæssigt heri at oplyse begrundelsen for tidsbegrænsningen.

En lejekontrakt, der indeholder aftale om en tidsbegrænsning af lejeforholdet, stiller som udgangspunkt lejeren ringere end efter de almindelige regler i lejeloven. Tidsbegrænsningsvilkåret kan derfor i kommuner med boligregulering tilsidesættes, hvis det skønnes, at lejeaftalen efter en samlet bedømmelse er indgået på vilkår, der er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen, uanset at udlejer har en særlig begrundelse for at udleje tidsbegrænset,

Tidsbegrænsede lejeaftaler ophører uden opsigelse, når lejeperioden efter lejeaftalen udløber. En tidsbegrænset lejeaftale kan kun bringes til ophør i lejeperioden, hvis dette er aftalt mellem parterne, eller hvis den anden part misligholder aftalen. Aftalen indføres i kontraktens § 11. Er det mellem parterne aftalt, at lejemålet i lejeperioden skal kunne opsiges, gælder lejelovens almindelige opsigelsesregler, jf. ovenfor.

3. Til lejekontraktens § 3:

Betaling af leje m.v.

Fastsættelse og regulering af lejen.

Reglerne om fastsættelse og regulering af lejen findes primært i lejeloven og boligreguleringsloven. Det afhænger af lejemålets art og beliggenhed, hvilke regler i disse love lejen fastsættes og reguleres efter.

Lejefastsættelse ved aftalens indgåelse.

I kommuner, hvor boligreguleringslovens kapitel II-IV finder anvendelse - såkaldte regulerede kommuner - gælder der særlige regler om lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 1.

Hovedreglen er, at lejens størrelse ikke må overstige det beløb, som udgør den omkostningsbestemte leje for lejemålet med et beregnet tillæg for evt. forbedringer.

Der gælder særlige regler for "små-ejendomme", jf. nedenfor.

Som undtagelse herfra kan lejen dog for "gennemgribende forbedrede lejemål" aftales til et beløb, der ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi. Boligreguleringslovens § 5, stk. 2, indeholder en definition af "gennemgribende forbedrede lejemål".

Afgørelse af, hvorvidt lejen væsentligt overstiger det lejedes værdi, beror på en sammenligning med den leje, som betales for tilsvarende lejemål i kvarteret eller området med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstand.

For lejemål med omkostningsbestemt leje gælder endvidere, at der ved lejeaftalens indgåelse ikke kan aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen.

I kommuner, hvor boligreguleringslovens kap. II-IV ikke er gældende - såkaldte uregulerede kommuner - gælder ingen særlige regler om lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse, men lejeren kan efter aftalens indgåelse forlange lejen sat ned, hvis den væsentligt overstiger det lejedes værdi.

Lejeregulering i lejeperioden.

Som udgangspunkt reguleres lejen for lejemål beliggende i regulerede kommuner efter reglerne om omkostningsbestemt leje, medens lejen for lejemål beliggende i uregulerede kommuner reguleres efter reglerne om det lejedes værdi.

Småejendomme.

Som undtagelse fra de ovenfor nævnte regler om lejens fastsættelse og regulering gælder der i regulerede kommuner særlige regler for lejemål i ejendomme, som 1. januar 1995 omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder (småejendomme).

Ved fastsættelse og regulering af lejen for disse lejemål gælder reglerne om det lejedes værdi således, at lejen i disse ejendomme kan forhøjes eller nedsættes, hvis den er væsentligt lavere henholdsvis væsentligt højere end den leje, der betales for tilsvarende lejemål i større ejendomme, hvor lejen er reguleret efter reglerne om omkostningsbestemt leje.

Enkeltværelser.

For separate enkeltværelser (klubværelser) i regulerede kommuner fastsættes og reguleres lejen efter reglerne om omkostningsbestemt leje.

I enkeltværelser til beboelse, hvor værelserne er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejer bebor, og i klubværelser i uregulerede kommuner fastsættes og reguleres lejen efter det lejedes værdi.

Blandede lejemål.

Lejen for blandede lejemål - dvs. lejemål, der anvendes både til beboelse og til andet end beboelse - reguleres som udgangspunkt på samme måde som rene beboelseslejemål.

Hvis de lokaler, som anvendes til beboelse, og de lokaler, som alene anvendes til andet end beboelse, er beliggende i hver sin fysiske enhed, gælder der imidlertid særlige regler for de lokaler, der alene anvendes til andet end beboelse, jf. erhvervslejeloven.

Skatter og afgifter.

Både i regulerede og uregulerede kommuner er det muligt at varsle særskilte lejeforhøjelser som følge af stigninger i ejendommens skatter og afgifter. I den omkostningsbestemte husleje kan skatter og afgifter alternativt medtages i driftsbudgettet.

Bortfalder eller nedsættes skatter og afgifter, skal udlejeren med virkning fra nedsættelsestidspunktet foretage en tilsvarende lejenedsættelse for de lejligheder og lokaler, i hvis leje udgiften har været indregnet.

Nettoprisindeksregulering.

Udlejeren kan i visse situationer vælge at regulere lejen efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Der findes 2 former for nettoprisregulering, som er undtagelser fra de almindelige regler om lejeregulering.

For lejemål i ejendomme med omkostningsbestemt leje kan udlejeren beslutte, at lejen én gang om året og i perioder på 2 år ad gangen reguleres efter nettoprisindeks i stedet for efter reglerne om omkostningsbestemt husleje.

For andre ejendomme samt for lejemål, hvor lejen er fastsat efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, kan det aftales, at lejen under lejeforholdets beståen skal reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Den nettoprisindeksregulerede leje kan kræves nedsat, hvis den væsentligt overstiger det lejedes værdi.

En aftale om regulering af lejen efter nettoprisindeks skal indføres i lejekontraktens § 11. Det bør heraf fremgå, hvilket tidspunkt, der danner udgangspunkt for reguleringen, og hvilken værdi nettoprisindekset har på dette tidspunkt. Det skal endvidere fremgå, hvornår lejen første gang vil blive reguleret.

"Fri lejefastsættelse".

Både i regulerede og uregulerede kommuner kan aftaler om "fri lejefastsættelse", jf. lejelovens § 53, stk. 3-6, indgås i lejeaftaler om:

- beboelseslejligheder i ejendomme, der er taget i brug efter den 31. december 1991
- beboelseslejligheder, der den 31. december 1991 lovligt udelukkende benyttedes til erhvervsformål. Det samme gælder for lokaler, der senest forinden denne dato lovligt var benyttet udelukkende til eller lovligt var indrettet udelukkende til erhvervsformål og
- beboelseslejlighed eller enkeltværelse, der er nyindrettet i en tagetage, som den 1. september 2002 ikke var benyttet til eller registreret som beboelse, samt i nypåbyggede etager, hvortil der er givet byggetilladelse efter den 1. juli 2004.

Indgås en aftale om fri lejefastsættelse, kan lejen kun sættes ned i de tilfælde, hvor der er aftalt en leje, der er urimelig høj. Lejeren har således ikke som ellers mulighed for at få lejen sat ned, selvom den aftalte leje væsentligt overstiger den omkostningsbestemte leje eller det lejedes værdi.

En aftale om fri lejefastsættelse og om lejeregulering i lejeperioden skal indføres i lejekontraktens § 11.

Er der indgået en lejeaftale om fri lejefastsættelse, kan det aftales, at lejen i lejeperioden skal reguleres efter nettoprisindeks. Aftalen skal indføres i lejekontraktens § 11.

Fremgår det ikke af lejeaftalen, at lejen kan reguleres efter nettoprisindeks, kan lejen ikke reguleres i lejeperioden. Lejen kan dog reguleres som følge af stigninger i og pålæg af nye skatter og afgifter. I lejemål i uregulerede kommuner kræves særskilt aftale herom. Aftalen skal indføres i lejekontraktens § 11.

Indeksfinansieret boligbyggeri.

Der findes særlige regler for lejefastsættelsen i ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indeksslån.

Efter disse regler kan lejen fastsættes således, at den samlede lejeindtægt kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter på tidspunktet for ejendommens opførelse med tillæg af afkastning af ejendommens værdi.

Tilsvarende regler gælder for ejendomme taget i brug efter 1. januar 1989, der er opført af og udlejes af udlejere omfattet af lov om realrenteafgift.

For begge typer af ejendomme gælder der særlige regler for regulering af lejen i lejeperioden.

Forbedringer.

Hvis udlejeren har gennemført forbedringer af det lejede, kan der efter nærmere fastsatte regler kræves lejeforhøjelse herfor.

Lejens betaling.

Udlejeren bestemmer, hvordan de nævnte beløb betales og anviser en konto i et pengeinstitut, hvor lejen og de hertil knyttede bidrag betales.

Det kan aftales, at lejen skal betales for en periode af 3 måneder ad gangen. En sådan aftale skal fremgå af § 11. En længere periode end 3 måneder kan ikke gyldigt aftales.

Pligtige pengeydelse.

For en række betalinger i lejeforholdet gælder, at de er "pligtige pengeydelse", hvilket betyder, at udlejeren kan ophæve lejeaftalen under iagttagelse af visse betingelser, hvis de pligtige pengeydelse ikke betales. Beløb, der er pligtige pengeydelse, er bl.a. leje, depositum og forudbetalt leje og regulering heraf, varmebetaling, antenne- og internetbidrag, a conto bidrag for vand, betaling for køling samt betaling af påkravsgebyr.

Forfalder lejen m.v. til betaling på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, udskydes forfaldsdagen til den efterfølgende hverdag. Rettidig betaling af husleje er betaling, som foretages senest på forfaldsdagen

Betales lejen ikke rettidigt, kan udlejeren afgive påkrav herom. Påkravet kan tidligst afgives efter 3. hverdag efter sidste rettidige betalingsdag. Udlejeren kan opkræve et gebyr herfor, som er fastsat i lejeloven.

4. Til lejekontraktens § 4: Depositum og forudbetalt leje

Depositum.

Udlejeren kan i lejeaftalen betinge sig, at lejerens betaler et depositum til sikkerhed for lejerens forpligtelser ved fraflytning. Depositum kan højst svare til 3 måneders leje. I fremlejerforhold kan lejerens vælge at stille bankgaranti eller deponere i stedet for at indbetale depositum.

Forudbetalt leje.

Udlejeren kan endvidere betinge sig, at lejerens ved lejeaftalens indgåelse forud betaler et beløb, som højst svarer til 3 måneders leje. Sådan forudbetalt leje kan lejerens lade indgå som huslejebetaling i de sidste 3 måneder af lejeperioden.

Både depositum og forudbetalt leje kan kræves forholdsmæssigt forhøjet, når lejen forhøjes. Forhøjelsen kan opkræves med lige store månedlige beløb over samme antal måneder, som depositum og forudbetalt leje svarede til i forhold til lejen ved lejerforholdets indgåelse. Det bør fremgå specificeret af lejeopkrævningerne, hvilket beløb der udgør selve lejen, og hvilke beløb der vedrører regulering af forudbetalt leje og regulering af depositum.

5. Til lejekontraktens § 5: Varme, køling, vand og el

Felterne i lejekontrakten afkrydses, dels af hensyn til oplysning om det lejede, dels af hensyn til de oplysninger, som kommunen har brug for ved en eventuel boligstøtteberegning.

I ejendomme, hvor udlejeren leverer varme og varmt vand samt el til andet end opvarmning, og i ejendomme, hvor betaling for vand og køling sker efter forbrugsmålere, skal lejerens som hovedregel indbetale a conto beløb til dækning af udlejerens udgifter.

Udgiften til lejemålets opvarmning og forsyning med varmt vand samt el til andet end opvarmning kan ikke indeholdes i lejen. Det samme gælder for udgiften til vandforbrug og køling, hvis fordelingen af udgiften sker efter målere. Dette gælder dog ikke for enkeltværelser til beboelse, hvor udgiften til opvarmning, vand, el til andet end opvarmning og køling kan være indeholdt i lejen.

Ved vand-, varme-, el- og kølingsregnskabsårets udløb skal udlejeren fremsende særskilte regnskaber for de afholdte udgifter og indbetale a conto beløb for regnskabsperioden.

Regnskaberne skal være kommet frem til lejerens senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb. Sker leverancen af varme, el og køling fra et kollektivt forsyningsanlæg, er regnskabet dog rettidigt aflagt, hvis det er kommet frem til lejerens senest 3 måneder efter, at udlejeren har modtaget endelig afregning fra forsyningsanlægget. Sker leverancen fra et kollektivt forsyningsanlæg, skal regnskabsåret følge forsyningsanlæggets.

Varmeleverandører skal sikre sig, at nærmere oplysninger om lejerens varmefordelingsmålere stilles til rådighed for lejerens på dennes anmodning, jf. § 9 i bekendtgørelse om varmefordelingsmålere, der anvendes som grundlag for fordeling af varmeudgifter.

Har lejerens betalt for lidt i a conto bidrag, kan udlejeren kræve tillægssbetaling ved den første lejebetaling, der skal finde sted, når der er forløbet 1 måned efter, at lejerens har modtaget de enkelte regnskaber. Overstiger tillægssbetalingen 3 måneders leje, kan lejerens beslutte at betale i 3 lige store månedlige rater.

Har lejerens betalt for meget i a conto bidrag, gælder for både vand-, varme-, el- og kølingsregnskaber, at det for meget betalte skal tilbagebetales til lejerens, enten kontant eller ved fradrag i første lejebetaling efter, at regnskabet er udsendt.

Kommer de enkelte regnskaber for sent frem, kan udlejeren ikke kræve tillægssbetaling efter regnskabet. Fremsendes regnskabet ikke inden yderligere 2 måneder efter de nævnte frister, kan lejerens undlade at indbetale a conto bidrag, indtil lejerens har modtaget regnskabet og har modtaget et eventuelt for meget betalt bidrag for den afsluttede regnskabsperiode.

Det skal ved afkrydsning angives, om udlejeren leverer el til lejemålet. Hvis dette ikke er tilfældet, skal lejerens selv sørge for at indgå aftale med en el-leverandør om levering heraf.

6. Til lejekontraktens § 7: Vedligeholdelsesstand ved indflytning

I lejekontraktens § 7 skal parterne ved afkrydsning angive, om lejemålets stand er eller bliver konstateret ved et indflytningssyn.

Udlejere af beboelseslejligheder skal udarbejde en indflytningsrapport. Udarbejdelsen skal ske i samarbejde med lejerens, således at lejerens indkaldes til deltagelse i et indflytningssyn i forbindelse med indflytningen.

Udlejeren, der kun udlejer en bolig, herunder ejeren af en enkelt ejer- eller andelsbolig, har dog ikke pligt til at afholde indflytningssyn. Udlejerens forhold på tidspunktet, hvor lejerens kan disponere over lejemålet, vil være afgørende for, om udlejeren har pligt til at afholde syn. Det vil typisk være fra lejerforholdets begyndelse. Er der tvivl om, hvorvidt udlejeren alene udlejer én bolig, kan lejerens anmode udlejeren om at underskrive en tro og love-erklæring om, at denne alene udlejer en bolig.

Udlejere af enkeltværelser har heller ikke pligt til at afholde indflytningssyn.

Udlejeren skal indkalde lejerens til deltagelse i indflytningssynet. Der gælder ikke specifikke regler for, hvornår og hvordan lejerens skal indkaldes, men det forudsættes, at lejerens indkaldes med så tilpas lang frist, at lejerens har mulighed for at være til stede.

I indflytningsrapporten angives, hvordan lejemålet stand er ved indflytningen.

Indflytningsrapporten skal udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 2 uger efter synet, hvis denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten.

Lejemålet skal til sin tid afleveres i samme stand, medmindre andet aftales, jf. dog nedenstående afsnit om istandsættelse ved fraflytning - indvendig.

Det kan ikke aftales, at det lejede skal afleveres i bedre stand, end det var ved indflytningen.

Er det lejede ikke ved overtagelsen i den stand, som lejeren ifølge aftalen kan kræve, skal lejeren overfor udlejeren gøre manglen gældende senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse. Fristen gælder, selvom lejeren inden fristens udløb har deltaget i et indflytningssyn og har modtaget en indflytningsrapport. Hvis udlejeren ikke reagerer, har lejeren mulighed for at lade væsentlige mangler udbedre for udlejerens regning, at kræve at udlejeren betaler en erstatning, eller at hæve aftalen. Lejerens mangelsbeføjelser er således afhængig af, at lejeren gør brug af sin indsigelsesadgang senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse. Har lejeren gjort indsigelse uden, at manglen er udbedret, hæfter lejeren ikke for manglen i forbindelse med fraflytning.

7. Til lejekontraktens § 8: Vedligeholdelse

Indvendig vedligeholdelse.

Den indvendige vedligeholdelse omfatter maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede.

Maling omfatter maling af radiatorer og træværk i lejligheden, herunder døre, karme, gerigter, paneler, entredør på den indvendige side og indvendige vinduesrammer til rammernes kant og fals.

Hvis ikke andet aftales, påhviler den indvendige vedligeholdelse af lejemålet udlejeren.

Udlejeren skal i så fald månedsvis afsætte et beløb på en indvendig vedligeholdelseskonto for lejligheden.

Udlejeren har også pligt til at afsætte beløb til indvendig vedligeholdelse for blandede lejemål - dvs. lejemål, der anvendes til både beboelse og til andet end beboelse - og for enkeltværelser til beboelse. Er lokalerne beliggende i hver sin fysiske enhed, skal der dog kun afsættes beløb til indvendig vedligeholdelse for beboelsesdelen.

Udlejeren skal hvert år senest 3 måneder efter regnskabsårets afslutning skriftligt oplyse lejeren om, hvilket beløb der står på kontoen for indvendig vedligeholdelse.

Lejeren kan kræve, at udlejeren foretager indvendig vedligeholdelse af lejemålet så ofte, at det lejede altid er i god vedligeholdet stand, og såfremt udgiften kan afholdes af det beløb, der er til rådighed på vedligeholdelseskontoen.

Når udlejeren efter udførte vedligeholdelsesarbejder fradrager beløb på vedligeholdelseskontoen, skal lejeren samtidig have en skriftlig opgørelse over de afholdte udgifter med oplysning om, hvilket beløb der herefter er til rådighed.

Uden forudgående aftale med udlejeren kan en lejer, der selv har ladet arbejder udføre, ikke kræve betaling af indestående på den indvendige vedligeholdelseskonto. Ligeledes kan udlejeren bestemme, hvilke håndværkere der skal udføre arbejdet.

Det kan aftales, at den indvendige vedligeholdelse påhviler lejeren. Dette indebærer, at lejeren ud over lejen selv skal afholde udgifter til maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede. Aftale herom angives ved afkrydsning ved "Lejeren" i kontraktens § 8. Udlejeren kan kræve, at vedligeholdelse skal ske så ofte, at det lejede altid er i god vedligeholdet stand.

Udlejeren eller dennes stedfortræder har ret til at få eller skaffe sig adgang til det lejede, når forholdene kræver det.

Udvendig vedligeholdelse.

Al anden vedligeholdelse end maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede betragtes som udvendig vedligeholdelse.

Hvis ikke andet aftales, påhviler den udvendige vedligeholdelse af lejemålet, bortset fra låse og nøgler, udlejeren.

Udlejeren skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Alle indretninger til afløb og til forsyning med lys, gas, vand, varme og kulde skal holdes i god og brugbar stand. Udlejeren skal ligeledes sørge for renholdelse og sædvanlig belysning af ejendommen og adgangsvejene til det lejede, ligesom udlejeren skal renholde fortov, gård og andre fælles indretninger.

Er der ikke aftalt andet, skal lejeren i lejeperioden foretage vedligeholdelse og fornøden fornyelse af låse og nøgler, så disse altid er i god vedligeholdet stand.

Der kan mellem lejeren og udlejeren aftales en anden vedligeholdelsesfordeling, fx således, at lejeren påtager sig at skulle vedligeholde og eventuelt forny toilet-kummer, haner, køleskabe, køkkenborde, blandingsbatterier, ruder, gulve, gulvbelægning og lign. Aftaler, hvorefter lejeren påtager sig at vedligeholde andet end låse og nøgler, skal indføres i lejekontraktens § 11.

For lejemål, der er omfattet af boligreguleringslovens kapitel II-IV, kan det dog ikke aftales, at lejeren overtager udlejerens pligt til udvendig vedligeholdelse. Det kan dog aftales, at lejeren skal vedligeholde den have, som indgår i det lejede.

Er der mellem lejeren og udlejeren aftalt en sådan anden vedligeholdelsesfordeling, skal lejeren i lejeperioden foretage vedligeholdelse så ofte, at de pågældende indretninger altid er i god vedligeholdet stand.

Fraflytningssyn mv..

Udlejere, der på fraflytningstidspunktet udlejer mere end én beboelseslejlighed, er forpligtet til at afholde fraflytningssyn sammen med lejerer og udarbejde en fraflytningsrapport efter lejelovens § 98, stk. 3-5.

Istandsættelse ved fraflytning - indvendig.

Har udlejeren pligten til at foretage den indvendige vedligeholdelse af lejemålet, vil lejerer alene kunne blive mødt med krav om at male osv., hvis lejerer har påført lejemålet skader. Lejerer skal således ikke udbedre forringelse, som skyldes slid og ælde.

Har lejerer ved aftalen overtaget den indvendige vedligeholdelsespligt, skal lejerer ved lejerforholdets ophør aflevere lejemålet i samme stand som ved overleveringen. Det betyder, at lejerer inden fraflytning skal udføre den vedligeholdelse af lofter, vægge, gulve osv., som burde have været udført i løbet af lejerperioden.

Istandsættelse ved fraflytning - udvendig.

Låse og nøgler og eventuelle andre genstande, som efter aftalen er omfattet af lejerens udvendige vedligeholdelsesforpligtelse, skal ved lejerforholdets ophør afleveres i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som skyldes almindeligt slid og ælde, dog under forudsætning af, at genstandene har været løbende vedligeholdt.

Det kan ikke aftales, at det lejede skal afleveres i en bedre stand, end det var ved indflytningen.

8. Til lejekontraktens § 10:

Beboerrepræsentation, husorden og øvrige oplysninger om det lejede

Beboerrepræsentation.

Beboerrepræsentanterne kan på nogle områder indgå aftaler med udlejeren på de øvrige lejerers vegne, herunder bl.a. aftaler om gennemførelse af fælles forbedringer i ejendommen. Endvidere gælder der i forbindelse med varsling af lejerforhøjelser og varsling af fælles forbedringer særlige regler for ejendomme med beboerrepræsentation.

Husorden.

Det påhviler udlejeren at sørge for, at der i det hele hersker orden i ejendommen. Reglerne herfor kan være nedskrevet i en husorden.

Er der valgt beboerrepræsentanter, kan et beboermøde vedtage en husorden. Den er gældende, medmindre udlejeren har vægtige grunde til at modsætte sig dette.

Lejerer skal følge disse regler og andre rimelige påbud til sikring af god husorden og en forsvarlig brug af det lejede.

Øvrige oplysninger om det lejede.

Her anføres oplysninger om det lejede fx praktiske oplysninger om forholdene i ejendommen m.v.

9. Til lejekontraktens § 11:

Særlige vilkår

Her skal anføres alle aftalte fravigelser fra lejelovgivningen og lejekontraktens trykte bestemmelser. Sådanne aftaler vil kunne medføre, at lejerer opnår færre rettigheder eller pålægges større forpligtelser end efter de almindelige bestemmelser i lejelovgivningen.

De aftalte særlige vilkår har forrang i forhold til lejeaftalens øvrige vilkår.

Det angives i kontraktens § 11, om der gælder særlige vilkår for lejeafståttelse, der skal oplyses om i lejekontrakten, herunder fx i forhold til privat byfornyelse og boligforbedring, afkastberegningen, aftalt grøn byfornyelse, regulering efter nettoprisindeks og fri lejeafståttelse. Opremsningen er ikke udtømmende.

Er der ikke plads til de særlige vilkår under kontraktens § 11, flyttes vilkårene om i eller fortsættes i et tillæg til lejekontrakten. Det anbefales, at et tillæg til lejekontrakten underskrives særskilt.

Øvrige oplysninger om det lejede, der ikke har karakter af særlige vilkår mellem parterne, anføres under kontraktens § 10.

Aftale om digital kommunikation.

Ønsker udlejeren og lejerer at give hinanden mulighed for at bruge fx e-mail til at udveksle digitale dokumenter, hvor der i lejelovgivningen stilles krav om skriftlighed, eller hvor der foreskrives en meddelelsespligt mellem parterne, der ikke hensigtsmæssigt lader sig gennemføre på andre måder end skriftligt, skal dette aftales mellem parterne. Er der ikke indgået en sådan aftale kan skriftlighedskrav i lejelovgivningen alene opfyldes ved at fremsende papirdokumenter.

En sådan aftale kan angives i kontraktens § 11. Der stilles ikke krav til indholdet af aftalen. Aftalen kan formuleres bredt eller afgrænses til bestemte meddelelser. Aftalen bør angive, hvilke mailadresser der kan anvendes. Visse oplysninger kan dog ikke være omfattet af en sådan aftale, jf. lejelovens § 4, stk. 2. Aftalen kan til enhver tid opsiges uden varsel.

Privat byfornyelse og aftalt boligforbedring.

For lejemål, som er ombygget efter den tidligere gældende lov om privat byfornyelse, eller efter kapitel 5 i den tidligere gældende lov om byfornyelse, og hvor lejerforhøjelse er beregnet efter samme love, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, at lejemålet er ombygget i henhold til lov om privat byfornyelse eller efter kapitel 5 i den tidligere gældende lov om byfornyelse. Af lejelovens § 4 a fremgår, hvilke oplysninger, der nærmere skal angives i kontrakten.

Afkast.

Ønsker udlejer en at opkræve en leje, hvor afkastet beregnes efter § 9, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, skal det fremgå af lejeaftalen. Af lejelovens § 4, stk. 5, fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

Aftalt grøn byfornyelse.

For lejemål, som er ombygget efter bestemmelserne om aftalt grøn byfornyelse i kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer, og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter lejelovens § 58 a, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, at lejemålet er ombygget efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Regulering efter nettoprisindeks.

For lejeaftaler, som er omfattet af udlejerens beslutning om regulering efter nettoprisindeks, jf. § 9 a i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, og som indgås, efter at udlejer har truffet beslutning om en sådan regulering, skal det fremgå af lejeaftalen, at lejen reguleres efter nettoprisindeks. Af lejelovens § 4, stk. 8, fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

Fri lejefastsættelse.

Der henvises til afsnittet i vejledningens pkt. 3 herom. Af lejelovens §§ 53, stk. 3-5, fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten,

Tillæg til lejekontrakt mellem Kim Malte Brock og Henning Ingvar Wolter og Anette Kielberg Wolter for Landgang 1, 6470 Sydals. Dette tillæg til lejekontrakten er en del af lejeaftalens § 11. De nedenstående bestemmelser fraviger typeformular A9 eller lejelovgivningens bestemmelser og har forrang. Såfremt en eller flere bestemmelser strider imod præceptive bestemmelser, betyder det ikke at tillæggets øvrige indhold herved bortfalder

§11, stk. 1 - Betingelser for lejekontraktens gyldighed

Lejekontrakten er betinget af, at lejer rettidigt har betalt de i § 4 angivne beløb. Denne lejekontrakt er at betragte som en opfordring til at gøre tilbud, indtil udlejer har underskrevet aftalen.

§11, stk. 2 - Fraflytning af lejemålet

Lejer skal fraflytte lejemålet og aflevere det ryddet for inventar 14 kalenderdage før lejemålets ophør, med henblik på udlejers eventuelle istandsættelse. Lejer hæfter for lejen samt forbrugsudgifter i denne periode. Medmindre lejer har misligholdt eller vanrøgtet det lejede, begrænses lejers hæftelse for leje i istandsættelsesperioden til 14 dage.

§11, stk. 3 - Gebyr for flytteaflysninger

Gebyrer for flytte- og årsaflysninger af varme, el, gas og vand, hvor der er opsat målere, opkræves hos lejerne i henhold til forsyningsselskabernes gældende takster.

§11, stk. 4 - Indkaldelse til indflytningssyn

Lejer indkaldes hermed til indflytningssyn i lejemålet 01.02.2023 kl. 11:00, hvor der samtidig udleveres nøgler.

§11, stk. 5 - Begrænsning ved indretning

Lejer må ikke uden udlejers skriftlige samtykke ændre farven på lejemålets vægge, lofter, gulve, træ eller metal. Det påhviler lejeren at undersøge vægge og lofter for ledninger, rør og kabler, inden der bores, skrues eller bankes i vægge eller lofter. Der kan findes ledninger, rør og kabler i alle vægge og lofter. Det er ikke tilladt at bore huller i vinduesrammer, døre, skabe, klinker, fliser eller bordplader. Dette er misligholdelse og vil medføre omfattende udbedringsarbejder der skal betales af lejer.

§11, stk. 6 - Røgfri beboelse

Det lejede må ikke uden udlejers skriftlige samtykke benyttes til andet end røgfri helårsbeboelse for lejer med husstand. Rygning siver igennem etageadskillelsen og generer de øvrige lejere, ligesom rygning skader tapet, væv, lofter og træværk og gør istandsættelsesudgifterne ved lejers fraflytning betydeligt højere. Rygning i lejemålet betragtes som kontraktstridig brug af lejemålet.

§11, stk. 7 - Huslejeregulering

I henhold til lejelovens § 53 stk. 2 reguleres lejen hvert år den 1. januar med stigningen i nettoprisindekset. Reguleringen sker ved at dividere den gældende leje med nettoprisindekset fra oktober året før og gange med nettoprisindekset for oktober forud for reguleringstidspunktet. Den nævnte regulering er ikke til hinder for regulering i henhold til lejelovgivningens regler om regulering på grund af ændringer i skatter og afgifter efter lejelovens §§ 46-48 eller som forbedringsforhøjelser som følge af forbedringer i det lejede efter princippet i lejelovens §§ 128-129 og § 207, stk. 4.

§11, stk. 8 - Udvidet vedligeholdelse

Foruden den i §8 angivne vedligeholdelse, påhviler følgende lejer: Lejer skal vedligeholde og forny ruder og holde indvendige vandhaner, gashaner og el-afbrydere forsvarligt ved lige. Lejer skal endvidere vedligeholde wc-kummer, cisterner, vaskeskuffer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende installationer. Lejeren skal endvidere rense tilstoppet afløb fra håndvask, køkkenvask og toilet. Hvis lejeren ikke opfylder pligten inden 8 dage efter, at udlejer har opfordret ham til det, kan udlejer istandsætte for lejerens regning.

§11, stk. 9 - Tilmelding til varmekilde

Da udlejer ikke leverer varme og varmt vand til lejemålet, er lejer forpligtet til senest 3 hverdage inden lejeforholdets begyndelse, at tilmelde sig som forbruger på adressen hos et forsyningsselskab (fjernvarmekilde el. lignende). Lejer er ligeledes forpligtet til senest 3 hverdage efter fraflytning at afmelde sig som forbruger.

§11, stk. 10 - Tilmelding til el-værk

Da udlejer ikke leverer el til lejemålet, er lejer forpligtet til senest 3 hverdage inden lejeforholdets begyndelse, at tilmelde sig som forbruger på adressen hos et elselskab. Lejer er ligeledes forpligtet til senest 3 hverdage efter fraflytning at afmelde sig som forbruger.

§11, stk. 11 - Manglende forbrugsbetalinger og gebyrer skal betales af lejer

Såfremt udlejer trods det direkte aftaleforhold mellem lejer og forsyningsvirksomheden/-erne måtte blive opkrævet betaling for en del af lejers forbrug, herunder afgifter, kan udlejer naturligvis opkræve disse hos lejer. Parterne kan aftale, at lejer skal betale et acotobeløb til udlejer til at dække udgifterne.

§11, stk. 12 - Særlig tilladelse til husdyr

Lejer må kun holde dyr efter skriftlig tilladelse fra udlejer. Flere og flere personer har allergier mod forskellige dyr og ved at have dyr i lejemålet, kan udlejer ikke fremover garantere eventuelt svært allergiske lejere, at der ikke har været holdt dyr i lejemålet. Selv ved god hygiejne og påpasselighed opleves desuden støj- og lugtgener, samt øget vedligeholdelsesbehov, såfremt der holdes dyr. Der må således ikke uden udlejers skriftlige tilladelse holdes nogen former for dyr i lejemålet af hensyn til fremtidige lejere, samt ejendommens øvrige beboere.

§11, stk. 13 - Det lejede overtages velvedligeholdet

Lejemålet fremstår ikke nymalet ved indflytningen. Lejemålet fremtræder imidlertid velvedligeholdet med malede vægge, malet træværk og gulve uden større ridser eller mærker. Alle malbare flader fremstår som nymalede. Alle ruder er hele, og hårde hvidevarer og installationer er i god og brugbar stand.

§11, stk. 14 - Valg af maling

Lejer må kun male i hvide farver og kun med dækkende maling af god kvalitet. svarende til Flugger

§11, stk. 15 - Istandsættelse skal udføres af udlejers egne håndværkere

Det er aftalt, at istandsættelse ved fraflytning sker ved udlejers foranstaltning og af udlejers håndværkere for lejers regning.

§11, stk. 16 - Indeklimavejledning

Lejer skal sørge for at følge Sundhedsstyrelsens anbefalinger om at skabe et godt indeklima, bl.a. for at undgå fugt- og skimmelproblemer: Lejemålet opvarmes til min. 18 grader døgnet rundt, der udluftes flere gange hver dag i 5-10 minutter og emhætte anvendes ved madlavning. Lejer skal være særligt opmærksom på indeklimaet, hvis der tørres tøj i lejemålet. Møbler og andet indbo må ikke placeres helt op af kolde ydrevægge.

§11, stk. 17 - Ændringer af internetabonnement

Udlejer leverer internet til lejemålet iht. lejekontraktens §6. Eventuelle ændringer i abonnement eller hastigheder skal godkendes skriftligt af udlejer inden bestilling. Såfremt eventuelle ændringer foretages, vil udgiften hertil påføres lejer.

§11, stk. 18 - Vedligeholdelse af have

Haven skal vedligeholdes og renholdes af lejer, så den fremstår præsentabel og velholdt. Lejer skal bl.a. slå græs, klippe hæk, fjerne ukrudt, passe bede og rydde sne efter behov.

§11, stk. 19 - Forbud mod korttidsudlejning f.eks. Airbnb

Lejemålet må alene anvendes til beboelse og må derfor ikke korttidsudlejes, herunder til ferieformål. Det betyder, at udlejning via f.eks. Airbnb ikke er tilladt - heller ikke for korte perioder eller i enkeltstående tilfælde.

§11, stk. 20 - Beboelsesperiode

Lejemålet er betinget af, at de i § 1 anførte lejere i hele lejeperioden beboer lejemålet.

Lejekontrakt

Kim Malte Brock

2022-11-16

2022-11-17



Kim Malte Brock

N&M ID

2022-11-17

N&M ID



For a full and complete understanding of the Signicat system, please refer to the Signicat User Guide, which is available at <https://www.signicat.com/userguide/>. The Signicat system is a cloud-based system for managing and analyzing data. It is designed to be easy to use and to provide a high level of security. The Signicat system is used by a wide range of organizations, including government agencies, research institutions, and private companies. The Signicat system is a powerful tool for managing and analyzing data, and it is designed to be easy to use and to provide a high level of security.



RETTEEN I SØNDERBORG RETSBOG

Den 17. februar 2026 holdt Retten i Sønderborg møde i retsbygningen.

Dommer Leon Fredgaard behandlede sagen.

Sag BS-35358/2024-SON

(advokat Søren Lucas)

og

(advokat Søren Lucas)

mod

Kim Malte Brock
(advokat Asbjørn Jakobsen)

Særligt forberedende møde

Sagens akter var til stede.

For og med sagsøgerne mødte advokat Søren Lucas.

For og med sagsøgte mødte advokat Asbjørn Jakobsen.

Dommeren tilkendegav, at formålet med retsmødet er at undersøge muligheden for, at parterne vil kunne forlige sagen.

Dommeren tilkendegav samtidigt, at i tilfælde af, at parterne ikke kan forlige sagen, vil undertegnede dommer ikke skulle hovedforhandle sagen. Der skrives heller ikke et referat af drøftelserne, således at parterne kan komme med deres tilkendegivelser helt frit.

Dommeren vil løbende kunne komme med bemærkninger og forligsforslag, men parterne vil have mulighed for at drøfte forligsforslag indgående med deres advokat i enrum, inden et helt eller delvis forligsforslag tiltrædes.

Sagens enkelte punkter blev drøftet. Parterne fremkom med deres opfattelse vedrørende hvert punkt. Forskellige dele og forligsforslag blev drøftet. Dommeren mæglede forlig.

Efter at parterne havde haft lejlighed til at drøfte sagen med deres advokat er der mellem parterne indgået følgende

Retsforlig:

Der er enighed om, at alle vinduer i stueetagen samt vandhanen er uskiftet i april 2025.

Inden den 1. august 2026 foretager sagsøgte dels udbedring af ejendommens gasfyr i overensstemmelse med de anvisninger, SIB er kommet med i rapport af 13. august 2025, dels udfører service på gasfyret.

Så vidt muligt giver sagsøgte sagsøgerne 2 ugers varsel på arbejdets udførelse.

De sagsøgte er forpligtiget til at tillade VVS-manden adgang, og såfremt de måtte være bortrejst, afleverer de en nøgle til naboer eller familie, der kan give VVS-manden adgang til lejemålet.

Inden den 1. august 2026 foretager sagsøgte udbedring af ejendommens fortrappe, der er delvist eroderet som følge af frostsprængning.

Så vidt muligt giver sagsøgte sagsøgerne 2 ugers varsel på arbejdets udførelse.

De sagsøgte er forpligtiget til at tillade mureren/håndværkeren adgang i forbindelse med udbedringen.

Såfremt sagsøgte ikke inden den 1. august 2026 har foretaget de ovenfor nævnte 2 udbedringer, er sagsøgerne berettiget til at lade arbejdet udføre for sagsøgtes regning og modregne dette i lejebetalingerne.

Inden den 1. marts 2026 lejer sagsøgte en affugter til opstilling i "kontoret", hvor den skal stå i 2 uger. Sagsøgte afholder lejeudgiften. Sagsøgerne tømmer løbende affugteren for vand, der måtte blive opsamlet.

I modsat fald lejer sagsøgerne affugteren på sagsøgtes regning og modregner udgiften hertil i den løbende lejebetaling.

Til fuld og endelig afgørelse af spørgsmålet om brugsværdiens nedsættelse er parterne enige om, at sagsøgte i 24 måneder startende den 1. marts 2026 accepterer en lejenedsættelse med 1.500 kr. pr. måned.

Såfremt sagsøgerne måtte fraflytte lejemålet inden udløbet af de 24 måneder, skal sagsøgte i så fald erstatte sagsøgerne med 1.500 kr. for de resterende måneder.

Parterne er enige om – under sædvanligt kæreforbehold – at overlade det til retten at fastsætte sagens omkostninger.

Sagen udsat på rettens fastsættelse af omkostninger.

Retten hævet kl. 11.30.

Publiceret til portalen d. 19-02-2026 kl. 15:05

Modtagere: Advokat (H) Asbjørn Jakobsen, Sagsøger
Advokat Søren Lucas, Sagsøgte



Syns- og skønsrapport

1. Rettens sagsnummer

BS-35358/2024-SON

2. Rettens navn

Retten i Sønderborg

3. Rekvirent (og eventuel advokat)

Rekvirent: (oplys navn, adresse, telefonnummer og mailadresse)

Landgang 1, Høruphav
6470 Sydals

Advokatfirmaet Fink
Klinkbjerg 1
6200 Aabenraa
Advokat Søren Lucas
piw@advfink.dk

4. Modpart(er) (og eventuel advokat)

Modpart 1: (Oplys navn, adresse, telefonnummer og mailadresse)

Kim Malte Brock

Modpart 2: (Oplys navn, adresse, telefonnummer og mailadresse)

Eventuel advokat (Oplys navn, adresse, telefonnummer, mailadresse og journalnummer)

Judica Advokaterne Aabenraa

H P Hanssens Gade 42, 1.

6200, Aabenraa

Advokat Asbjørn Jakobsen

sdd@judica.dk

5. Flere modparter

Modpart 3: (Oplys navn, adresse, telefonnummer og mailadresse)

Eventuel advokat: (Oplys navn, adresse, telefonnummer, mailadresse og journalnummer)

6. Adciterede parter (og eventuel advokat)

Adciterede part 1: (Oplys navn, adresse, telefonnummer og mailadresse)

Adciterede part 2: (Oplys navn, adresse, telefonnummer og mailadresse)

Eventuel advokat: (Oplys navn, adresse, telefonnummer, mailadresse og journalnummer)

7. Skønsmandens navn, adresse m.v.

Arkitekt Bjarne Blaavand

Arkitekterne Blaavand og Hansson

B.S. Ingemanns Vej 6a, 6400 Sønderborg.

Mail: blaavand@blaavand-hansson.dk

Tlf: 40206363

8. Den overordnede ramme for syn og skøn

Oplys om genstanden for syn og skøn og formålet med dette.

Skønsforretningen omhandler Lejemålet beliggende Landgang 1, 6470 Sydals (herefter benævnt "Lejemålet").

Formålet med skønsforretningen er at få skønsmandens vurdering af Lejemålets (beliggende Landgang 1, 6270 Sydals) byggetekniske tilstand og fastlægge evt. brugsværdis forringelse af Lejemålet, hvis skønsmanden måtte bekræfte eksistensen af fejl ved Lejemålets byggetekniske/konstruktionsmæssige forhold.

9. Generelt om skønsforretningen

Skønsforretning fandt sted den 6. august 2025 kl. 10.00 på adressen Landgang 1, Høruphav

Følgende deltog:

Advokat Søren Lucas	Advokat for sagsøger / rekvirent Sagsøger og lejer Sagsøger og lejer
Advokat Asbjørn Jacobsen	Advokat for sagsøgte Sagsøgte
Bjarne Blaavand	Skønsmand.

Skønsmanden gennemgik de stillede spørgsmål og de påklagede forhold blev fremvist af lejer.

Gennemgangen gav anledning til følgende bemærkninger og ændringer i spørgsmålene.

Spørgsmål 1.

Alle vinduer samt terrassedør i stueplan blev skiftet i april 2025, og spørgsmålet skal herefter kun opfatte en vurdering af en evt. brugsværdiforringelse før vinduerne blev skiftet.

Spørgsmålet udvides til at omfatte alle vinduer i stueplan (spørgsmål 4).

Sagsøger fremsender fotos af de eksisterende vinduer, som skønsmanden, sammen med sagens øvrige dokumenter, skal basere sit skøn på.

Inden fotos fremsendes til skønsmanden skal sagsøgte godkende det materiale der ønskes at fremsende.

Fotos, bilag 9 – 49 blev modtaget af skønsmanden den 29. september 2025

Spørgsmål 2.

Sagsøger oplyste at manglen består i, at der mangler en fuge mellem loft og væg i område med køleskab. Det drejer sig om ca. 1,5 m fuge.

Vandhanen er udskiftet i april 2025.

Spørgsmål 3

Spørgsmålet udgår.

Spørgsmål 4

Spørgsmålet besvares under spørgsmål 1

Spørgsmål 5

Ingen bemærkninger.

Spørgsmål 6

Ingen bemærkninger

Spørgsmål 7

Sagsøger oplyste, at gulvvarmeanlægget fungerer ok når der tryk nok på anlægget, men at det hurtigt taber tryk, og derfor så ikke fungerer tilfredsstillende. Sagsøger oplyser at han skal fylde vand på anlægget mindst 1 gang månedlig og ofte hvor anden uge.

Der er gulvvarme i hele stueplanet, dog ikke kontor, hvor der er radiator.

Sagsøgte oplyser at gulvvarmeanlægget er udført for ca. 20 år siden.

Det aftales, at skønsmanden bestiller vvs-installatør til at undersøge anlægget, for at finde ud af hvorfor det taber vand.

Skønsmanden fremsætter forslag til valg af vvs-installatør, som parterne skal godkende.

Efter mødet er det besluttet af benytte VVS-installatør fra SIB Byggeri.

Spørgsmål 8

Der er enighed om, at spørgsmålet kun vedrører de forhold som er påklaget i de øvrige spørgsmål. Skønsmanden skal således ikke gennemgå lejemålet generelt.

Spørgsmål 9.

Ingen bemærkninger.

Alle deltagerne i skønsforretningen deltog i fremvisningen af de påklagede forhold. Herefter foretog skønsmanden de nødvendige undersøgelser. Henning Wolter og Kim Malte Brock var tilstede under gennemgangen.

10. Spørgsmål fra rekvirenten

Spørgsmål fra rekvirenten skal anføres fortløbende og være nummeret (1,2,3 osv.) Skønsmandens svar skal anføres under hvert enkelt spørgsmål.

Stue – Havedør og ruder:

Spørgsmål 1: Skønsmanden bedes oplyse, om skønsmanden finder havedøren i stuen og/eller vinduerne i stuen i forskriftsmæssig korrekt stand.

I benægtende fald, bedes skønsmanden oplyse hvorfor.

Skønsmanden bedes i forlængelse deraf oplyse

- Hvordan forholdet/forholdene udbedres og bringes i en forskriftsmæssig korrekt stand såvel håndværks- som konstruktionsmæssigt,
- Hvor lang tid det vil tage at udbedre samt hvad det vil beløbe sig til, og
- Om skønsmanden vurderer, at standen udgør en forringelse af Lejemålets brugsværdi.
 - I bekræftende fald, bedes skønsmanden uddybe den brugsværdiforringelse, og afslutningsvist anslå den procentuelle brugsværdiforringelse for lejerne af Lejemålet.

Svar på spørgsmål 1:

Alle vinduer samt terrassedør i stueplan blev skiftet i april 2025, og spørgsmålet skal efter aftale med parterne kun opfatte en vurdering af en evt. brugsværdiforringelse før vinduerne blev skiftet.

Spørgsmålet er udvidet til at omfatte alle vinduer i stueplan (spørgsmål 4).

Baseret på Fotobilag 8 – 49, samt bilag 3 (afgørelse fra huslejenævnet) og bilag 7 (tekniker rapport fra grundejernes investeringsfond) skønnes følgende:

- mange ruder i vinduer var punkterede og dugger, hvilket betyder udsigtsmæssige gener, ligesom rudernes isoleringsværdi er lidt reduceret.
- Vinduerne har manglet maling, hvilket har fået dem til at se misligholdte ud.
- Ikke alle vinduer ser på fotos ud til at være fuget udvendigt.
- Terrassedør skønnes at have været i dårlig stand og ikke kunnet lukke ordentligt. Terrassedøren har manglet maling, og ser ud til at have været rådden i bunden.

Brugsværdiforringelsen er besvaret under spørgsmål 8.

Køkken:

Spørgsmål 2: Skønsmanden bedes oplyse, om køkkenets loft og vandhane fremstår henholdsvis fungerer forskriftsmæssig korrekt stand.

I benægtende fald, bedes skønsmanden oplyse hvorfor.

Skønsmanden bedes i forlængelse deraf oplyse

- Hvordan forholdet/forholdene udbedres og bringes i en forskriftsmæssig korrekt stand såvel håndværks- som konstruktionsmæssigt,
- Hvor lang tid det vil tage at udbedre samt hvad det vil beløbe sig til, og
- Om skønsmanden vurderer, at standen udgør en forringelse af Lejemålets brugsværdi.
 - I bekræftende fald, bedes skønsmanden uddybe den brugsværdiforringelse, og afslutningsvist anslå den procentuelle brugsværdiforringelse for lejerne af Lejemålet.
 -

Svar på spørgsmål 2:

Sagsøger oplyste at manglen består i, at der mangler en fuge mellem loft og væg i område med køleskab. Det drejer sig om ca. 1,5 m fuge.

Vandhanen er udskiftet i april 2025. og skønsmanden har ingen mulighed for at vurdere tilstanden af den gamle vandhane.

Reparation af fuge mellem væg i loft kan udføres af en maler og skønnes at koste ca. 1.000,- incl. moms.

Manglen er kosmetisk og skønnes ikke at have en brugsmæssig værdiforringelse.

Toilet/badeværelse:

Spørgsmål 3: Skønsmanden bedes oplyse, om toilettets vinduer og toilettets varme fremstår og fungerer forskriftsmæssig korrekt stand.

I benægtende fald, bedes skønsmanden oplyse hvorfor.

Skønsmanden bedes i forlængelse deraf oplyse

- Hvordan forholdet/forholdene udbedres og bringes i en forskriftsmæssig korrekt stand såvel håndværks- som konstruktionsmæssigt,
- Hvor lang tid det vil tage at udbedre samt hvad det vil beløbe sig til, og
- Om skønsmanden vurderer, at standen udgør en forringelse af Lejemålets brugsværdi.
 - I bekræftende fald, bedes skønsmanden uddybe den brugsværdiforringelse, og afslutningsvist anslå den procentuelle brugsværdiforringelse for lejerne af Lejemålet.

Svar på spørgsmål 3:

Spørgsmålet er udgået

Lejemålets stueetage:

Spørgsmål 4: Skønsmanden bedes oplyse, om stueetagens vinduer fremstår og fungerer forskriftsmæssig korrekt stand.

I benægtende fald, bedes skønsmanden oplyse hvorfor.

Skønsmanden bedes i forlængelse deraf oplyse

- Hvordan forholdet/forholdene udbedres og bringes i en forskriftsmæssig korrekt stand såvel håndværks- som konstruktionsmæssigt,
- Hvor lang tid det vil tage at udbedre samt hvad det vil beløbe sig til, og
- Om skønsmanden vurderer, at standen udgør en forringelse af Lejemålets brugsværdi.
 - I bekræftende fald, bedes skønsmanden uddybe den brugsværdiforringelse, og afslutningsvist anslå den procentuelle brugsværdiforringelse for lejerne af Lejemålet.

Svar på spørgsmål 4:

Spørgsmålet er besvaret under spørgsmål 1

Kontor:

Spørgsmål 5: Skønsmanden bedes oplyse om murværket ind til kontoret er tilstrækkeligt tæt.

I benægtende fald, bedes skønsmanden oplyse hvad det kan medføre og hvorfor.

Skønsmanden bedes i forlængelse deraf oplyse

- Hvordan forholdet/forholdene udbedres og bringes i en forskriftsmæssig korrekt stand såvel håndværks- som konstruktionsmæssigt,
- Hvor lang tid det vil tage at udbedre samt hvad det vil beløbe sig til, og
- Om skønsmanden vurderer, at standen udgør en forringelse af Lejemålets brugsværdi.
 - I bekræftende fald, bedes skønsmanden uddybe den brugsværdiforringelse, og afslutningsvist anslå den procentuelle brugsværdiforringelse for lejerne af Lejemålet.

Svar på spørgsmål 5:

Ydervæggen i kontret har indvendig forsatsvæg beklædt med plader.

Det kan konstateres at pladelysning over det ene vindue er opfugtet, og gav max. udslag på indstiks fugtmåler. Pladelysningen "hænger ligeledes i gennem" og er fugtskadedet.

Udvendig på muren er der tydelige fejl på fugtskader.

Fugtskader skønnes at komme fra knækket tagsten over vinduet, se foto. Der er ca. 10 mm revne på tværs af tagstenen. Det betyder at en stor del af det vand som falder i

den pågældende tagstensrække løber ned på den murede gesims og henholdsvis ned af facaden og henholdsvis ind i på indersiden af muren.

Vandindtrængen i en pladebeklædt forsatsvæg kan medføre skimmelsvamp i væggen, som kan være sundhedsskadelig.

Udbedring udvendig.

Der skønnes at skulle ske følgende udbedringsarbejder udvendigt:

- Knækket tagsten skal skiftes (blev gjort af husejer under skønsforretningen).
- Murværk fuger som er skadet udskiftes og vægmaling reparerer.

Udbedring indvendig.

Der skønnes at skulle ske følgende udbedringsarbejder indvendigt:

- Forsatsvæggen i området omkring vindues fjernes.
- Kontrol for skimmel, samt afrensning hvis aktuelt.
- Væggen udtørres.
- Der opsættes ny forsatsvæg
- Opsætning af ny savsmuldstapet og maling af væg.

Omfanget af nødvendige indvendige arbejder, kan ikke endeligt fastlægges uden at udføre destruktive indgreb i forsatsvæggen.

Arbejdet skønnes at kunne udføres på 1 uge, men kan tage længere pga. evt. udtørring / skimmelsanering.

Udgiften til udbedringsarbejderne skønnes at koste kr.19.000 incl. moms forudsat at omfanget af ny forsatsvæg er begrænset til lige omkring vinduet.

Hvis der bliver registreret skimmelsvamp i vægkonstruktionen, vil det medføre ekstra-udgifter, som det ikke muligt at estimere uden destruktive undersøgelser og prøvetagning for skimmel.

Brugsværdiforringelsen er besvaret under spørgsmål 8.

Lejemålets garage:

Spørgsmål 6: Skønsmanden bedes oplyse om garageporten er fuldt funktionsdygtig samt om ejendommens tagrender er tætte.

I benægtende fald, bedes skønsmanden oplyse hvorfor.

Skønsmanden bedes i forlængelse deraf oplyse

- Hvordan forholdet/forholdene udbedres og bringes i en forskriftsmæssig korrekt stand såvel håndværks- som konstruktionsmæssigt,
- Hvor lang tid det vil tage at udbedre samt hvad det vil beløbe sig til, og
- Om skønsmanden vurderer, at standen udgør en forringelse af Lejemålets brugsværdi.
 - I bekræftende fald, bedes skønsmanden uddybe den brugsværdiforringelse, og afslutningsvist anslå den procentuelle brugsværdiforringelse for lejerne af Lejemålet.

Svar på spørgsmål 6:

Garageporten kan ikke lukkes helt – se foto nr. 6 og 7

Det skyldes iflg. husejer (sagsøgte) at tidligere lejer har støbt på garage gulv. Gulvet i portåbninger er ca. 45 mm højere i den ene side end i den anden, Se foto nr. 7

Problemet kan løses ved at betongulvet i garagen ophugge i en stribe på 50 cm ind i gulvet, er der udstøbes således at gulvet bliver vandret i portåbningen. I den side af portåbningen hvor gulvet er højest bliver der således en "rampe" ind i garagen.

Der ser ud til at være utæthed i tagrende på carport. Utæthed udbedres.

Arbejdet skønnes at kunne udføres på en dag og skønnes at koste kr. 8.500,- incl. moms.

Brugsværdiforringelsen er besvaret under spørgsmål 8.

Gulvvarme:

Spørgsmål 7: Skønsmanden bedes oplyse, om Lejemålet gulvvarme virker forskriftsmæssigt korrekt.

I benægtende fald, bedes skønsmanden oplyse hvorfor.

Skønsmanden bedes i forlængelse deraf oplyse

- Hvordan forholdet/forholdene udbedres og bringes i en forskriftsmæssig korrekt stand såvel håndværks- som konstruktionsmæssigt,
- Hvor lang tid det vil tage at udbedre samt hvad det vil beløbe sig til, og
- Om skønsmanden vurderer, at standen udgør en forringelse af Lejemålets brugsværdi.
 - I bekræftende fald, bedes skønsmanden uddybe den brugsværdiforringelse, og afslutningsvist anslå den procentuelle brugsværdiforringelse for lejerne af Lejemålet.

Svar på spørgsmål 7:

Sagsøger oplyste, at gulvvarmeanlægget fungerer ok når der tryk nok på anlægget, men at det hurtigt taber tryk, og derfor ikke fungerer tilfredsstillende. Sagsøger oplyser at han skal fylde vand på anlægget mindst 1 gang månedlig og ofte hver anden uge. Der er gulvvarme i hele stueplanet, dog ikke kontor, hvor der er radiator. Sagsøgte oplyser at gulvvarmeanlægget er udført for ca. 20 år siden.

Det aftales ved skønsforretningen, at skønsmanden bestiller vvs-installatør til at undersøge anlægget, for at finde ud af hvorfor det taber vand.

VVS-installatør Morten Weien har besigtiget anlægget og fremsendt notat dateret 13. august 2025. er vedhæftet som bilag B.

Hovedkonklusionen i rapporten er:

- Rørdelerrør i bryggers og i entre er utætte
- Gasfyret er tæt.
- Når fordeler rør er udskiftet og er tætte skal anlægget trykprøves igen, men der forventes ikke utætheder i indstøbte betongulve, men det kan først endeligt registreres når fordeler-rørene er skiftet.

Udbedring skønnes at tage 1 dag.

Pris for udskiftning af fordelerrør og udførelse af ny trykprøvning skønnes at koste ca. 10.500,- incl. moms

Brugsværdi forringelsen består i at lejer har skullet påfylde vand en til to gange om måneden i lejemålets løbetid.

Brugsværdiforringelsen er besvaret under spørgsmål 8.

Brugsværdi:

Spørgsmål 8: Skønsmanden bedes på baggrund af sin besvarelse af ovennævnte spørgsmål oplyse, om skønsmanden finder, at Lejemålet *"fremtræder ... velvedligeholdt med malede vægge, malet træværk og gulve uden større ridser eller mærker. Alle malbare flader fremstår som nymalede. Alle ruder er hele, og hårde hvidevarer og installationer er i god og brugbar stand."*

I benægtende fald, bedes skønsmanden oplyse hvorfor.

Svar på spørgsmål 8:

Der var ved skønsforretningen enighed om, at spørgsmålet kun vedrører de forhold som er påklaget i de øvrige spørgsmål. Skønsmanden har således ikke gennemgå lejemålet generelt.

Spørgsmålet er således besvaret under de øvrige spørgsmål, bortset fra spørgsmålet omkring værdiforringelse.

Samlet (alle spørgsmål) skønnes nedsættelses af brugsværdien indtil april 2025 hvor vinduerne, terrassedøren og vandhanen er udskiftet at udgøre 20 % af huslejen. Brugsværdinedsættelsen efter april 2025 skønnes at udgøre 10 % af huslejen.

Forringelse af brugsværdi – procentuelt:

Spørgsmål 9: Hvis skønsmanden svarer benægtende på ovennævnte spørgsmål 8, bedes skønsmanden oplyse hvad skønsmanden anslår, at disse forhold procentuelt medfører af nedsættelse af brugsværdien af Lejemålet.

Svar på spørgsmål 9:

Spørgsmålet er besvaret under spørgsmål 8.

11. Spørgsmål fra modpart 1

Spørgsmål fra modpart 1 skal anføres fortløbende og være litereret således: IA, IB, IC osv. Skønsmandens svar skal anføres under hvert enkelt spørgsmål.

Spørgsmål IA: Såfremt spørgsmål 8 besvares benægtende, bedes skønsmanden oplyse hvorvidt dette begrænser anvendelsen af lejemålet, og i bekræftende fald hvori disse begrænsninger består.

Svar på spørgsmål IA:

Boligens mangler har ikke betydet at boligen kunne benyttes fyldt, men manglerne har medført gener så som:

- Dårlig fungerende terrassedør.
- Duggede ruder.
- Vinduerne havde misligholdt udseende.
- Dårlig fungerende vandhane.
- Fugt i væg i kontor.
- Synlige skader i murværk over kontorvindue.
- Dårligt fungerende varmeanlæg herunder arbejde med hyppige vandpåfyldninger.
- Garageport som ikke kan lukke.

12. Spørgsmål fra modpart 2

Spørgsmål fra modpart 2 skal anføres fortløbende og være litereret således: IIA, IIB, IIC osv. Skønsmandens svar skal anføres under hvert enkelt spørgsmål

Spørgsmål IIA:

Svar på spørgsmål IIA:

13. Spørgsmål fra andre modparter

Spørgsmål fra f.eks. modpart 3 skal anføres fortløbende og være litereret således: IIIA, IIIB, IIIC osv. Skønsmandens svar skal anføres under hvert enkelt spørgsmål.

14. Spørgsmål fra adciterede part 1

Spørgsmål fra den adciterede part 1 skal anføres fortløbende og være litereret således: Adc. IA, Adc. IB, Adc. IC osv. Skønsmandens svar skal anføres under hvert enkelt spørgsmål.

Spørgsmål Adc. IA

Svar på spørgsmål Adc. IA:

15. Spørgsmål fra adciterede part 2

Spørgsmål fra adciterede part 2 skal anføres fortløbende og være litereret således: Adc. IIA, IIB, Adc. IIC osv. Skønsmandens svar skal anføres under hvert enkelt spørgsmål

Spørgsmål Adc. IIA:

Svar på spørgsmål Adc. IIA:

16. Spørgsmål fra andre adciterede parter

Spørgsmål fra f.eks. den adciterede part 3 skal anføres fortløbende og være litereret således: Adc. IIIA, Adc. IIIB, Adc. IIIC osv. Skønsmandens svar skal anføres under hvert enkelt spørgsmål.

17. Honorar m.v. til skønsmanden

17.1 Skønsmanden har inden udarbejdelsen af nærværende rapport estimeret de samlede omkostninger i forbindelse med besvarelsen til at udgøre 10.000 kr + moms (12.500 incl. moms). Retten har fastsat frist for afgivelse af skønsrapport til den 28. oktober 2025. For besvarelse af ovennævnte spørgsmål ønskes et samlet honorar m.v. på 20.231,87 kr.

Hvilket beløb er opgjort således:

14 timer a 900,-	kr. 12.600,-
Udgift til vvs-installatør	kr. 3.532,50
Kørsel: 14 km. a 3,81	<u>kr. 53,38</u>
i alt excl. moms	kr. 16.185,50
22 % moms	<u>kr. 4.046,38</u>
I alt incl. moms	kr. 20.231,87

17.3 Hvis honoraret eller tidshorisonten er overskredet, bedes skønsmanden angive en nærmere begrundelse for dette:

Honoraret er overskrevet fordi opgaven krævede medvirken af vvs-installatør til undersøgelse af gulvvarmeanlæg og fordi opgaven var mere kompliceret end forud ud fra de oplysninger skønsmanden havde med fastsættelse af skønnet over honorarudgift.

17.4 Det samlede honorar inkl. moms kan opdeles således:

Besvarelse af rekvirentens spørgsmål	_____ 18.356,87 _____ kr.
Besvarelse af modpart 1 spørgsmål	_____ 1.875 _____ kr.
Besvarelse af modpart 2 spørgsmål	_____ _____ kr.

Besvarelse af den adciterede part 1 spørgsmål _____ kr.

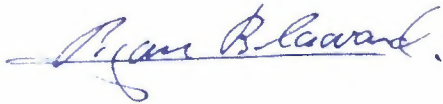
Besvarelse af den adciterede part 2 spørgsmål _____ kr.

Det bemærkes, at der er omkostninger, som er fordelt ligeligt på (nogle af) parterne i alt _____ kr. under henvisning til spørgsmål nr. _____. Baggrunden herfor er og udgiften er fordelt på følgende parter:

17.a. Honorar m.v., hvis flere skønsmænd

18. Dato for erklæring og navn på skønsmanden

Sønderborg, den 8. oktober 2025



Bjarne Blaavand

19. Eventuelle bilag

- A. Fotobilag _____
- B. Notat vedr. gulvvarmeanlæg _____
- C. _____

A. Fotobilag

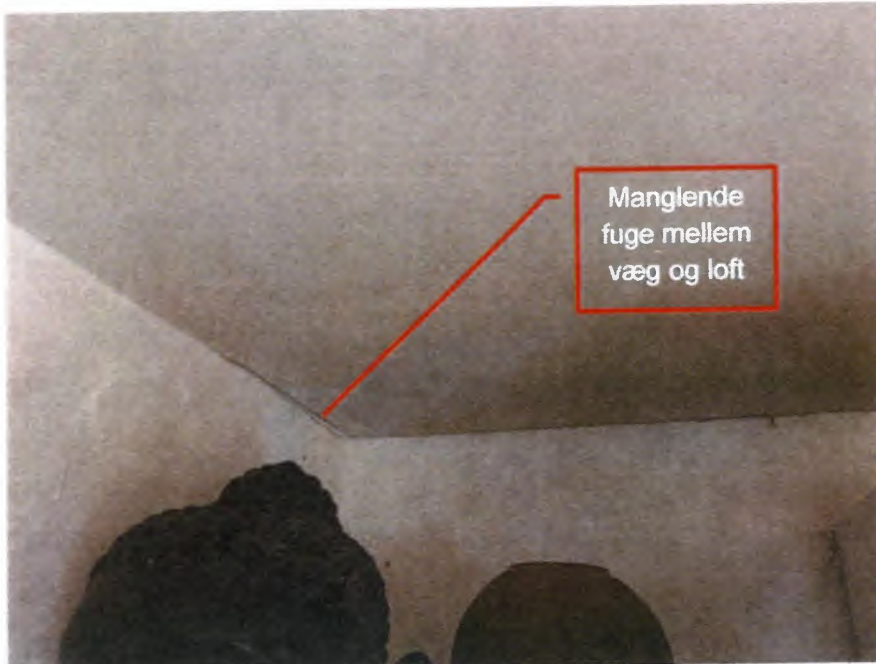
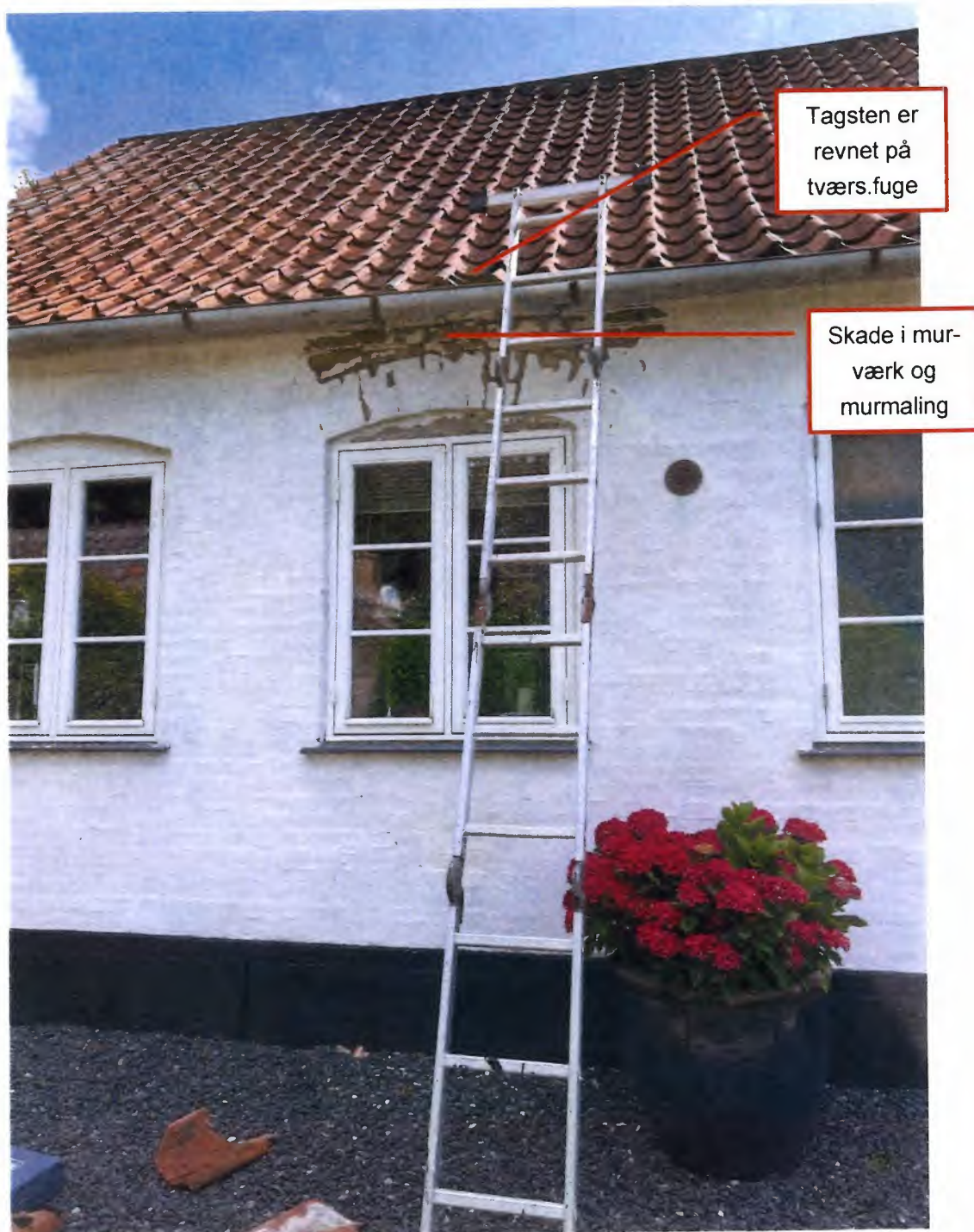


Foto 1 – viser manglende fuge mellem væg og loft i køkken.



Tagsten er
revnet på
tværs.fuge

Skade i mur-
værk og
murmaling

Foto 2, Vindue i kontor set udefra.



Tagsten er
revnet på
tværs.

Foto 3 Knækket tagsten over vindue i kontor

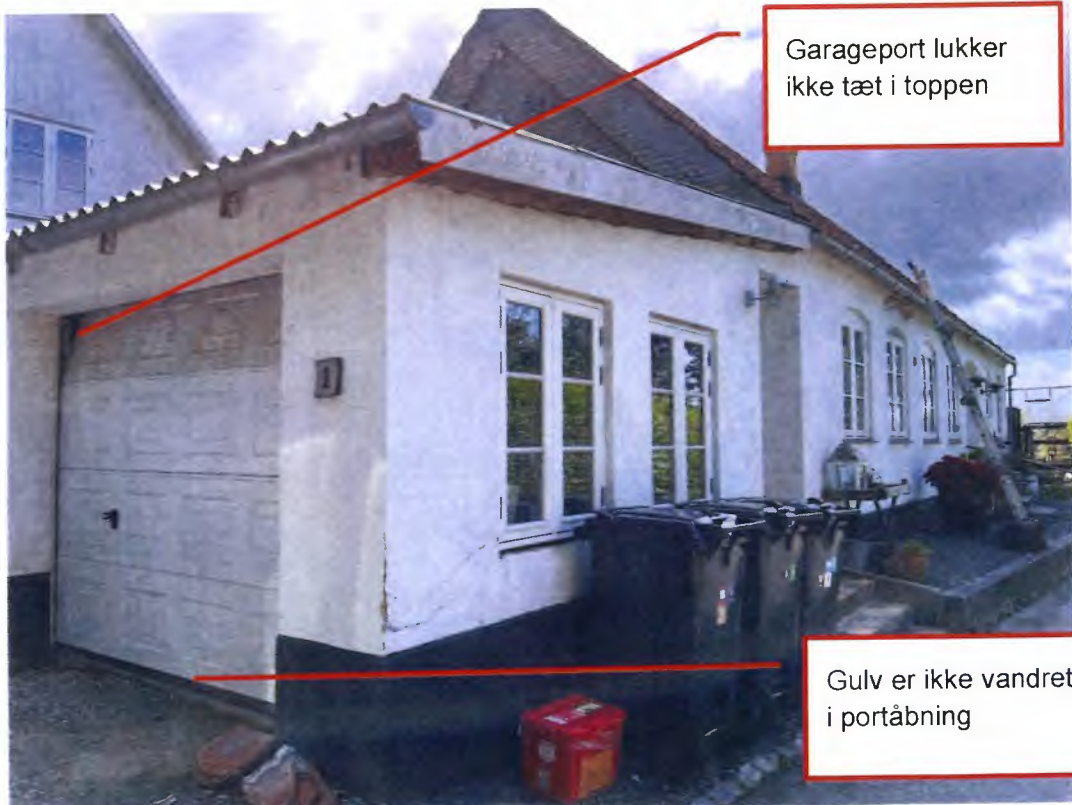


Foto 4 Knækket tagsten over vindue i kontor



Pladelysning hænger pga. fugtpåvirkning

Foto 5



Garageport lukker ikke tæt i toppen

Gulv er ikke vandret i portåbning

Foto 6 Garageport



Foto 7 garageport

Gulv er ikke vandret i portåbning. Porten er tæt mod gulvet i venstre side, medens der er ca. 45 mm luft i den anden side

undersøgelses af
varmeanlæg.
Landgang 1,
6470 Sydals



13. AUGUST

SIB Byggeri VVS
Sjællandsgade 8-14
6400 Sønderborg
Skrevet af: Morten Weien
Aut. VVS Installatør
Sønderborg den 13-08-2025

SIB[®]
BYGGERI



Forord:

Undersøge om varmeanlæg på Landgang 1,

Oplysninger af Ejer.

Anlægget er udført i år Ca. 2005

Varmekilde er Gasfyr år. 2014 / Baxi WGB-K 15 C

Stueplan er udført med Gulvvarme Dog en Radiator i kontor

1 sal. Er udført med Radiator.

Forundersøgelse af varmeanlæg:

Teknik rum:

Gasfyr monteret på væg.

Gulvvarme varmefordeler under bordplade.

Fordelerrør til bryggers, køkken samt lille toilet. Bilag nr.1

Fordelerrør i entre: badeværelser, entre samt køkken.

1 Sal:

1 sal. Er der ikke nogen synlige utætheder ved radiator.

Stueplan Entre:

Gulvvarmefordeler i entre, er synlig utæt, da man kan se vand ved flere af samlinger.

Så den er lukke under trykprøvning, da man ikke kan trykprøve over fordelerrør som er utæt. Bilag nr.2

Gulvvarmefordeler i teknik, ved første gennemgang ses lidt synlige utætheder på fordelerrør, anlæg er sat til trykprøvning kl. 8.20 til 4 bar.

Gasfyr ses der ikke nogen synlige utætheder på, men trykprøves til 2 Bar.

Trykprøvning igangsat kl. 8.20 ved 2 bar

2. undersøgelse:

Kontrol af trykprøvning af gasfyr.

Efter ca. 1 time med trykprøvning med 2 bar. Kan man se at gasfyr holder tryk på 2 bar.

Se bilag nr.3 for og nr.4 efter trykprøvning.

Kontrol af trykprøvning af varmeanlæg.

Anlæg var startet med tryk på 4 Bar. Men efter 1 time, var anlæg fladet en 3 bar.

Se bilag nr.5 og bilag nr. 6, så anlæg taber tryk.

bryggers:

Se bilag nr. 7 vedr. fordelerrør i Bryggers.

Men ser klart at omløber (Rød omkreds), har været utæt over lang tid.

Entre:

Se bilag nr. 8

Men ser klart at omløber (Rød omkreds), har været utæt over lang tid.

Tiltag for utætheder:

1. At man skiller, gulvvarmefordeler af, og får renest alle omløber, så der ikke sidder noget skidt, samt udskiftning af pakninger ved omløber.
2. at man udskifter de 2 sæt, gulvvarmefordeler til 2 nye gulvvarmefordeler.
3. når alle disse utætheder er lavet, trykprøves anlæg igen med 4 Bar.

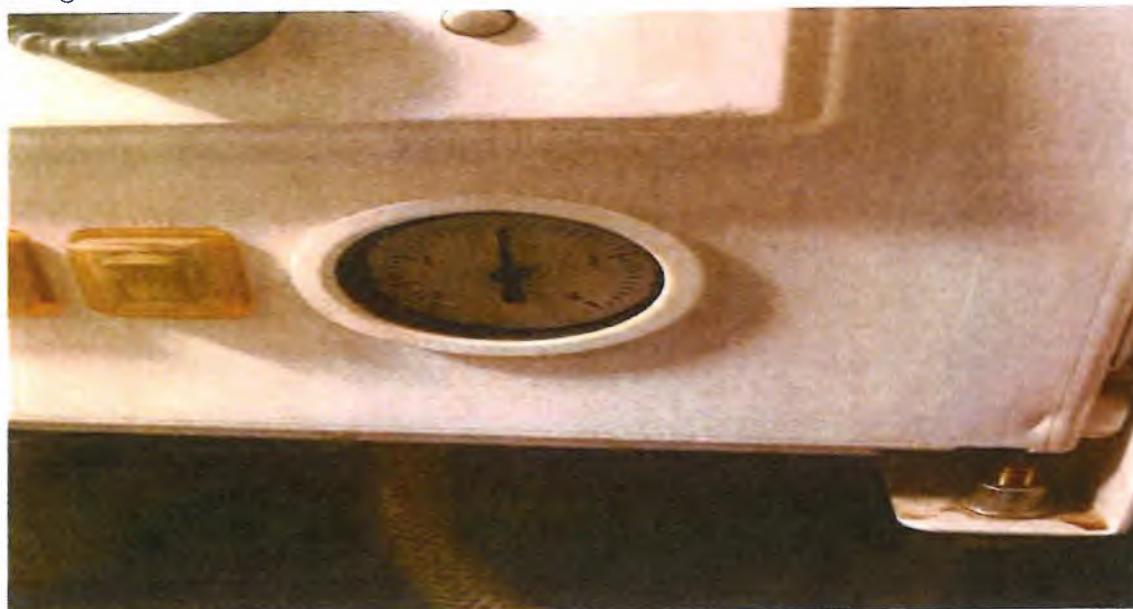
Bilag nr. 1



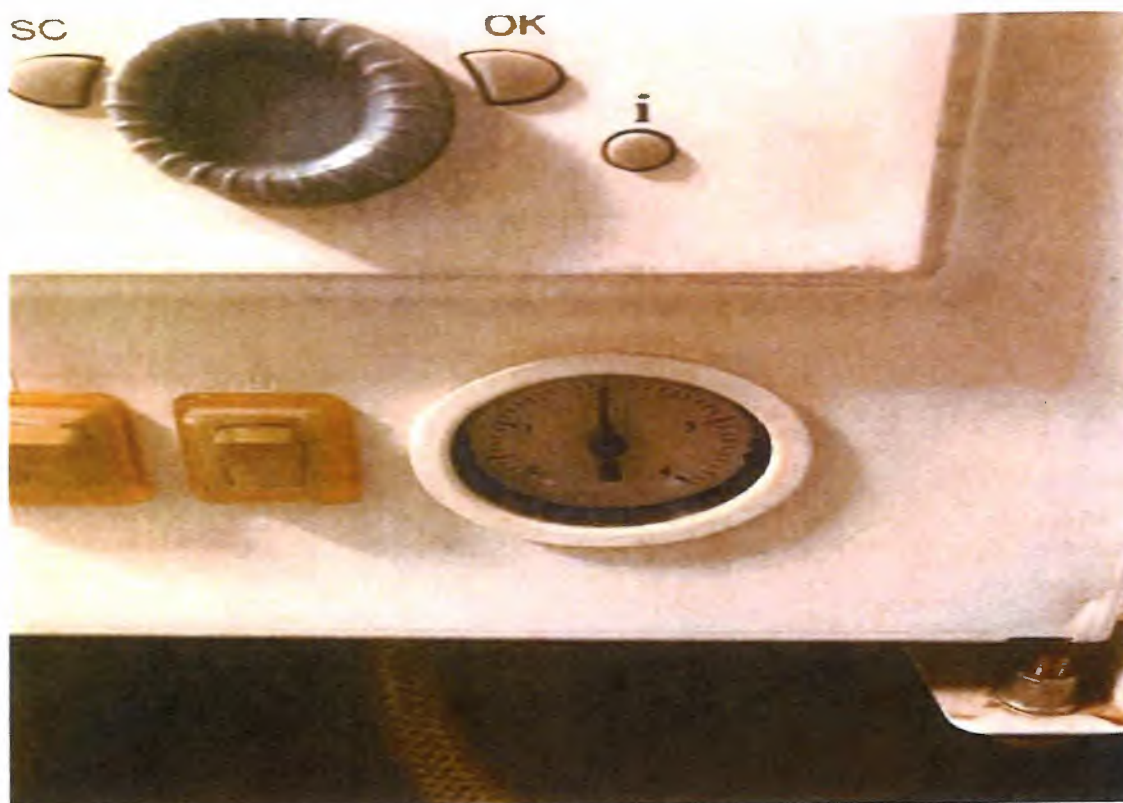
Bilag nr. 2



Bilag nr. 3



Bilag nr.4



Bilag nr. 5



Bilag nr.6





Bilag nr. 8





SIB Byggeri VVS
Sjællandsgade 8-14
6400 Sønderborg
Udført af:
Morten Weien
Aut. VVS Installatør

SIB
BYGGERI
BLIK & VVS
Aut. VVS Installatør
Sjællandsgade 8-14 6400 Sønderborg
Telefon 74 42 00 00
Sønderborg den 13-08-2025

Tingbogsattest



Udskrevet: 06.07.2026 10:08:08

Ejendom:

Adresse: Landgang 1
6470 Sydals

BFE-nummer: 5284676

Dato: 17.08.1972
Landsejerlav: Hørup Ejerlav, Hørup
Matrikelnummer: 0084
Areal: 497 m2
Heraf vej: 0 m2

Adkomster

Dokument:

Dokumenttype: Skøde
Dato/løbenummer: 22.05.1996-922850-45

Adkomsthavere:

Navn: Kim Malte Brock
Cpr-nr.: 030168-****
Ejerandel: 1 / 1

Købesum:

Kontant købesum: 175.000 DKK
Købesum i alt: 175.000 DKK

Dato for overtagelse:

22.05.1996

Hæftelser

Dokument:

Dato/løbenummer: 09.07.2025-1016888406
Prioritet: 1
Dokumenttype: Pantebrev
Hovedstol: 123.196 DKK

Rentesats: 5,69 %

Kreditorer:

Navn: GRUNDEJERNES INVESTERINGSFOND
Cvr-nr.: 26092515

Debitorer:

Navn: Kim Malte Brock
Cpr-nr.: 030168-****

Dokument:

Dato/løbenummer: 22.05.1996-12123-45
Prioritet: 2
Dokumenttype: Ejerpantebrev
Hovedstol: 225.000 DKK
Rente: var

Senest påtegnet:

Dato: 29.11.2012 16:18:59

Kreditorer:

Navn: Kim Malte Brock
Cpr-nr.: 030168-****

Meddelelseshavere:

Navn: Nordea Danmark, Filial af Nordea Bank Abp, Finland
Cvr-nr.: 25992180

Fuldmagtsbestemmelser:

Fuldmagtshaver:
Navn: Nordea Danmark, Filial af Nordea Bank Abp, Finland
Cvr-nr.: 25992180

Tillægstekst:

Tillægstekst
Hovedstolen tilskrives rente

Underpant:

Dato/løbenummer: 01.09.2009-0003541531
Prioritet: 1
Underpantbeløb: 225.000 DKK
Underpanthavere: Nordea Danmark, Filial af Nordea Bank Abp, Finland
25992180

Dokument:

Dato/løbenummer: 14.03.2011-1002296494
Prioritet: 3
Dokumenttype: Udlæg
Hovedstol: 17.077 DKK
Rentesats: 0 %

Kreditorer:

Navn: Søren Straarup
Cpr-nr.: 110378-****

Debitorer:

Navn: Kim Malte Brock
Cpr-nr.: 030168-****

Anmærkninger:

Dato/løbenummer: 22.05.1996-12123-45
Prioritet: 2
Dokumenttype: Ejerpantebrev
Hovedstol: 225.000 DKK
Kreditor: Kim Malte Brock

Dokument:

Dato/løbenummer: 09.06.2012-1003599623
Prioritet: 4
Dokumenttype: Realkreditpantebrev
Hovedstol: 1.565.000 DKK
Rentesats: 1,339025 %
Låntype: Kontantlån
Særlige lånevilkår: Refinansiering
Kontantlån
Mulighed for afdragsfrihed
Inkonvertibel

Kreditorer:

Navn: NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB
Cvr-nr.: 15134275

Debitorer:

Navn: Kim Malte Brock
Cpr-nr.: 030168-****

Anmærkninger:

Dato/løbenummer: 22.05.1996-12123-45
Prioritet: 2
Dokumenttype: Ejerpantebrev
Hovedstol: 225.000 DKK
Kreditor: Kim Malte Brock

Dato/løbenummer: 14.03.2011-1002296494
Prioritet: 3
Hovedstol: 17.077 DKK
Kreditor: Søren Straarup

Afgiftspantebrev:

Dato/løbenummer: 05.03.2010-1000482822
Prioritet: 6
Hovedstol: 262.000 DKK

Senest påtegnet:

Dato: 03.06.2020 08:12:03

Servitutter

Dokument:

Dato/løbenummer: 26.03.2025-1016571836
Prioritet: 5
Dokumenttype: Servitut
LBF § 69 – Påbudt vedligehold

Andet:

Andet

Påtaleberettiget:

Navn: GRUNDEJERNES INVESTERINGSFOND
Cvr-nr.: 26092515

Øvrige oplysninger

Ejendomsvurdering:

Ejendomsværdi: 837.000 DKK
Grundværdi: 383.000 DKK

Vurderingsdato: 01.01.2022
Kommunekode: 0540
Ejendomsnummer (BBR-nr.): 017252

Indskannet akt:

Akt nr: 45_G_166

Aktuelt tinglyst dokument



Dokument:

Dato/løbenummer: 26.03.2025-1016571836

Servitut:

Senest påtegnet:

26.03.2025 15:36:26

Ejendom:

Adresse:

Landgang 1
6470 Sydals
Hørup Ejerlav, Hørup
0084

Landsejerlav:

Matrikelnummer:

Andet:

Andet

Servitut tekst:

LBF § 69 – Påbudt vedligehold

LBF § 69 – Påbudt vedligehold
Meddelelse til 3. mand

GI meddeler herved, at man under henvisning til boligforholdslovens § 69 stk. 1 er blevet anmodet om at lade arbejder påbudt af huslejenævnet udføre på ejendommen for ejers regning.

I henhold til reglerne i boligforholdslovens § 69, stk. 5-7, har investeringsfonden sikkerhed for afholdte udgifter til eventuelle forundersøgelser, udgifter til de pågældende arbejders udførelse, renter, samt omkostninger i øvrigt.

GI's udlæg får pant og fortrinsret efter ejendomsskatter.

Oplysninger om servitutten:

Servitutten kan tinglyses uden ejers tiltrædelse.

Servitutten har betydning for ejendommens værdi.

Hjemmel:

LBF § 69 – Påbudt vedligehold Meddelelse til 3. mand GI meddeler herved, at man under henvisning til boligforholdslovens § 69 stk. 1 er blevet anmodet om at lade arbejder påbudt af huslejenævnet udføre på ejendommen for ejers regning. I henhold til reglerne i boligforholdslovens § 69, stk. 5-7, har investeringsfonden sikkerhed for afholdte udgifter til eventuelle forundersøgelser, udgifter til de pågældende arbejders udførelse, renter, samt omkostninger i øvrigt. GI's udlæg får pant og fortrinsret efter ejendomsskatter.

Myndighed:

Navn:

GRUNDEJERNES INVESTERINGSFOND

Ny Kongensgade 15

1472 København K

Cvr-nr.:

26092515

Påtaleberettiget:

Navn:

GRUNDEJERNES INVESTERINGSFOND

Ny Kongensgade 15

1472 København K

Cvr-nr.:

26092515

Følgende hæftelser respekteres:

Dato/løbenummer:

09.07.2025-1016888406

Dokumenttype:

Pantebrev

Hovedstol:

123.196 DKK

Rentesats:

5,69 %

Kreditor:

GRUNDEJERNES INVESTERINGSFOND

Dato/løbenummer:

22.05.1996-12123-45

Dokumenttype:

Ejerpantebrev

Hovedstol:

225.000 DKK

Kreditor:

Kim Malte Brock

Dato/løbenummer:

14.03.2011-1002296494

Hovedstol:

17.077 DKK

Kreditor:

Søren Straarup

Dato/løbenummer:

09.06.2012-1003599623

Dokumenttype:

Realkreditpantebrev

Hovedstol:

1.565.000 DKK

Rentesats:

1,339025 %

Låntype:

Kontantlån

Særlige lånevilkår:

Refinansiering

Kontantlån

Mulighed for afdragsfrihed

Inkonvertibel

Kreditor:

NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB

Elektronisk akt anmeldelse
information:

Anmelder:

GRUNDEJERNES INVESTERINGSFOND
Ny Kongensgade 15
1472 København K
26092515

Cvr-nr.:

Kontaktoplysninger:

2021231,
26708600
mmo@gi.dk

Bilag:

Bilagsreference:

a2e87dc1-93b1-46bd-b8ec-155afcb94931

Bilag referencekode:

Andet.

Beskrivelse af bilag:

GI vedtægter

Bilagsreference:

6e596ff6-3e36-4af9-93a4-f45b1d263bb8

Bilag referencekode:

Andet.

Beskrivelse af bilag:

GI tegningsudskrift 2024

Erklæringer:

Planloven - kommunalbestyrelsens tilladelse ikke nødvendig
Kommunalbestyrelsens tilladelse efter planloven er uforholden
/ikke nødvendig, da:
LBF § 69 – Påbudt vedligehold
Meddelelse til 3. mand. Boligforholdslovens § 69 stk. 1

Betalt tinglysningsafgift:

1.850 DKK

Resultat af tinglysning

Ejendom:

Adresse:

Landgang 1
6470 Sydals
Hørup Ejerlav, Hørup
0084

Landsejerlav:

Matrikelnummer:

.....
Status:

Tinglyst

.....
Tinglysningsdato:

26.03.2025 15:36:26

.....
Dokumenttype:

Servitut

.....
Dato/løbenummer:

26.03.2025-1016571836

Oftest anvendte informationer

Udskrift af udvalgte oplysninger fra OIS.

Adresse Landgang 1, 6470 Sydals

BFE 5284676

Kommune Sønderborg (0540)

Matrikel-ejerlav 84 - Hørup Ejerlav, Hørup

Grund-areal 497 m²

Grundens bebyggede areal 109 m²

Byggesager Nej

Administrator

Ejer Kim Malte Brock

Vurdering 837.000 (2022)

Salgspris 175.000 DKK (1996)

Afsender
Sønderborg Kommune, Afdeling Byg & Bolig
Rådhusstræde 10, 6400 Sønderborg

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 5284676

Udskriftsdato: 15.06.2026

Denne BBR-meddelelse er hentet via selvbetjening.

Tilføjelser eller rettelser bedes oplyst til kommunen på: BBR@sonderborg.dk eller tlf. 88 72 40 82.

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.): 5284676

BBR-adresse: Landgang 1 (vejkode 1091), 6470 Sydals

Ejendommen består af: 1 grund

Ejendommen har tidligere haft eller været en del af kommunalt ejendomsnummer: 540-17252

Oplysninger om grund

Adresse: Landgang 1, Høruphav, 6470 SydalsGrundens areal: 497 m²

Matrikelnummer: 84, Ejerlavsnavn: Hørup Ejerlav, Hørup (ejerlavskode 1550251)

Vandforsyning og afløbsforhold

Grundens vandforsyning: Privat vandforsyningsanlæg (kode 2)

Grundens afløbsforhold: Spildevandskloakeret: Spildevand (kode 9)

Bemærkninger om grund

Der foreligger ingen afløbsteknisk dokumentation for spildevandskloak i kommunens arkiv.

Der er meddelt påbud om korrektion af kloakfejltilslutning - frist for 07-05-2019

Bygninger tilknyttet grund

Bygning 1

Bygningens anvendelse: Fritliggende enfamiliehus (kode 120)

Opførelsesår: 1903

Om-/tilbygningsår: Ingen oplysning registreret

Antal etager: 1

Beliggenhed

Adresse: Landgang 1, Høruphav, 6470 Sydals

Matrikelnummer: 84, Ejerlavsnavn: Hørup Ejerlav, Hørup (ejerlavskode 1550251)

Kvalitet af koordinatsæt: Sikker geokodning (kode 1)

Materialer

Ydervægsmateriale: Mursten (kode 1)

Tagdækningsmateriale: Tegl (kode 5)

Varmeforsyning

Bygningens varmeinstallation: Ovn til fast og flydende brændsel (kode 3)

Opvarmningsmiddel: Flydende brændsel (kode 3)

Bolig- og erhvervsareal

Bygningens samlede boligareal:	117 m ²
heraf Areal af lovlig beboelse i kældere:	0 m ²
Bygningens samlede erhvervsareal:	0 m ²
heraf Areal af erhverv i kældere:	0 m ²

Etagernes areal

Samlet bygningsareal:	90 m ²
Kælderens areal:	0 m ²
heraf Kælderens udnyttede areal:	0 m ²
heraf Areal af dyb kældere:	0 m ²
heraf Areal af garage i kældere:	0 m ²
Tagetagens areal:	46 m ²
heraf Tagetagens udnyttede areal:	27 m ²

Arealer i grundplan

Bebygget areal:	90 m ²
Overdækket areal:	0 m ²

Andre arealer

Samlet andet areal:	0 m ²
heraf Areal af indbygget affaldsrum:	0 m ²
heraf Areal af indbygget garage:	0 m ²
heraf Areal af indbygget carport:	0 m ²
heraf Areal af indbygget udhus:	0 m ²
heraf Areal af indbygget udestue:	0 m ²
heraf Areal af lukkede overdækninger:	0 m ²
heraf Areal af udvendig efterisolering:	0 m ²
heraf Øvrige arealer:	0 m ²

Enheder tilknyttet Bygning 1

Enhed: Landgang 1

Enhedens anvendelse: Fritliggende enfamiliehus (kode 120)

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	117 m ²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	117 m ²	Antal vandskylende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m ²	Antal værelser:	5

Bygning 2

Bygningens anvendelse: Udhus (kode 930)

Opførelsesår: 1969

Beliggenhed

Adresse: Landgang 1, Høruphav, 6470 Sydals

Matrikelnummer: 84, Ejerlavsnavn: Hørup Ejerlav, Hørup (ejerlavskode 1550251)

Kvalitet af koordinatsæt: Sikker geokodning (kode 1)

Materialer

Ydervægsmateriale: Mursten (kode 1)

Tagdækningsmateriale: Tegl (kode 5)

Arealer i grundplan

Bebygget areal:	19 m ²
Overdækket areal:	0 m ²

Kort til BBR-meddelelsen

Dette kort viser beliggenheden af ejendommens bygninger og tekniske anlæg.

Bygninger og tekniske anlæg, der er registreret i BBR, vises med prikker samt B1 for Bygning 1, T1 for Teknisk anlæg 1 osv.

Hvis prikken er rød, er der brug for ejers medvirken til at flytte prikken til den korrekte beliggenhed af bygning eller teknisk anlæg. Dette gøres af ejer på www.bbr.dk, hvor der kan zoomes ind på kortet.

Det er kun prikkerne, ejer skal forholde sig til i BBR. Alle streger, grænser og bygningsomrids er baggrundsdata fra andre kilder. Matrikelkortet er vejledende, og skellenes nøjagtige placering falder ikke altid sammen med hække m.m. på luftfotoet. Se www.matriklen.dk.

Luftfoto optages om foråret, og de hvide bygningsomrids tegnes på baggrund heraf. Derfor kan der ses forsinkelser, hvor fx en bygning stadig er tegnet med et hvidt bygningsomrids, selvom bygningen er nedrevet og slettet fra BBR. Se www.geodanmark.dk.



Forkortelser

- B# Bygning #
- T# Teknisk anlæg #
- NY Nybyggeri

Prikker på kortet

- Bygning/teknisk anlæg er sikkert placeret
- Bygning/teknisk anlæg er usikkert placeret
- * Bygning på fremmed grund

Streger i kortet

- Ejendom
- Matrikelskel
- Bygningsomrids

BBR-meddelelse

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 5284676

Udskriftsdate: 15.06.2026

Om BBR-meddelelsen

BBR-meddelelsen er en udskrift af de aktuelle oplysninger, som er registreret om en ejendoms bygninger, boliger og tekniske anlæg i Bygnings- og Boligregistret (BBR).

Oplysningerne i BBR anvendes til mange formål i både stat, kommuner og private virksomheder. I det offentlige gælder det fx ejendomsvurdering og

bloktilskud til kommunerne samt boligstøtte. I det private gælder det fx låntagning og ejendomshandel i finans- og ejendomssektoren.

For nyere bygninger stammer oplysningerne i BBR primært fra byggesagsbehandlingen. For ældre bygninger stammer oplysningerne typisk fra nuværende eller tidligere ejere af en ejendom.

Ejers oplysningspligt

Det er altid den aktuelle ejer af en ejendom, der har ansvar for at indberette oplysninger til BBR for at sikre, at oplysningerne i BBR er korrekte.

Derfor er det vigtigt, at du som ejer læser BBR-meddelelsen og kontrollerer, om alle bygninger, boliger og tekniske anlæg på ejendommen er registreret rigtigt.

Ved køb af ejendom eller ved ændringer vedrørende bygnings- og boligforhold samt tekniske anlæg er det ekstra vigtigt at være opmærksom på, om registreringerne i BBR er korrekte.

Hvis oplysningerne er mangelfulde eller forkerte, har du som ejer pligt til at meddele de rigtige oplysninger til kommunen. Dette kan fx gøres via selvbetjeningsløsningen på www.bbr.dk.

Det er kommunen, som er ansvarlig for at registrere oplysningerne i BBR.

Kommunen har lov til at kontrollere oplysningerne, der indberettes til BBR. Kontrollen kan ske ved besøg på ejendommen eller ved registersamkøring med andre kilder, fx folkeregistret eller luftfotos.

Reglerne om Bygnings- og Boligregistret står i lov om bygnings- og boligregistrering (BBR-loven) (lovbekendtgørelse nr. 797 af 6. august 2019).

Der kan gives en bøde efter BBR-loven, hvis oplysninger ikke indberettes til BBR, eller hvis der gives forkerte oplysninger.

En registrering i BBR betyder ikke nødvendigvis, at et forhold er lovligt i henhold til anden lovgivning.

Særlige oplysninger

For bygninger til bolig eller erhverv kræver blandt andet disse oplysninger opmærksomhed:

- Opførelsesår
- Om- og tilbygningsår
- Bebygget areal
- Antal etager
- Samlet boligareal og erhvervsareal
- Areal af udnyttet tagetage
- Areal af indbygget udestue
- Tagdækningsmateriale (kodeliste)
- Ydervægsmateriale (kodeliste)
- Varmeinstallation (kodeliste)
- Opvarmningsmiddel (kodeliste)
- Antal badeværelser
- Antal vandskyllende toiletter.

Nogle oplysninger i BBR registreres med en kode. Oversigt over koder kan ses på www.bbr.dk/kodelister.

Opførelsesår

Det år, hvor bygningen er opført. For nogle bygninger står år 1000, fordi opførelsesåret ikke er oplyst.

Antal etager

Alle etager i bygningen – bortset fra kælder og tagetage.

Varmeinstallation og opvarmningsmiddel

Den varmeinstallation og det opvarmningsmiddel, der kan opvarme bygningen. Hvis varmeinstallationen er fjernvarme, registreres ikke opvarmningsmiddel.

Antal badeværelser

Antal rum, der er indrettet til at tage bad i.

Antal vandskyllende toiletter

Antal toilet-kummer (wc'er), der er i en bolig.

Registrering i BBR

I BBR registreres oplysninger om grunde, bygninger, enheder og tekniske anlæg:

Grund

Grunden er et sammenhængende stykke jord og er normalt det samme som en matrikel. Nogle grunde kan dog bestå af flere matrikler. Større ejendomme, fx landbrugsejendomme, kan bestå af flere grunde. På grunden registreres oplysninger om fx vandforsyning og afløbsforhold.

Bygning

Bygninger i BBR er alt fra et redskabsskur til et butikscenter. På bygningen registreres fx oplysninger om bygningens anvendelse, opførelsesår, varmeinstallation, arealer samt ydervægs- og tagdækningsmateriale.

Arealer i BBR

Arealer i BBR måles til ydersiden af ydervæggene. Det vil sige inklusive arealer af alle vægge. Areal af vægge mellem boliger deles ligeligt. Arealer måles i niveau med færdigt gulv, dog undtaget for tagetager, der måles 1,5 meter over færdigt gulv til den udvendige side af taget.

Boligareal

Boligarealet er det areal, som er indrettet til boligformål. Det omfatter værelser og stuer, køkken, bade- og toiletrum, entré, interne trapper og gangarealer m.m. samt udnyttet areal i en tagetage.

I boligarealet indgår desuden areal af kælderrum, der anvendes til boligformål, dvs. opfylder byggelovgivningens krav til beboelsesrum, samt areal af bade- og toiletrum i kælderen.

For lejligheder indgår ofte en andel af bygningens adgangsareal i boligarealet, fx en andel af trappeopgangen, elevatoren eller altangangen. Adgangsarealer fordeles ligeligt mellem de enkelte boliger.

For institutionsboliger indgår desuden en andel af fælles boligarealer i boligarealet.

Enhed

En enhed er betegnelsen for fx en bolig i et parcelhus, en lejlighed eller et erhvervslejemål. En enhed ligger inde i en bygning og har sin egen adresse. Enfamiliehuse har typisk én boligenhed, en etageejendom har en enhed for hver beboelseslejlighed og hvert erhvervslejemål. På enheden registreres fx enhedens anvendelse, bolig- og erhvervsareal samt køkken-, toilet- og badeforhold.

Tekniske anlæg

Tekniske anlæg er fx olietanke, vindmøller, gyllebeholdere samt slanger til jordvarme og solcelleanlæg. Tekniske anlæg er som regel beliggende på en grund, men kan også være knyttet til en bygning.

Bebygget areal

Det areal, som bygningen fylder på grunden set oppefra. Tagudhæng og halvtage medregnes normalt ikke. Bebygget areal svarer typisk til stueetagens areal – inklusive indbygget udestue, udhus, garage og carport.

Samlet bygningsareal

Summen af alle bygningens regulære etagers areal – uden areal af tagetage, kælder, åbne altaner og åbne overdækkede terrasser, men inklusive indbygget udestue, udhus, garage og carport.

Tagetagens areal

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

Tagetagens udnyttede areal

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

Kælders areal

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



Sønderborg

~~Sønderborg Kommune~~
~~Ejendomsbidragskontoret~~
~~Voldgade 3~~

~~6400 Sønderborg~~

EKSPEDITION: MANDAG 10-15
TIRSDAG 10-15 - TORSDAG 10-17
KONTAKTOPLYSNINGER:
Vedr. ejendomsskat: 8872 4008
ejendomsskatteafd@sonderborg.dk
Vedr. betaling: 8872 4008
opkraevning@sonderborg.dk
Vedr. renholds.afg. 8872 5586

Modtager 5406502063013

Kim Malte Brock

Mjangvej 026

Kirke Hørup

6470 Sydals

Udskrevet den: 21/11-2025 Moms-nr.: 29189773 Sorteringsnummer: 13 00000 023320

Debitumnummer:	Kommunenr.:	Ejendomsnr.:
056 26 017252 03 06	540	017252

Ejendommens beliggenhed:

Landgang 1

Bfe. nummer:

0005284676

Matrikelbetegnelse:

HØRUP EJERLAV, HØRUP 84

Bebygget areal:

109

BBR-status pr.

01/01-2025

Øvrige Bfe. numre:

Kommunale ejendomsbidrag af fast ejendom 2026

Side 01 af 01

Specifikation

Beløb

Heraf moms

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

Rottebekæmpelse

138,58

SKORSTENSFEJN. CLEMMESSEN, tlf 7349 0003

1256,53

251,31

****BEMÆRK****

Er ejendomsbidrag ikke tilmeldt PBS,
modtager du indbetalingskort ca. 1 uge
før sidste rettidige betalingsdato.

Tilmeldt betalingsservice ved beregningen - derfor ingen indbetalingskort

MERVÆRDIATILGIF/MOMS, er beregnet med 25%:

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

I ALT

1395,11

251,31

Rate	Forfaldsdato	Sidste rettidige indb.dag	Ratebeløb	Fakturadato	Moms beløb
01	01/01-2026	02/01-2026	1395,11	01/01-2026	251,31

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

Ved for sen indbetaling påløber renter og evt. gebyr.

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

Kontakt til kommunen vedrørende:

Bidragsbilletten: Tlf. **8872 4008**
Betaling/indb. kort: Tlf. **8872 4008**
Renholdelsesafgift: Tlf. **8872 5586**
Skorstensfejning: Se nedenstående afsnit
Vurderingsstyrelsen: Tlf. **7222 1616**

e-mail: ejendomsskatteafd@sonderborg.dk
e-mail: opkraevning@sonderborg.dk
e-mail: projektoganiaeg@sonderborg.dk

Ved eventuel henvendelse bedes du oplyse **ejendomsnummeret**, som er anført i det indrammede felt, øverst til højre på forsiden.

Indbetalingskort

Indbetalingskort er ikke vedlagt ejendomsbidragsbilletten, men fremsendes særskilt fra Optrækningsen.

Er girokortet mod forventning ikke fremkommet ca. 1 uge inden forfaldsdatoen, bedes du rette henvendelse til Optrækningsen - helst pr. e-mail på adressen opkraevning@sonderborg.dk - alternativt kan du ringe på telefon 8872 4008.

Indbetaling kan ikke foretages ved henvendelse til kommunens Borgerservice, men skal foretages via Netbank eller i pengeinstitut.

Tilmelding til betalingsservice (PBS)

Ønsker du at tilmelde betalingen af ejendomsbidrag til Betalingsservice (PBS), bedes du rette henvendelse til dit pengeinstitut eller tilmelde via din netbank-forbindelse. Oplysninger til brug for tilmelding fremgår af indbetalingskort som fremsendes særskilt.

Renter / gebyrer

Ved betaling efter sidste rettidig indbetalingsdato beregnes der renter med 0,4 % pr. påbegyndt måned, beregnet fra forfaldsdagen. Ved udsendelse af rykkerbrev påløber der et rykkergebyr på kr. 250,00.

Ejerskifte

Ved ejerskifte vil der blive fremsendt ejendomsbidragsbillet til køber af ejendommen.

Sælger skal selv sørge for at afmelde Betalingsservice og køber skal selv tilmelde betalingen til Betalingsservice i sit pengeinstitut eller via netbank.

Ejendomsværdiskat, grundskyld og ejendomsbidrag

Ejendomsbidrag pålignes og opkræves af kommunen.

Ejendomsværdiskatten og grundskyld pålignes af SKAT og opkræves via din forskudsstat. Har du spørgsmål vedrørende ejendomsværdiskat og grundskyld bedes du rette henvendelse til **Skattestyrelsen på telefon 7222 1818**.

Indefrysningssbeløb

Fremgår der indefrysningssbeløb af ejendomsbidragsbilletten, har du mulighed for at framelde indefrysningen via borger.dk og efterfølgende sendes der indbetalingskort fra Optrækningsen.

Ved salg af ejendommen forfalder beløbet og skal betales af sælger.

Indefrysningssbeløb fra 1. januar 2024 og fremefter er overtaget af Skattestyrelsen. Du kan framelde indefrysningssbeløbet på din forskudsopgørelse eller rette henvendelse til Skattestyrelsen 7222 1818.

Skorstensfejning

Spørgsmål vedrørende skorstensfejerbidrag og evt. tilbagebetaling af bidraget bedes du rette henvendelse til skorstensfejermesteren:

For ejendomme beliggende på Als:

Skorstensfejermester John Clemmesen, Mellemvej 3, 6430 Nordborg, telefon 7349 0003.

For ejendomme beliggende på fastlandet:

Skorstensfejermester Bendt Olesen ApS / ved Bo Olesen, Fiskbækvej 1, 6300 Gråsten, telefon 2129 1993



EJENDOMS DATA RAPPORT

Landgang 1, Høruphav,
6470 Sydals

Rapport købt 15/06 2026

Rapport færdig 16/06 2026

Den ved rapportbestillingen
oplyste tvangsauktionsdato:
13/08 2026

For ejendommen Landgang 1, Høruphav, 6470 Sydals

Ejendommens adresse.....	Landgang 1, Høruphav, 6470 Sydals
Kommune.....	Sønderborg Kommune
Ejendomstype.....	Beboelse
Ejerforhold.....	Privatpersoner eller interessentskab
Antal bestemte fast ejendomme.....	1
Antal matrikelnumre.....	1
Samlet grundareal.....	497 m ²
Samlet bebygget areal.....	109 m ²
Samlet boligareal.....	117 m ²
Samlet erhvervsareal.....	0 m ²

Omfattede bestemt fast ejendomme

5284676

Omfattede matrikelnumre

Matr.nr.: 84, Hørup Ejelav, Hørup

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 ejendomsdata rapporter](#) 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

Landgang 1, Høruphav,
6470 Sydals

Rapport købt 15/06 2026

Rapport færdig 16/06 2026

Den ved rapportbestillingen
oplyste tvangsauktionsdato:
13/08 2026

Indhold

Resumé.....	4
Dette afsnit indeholder alle svar i ejendomsrapporten.	
Bygninger.....	9
BBR-meddelelsen.....	9
Energimærkning.....	9
Tilstandsrapport.....	9
Elinstallationsrapport.....	10
Byggesag.....	10
Byggeskadeforsikring.....	11
Olietanke.....	12
Fredede bygninger.....	12
Bevaringsværdi.....	13
Flexboligtilladelse.....	13
Økonomi.....	15
Ejendoms- og grundværdi.....	15
Ejendomsskat.....	15
Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat.....	17
Huslejenævnssager.....	18
Planer.....	20
Zonestatus.....	20
Lokalplaner.....	20
Landzonetilladelser.....	21
Kommuneplaner.....	21
Spildevandsplaner.....	26
Varmeplaner.....	28
Varmeforsyning.....	28
Vejforsyning.....	29
Vejdirektoratets projekter.....	30
Hovedstadsområdet 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:

- BBR-meddelelse - 5284676 - Sønderborg Kommune
 - Raastofplanskort
 - Vejforsyningskort
 - Jordforureningsattest_5284676
-



EJENDOMS DATA RAPPORT

Landgang 1, Høruphav,
6470 Sydals

Rapport købt 15/06 2026

Rapport færdig 16/06 2026

Den ved rapportbestillingen
oplyste tvangsauktionsdato:
13/08 2026

Resumé

Bygninger

BBR-meddelelsen

Findes der en BBR-meddelelse for ejendommen?..... Ja, se bilag
Oplysninger er indhentet d. 15. juni 2026

Energimærkning

Findes der en energimærkning for ejendommen?..... Ejendommen har ikke noget energimærke
Oplysninger er indhentet d. 15. juni 2026

Tilstandsrapport

Findes der en tilstandsrapport for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 15. juni 2026
Bemærk: Tilstandsrapporten er kun tilgængelig for ejer og/eller fuldmagtshaver.

Elinstallationsrapport

Findes der en elinstallationsrapport for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 15. juni 2026
Bemærk: Elinstallationsrapport er kun tilgængelig for ejer og/eller fuldmagtshaver.

Byggesag

Er der igangværende byggesag for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 15. juni 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. 15. juni 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. 15. juni 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. 15. juni 2026

Bevaringsværdi

Er der angivet en bevaringsværdi for ejendommen?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 15. juni 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. 15. juni 2026

Økonomi

Ejendoms- og grundværdi

Hvad er ejendommens værdi ifølge den offentlige vurdering?..... 837.000 kr.
Oplysninger er indhentet d. 15. juni 2026
Bemærk: I Ejendomsdatabaserne vises kun de endelige vurderinger, være derfor opmærksom på, at dette kan afvige fra boligbeskatningsgrundlaget, som kan være på grundlag af foreløbige vurderinger. Fejl eller mangler i BBR-oplysninger har en stor betydning for beregning af ejendomsvurdering. Det er boligejerens ansvar at opdatere oplysningerne via: <https://ret.bbr.dk/>. Ydermere, skal man være opmærksom på ejendomsvurdering og kompensation i dødsbo. Hvis der findes en ny ejendomsvurdering af afdødes ejendom, kan den bruges i dødsboet. Læs mere på <https://www.vurderingsportalen.dk/ejebolig/ejendomsvurdering/emner-vejledninger-og-frister/ejendomsvurdering-og-kompensation-i-dødsbo>.

Ejendomsskat

Hvad er ejendomsskatten?..... Oplysninger hentet. Se detaljeret besvarelse.
Oplysninger er indhentet d. 15. juni 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 Ejendomsdatabaserne.

Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat

Er der statslig indefrysning på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 15. juni 2026
Bemærk: Ejendomsdatabaserne indeholder kun statslige indefrysningsslån, som har panteret på ejendommen. Eventuelle tillægsslån bliver først en del af indefrysningsslået i Ejendomsdatabaserne, når disse har fået panteret på ejendommen.

Huslejenævnsager

Er der registreret én eller flere huslejenævnsager eller ankenævnsager for ejendommen?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 15. juni 2026
Bemærk: Databasen for Huslejenævnsager er pt. ikke fuldt opdateret for alle kommuners vedkommende. Se <https://www.huslejenavn.dk/kommuneerklæringer> for en liste over kommuner, der har bekræftet at have overført alle sager fra og med en angivet dato. Hvis kommunen fremgår af listen, er svaret i Ejendomsdatabaserne 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. 15. juni 2026

Lokalplaner

Foreligger der lokalplaner eller lokalplanforslag for ejendommen?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 15. juni 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. 15. juni 2026

Kommuneplaner

Foreligger der kommuneplaner eller kommuneplanforslag for ejendommen?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 15. juni 2026
Bemærk: Anvendelsesspecifikke oplysninger for kommuneplanrammer kan læses i plandokumentet for kommuneplanrammen.

Spildevandsplaner

Er ejendommen beliggende indenfor en spildevandsplan?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 15. juni 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. 15. juni 2026

Varmeforsyning

Er der mulighed for kollektiv varmforsyning eller er der forsyningsforbud?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 15. juni 2026
Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. Forsyningsområde, Område med forsyningsforbud samt Område med tilslutningspligt. Aktuell varmforsyning kan ses af BBR meddelelsen.

Vejforsyning

Hvad er vejstatus for vejene i området omkring ejendommen?..... Se bilag
Oplysninger er indhentet d. 15. juni 2026

Vejdirektoratets projekter

Er ejendommen beliggende nær Vejdirektoratets projekter?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 15. juni 2026

Hovedstadsområdets transportkorridorer

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor hovedstadsområdets transportkorridorer?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 15. juni 2026

Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor arealreservationen for Baltic Pipe?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 15. juni 2026

Landsplandirektiv "Udviklingsområder"

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor et udviklingsområde?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 15. juni 2026

Råstofplaner

Er ejendommen beliggende i et råstofområde?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 15. juni 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. 15. juni 2026

Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Er der registreret tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 15. juni 2026

Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Er der registreret påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 15. juni 2026

Medlemskab af spildevandsforsyning

Er der registreret medlemskab af spildevandsforsyningsselskab på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 15. juni 2026

Aktuel vandforsyning

Er der aktuel vandforsyning registreret for ejendommen?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 15. juni 2026

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

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

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Er ejendommen beliggende i et område med drikkevandsinteresser?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 15. juni 2026

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Er ejendommen beliggende i et følsomt indvindingsområde?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 15. juni 2026

Jordforurening

Jordforureningsattest

Findes der jordforureningsattest for ejendommen?..... Ja, se bilag
Oplysninger er indhentet d. 15. juni 2026

Kortlagt jordforurening

Er der kortlagt jordforurening for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 16. juni 2026

Områdeklassificering

Er ejendommen beliggende i et område klassificeret som er lettere forurenet?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 15. juni 2026

Påbud iht. jordforureningsloven

Er der på ejendommen registreret påbud iht. jordforureningsloven i arealinformationssystemet (DAI)?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 15. juni 2026

Natur, skov og landbrug

Fredskov

Er ejendommen pålagt fredskovspligt?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 15. juni 2026

Majoratsskov

Er der noteret majoratsskov på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 15. juni 2026

Beskyttet natur

Er der beskyttede naturtyper eller beskyttede vandløb på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 15. juni 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. 15. juni 2026
Internationale naturbeskyttelsesområder består af hhv. Fuglebeskyttelsesområder, Habitatområder samt Ramsarområder.

Landbrugspligt

Er ejendommen pålagt landbrugspligt?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 15. juni 2026

Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer

Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer

Er der registreret fredede fortidsminder/fortidsmindebeskyttelseslinjer på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 15. juni 2026

Beskyttede sten- og jorddiger

Er der beskyttede sten- eller jorddiger på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 15. juni 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?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 15. juni 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. 15. juni 2026
Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. Søbeskyttelseslinjer og Åbeskyttelseslinjer.

Kirkebyggelinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en kirkebyggelinje?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 15. juni 2026

Klitfredningslinje

Er ejendommen beliggende indenfor en klitfredningslinje?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 15. juni 2026

Strandbeskyttelseslinje

Er ejendommen beliggende indenfor en strandbeskyttelseslinje?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 15. juni 2026



EJENDOMS DATA RAPPORT

Landgang 1, Høruphav,
6470 Sydals

Rapport købt 15/06 2026
Rapport færdig 16/06 2026

Den ved rapportbestillingen
oplyste tvangsauktionsdato:
13/08 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 Boligregisteret (BBR). Oplysningerne på BBR-meddelelsen er et udtryk for de faktiske forhold på ejendommen, også selvom de ikke nødvendigvis er lovlige. Ansvar for oplysningernes rigtighed på BBR-meddelelsen ligger hos ejeren af ejendommen.

BBR-meddelelsen

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

Oplysninger er indhentet d. 15. juni 2026

BBR meddelelse..... Se bilag BBR-meddelelse - 5284676 - Sønderborg Kommune

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5284676

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Energimærkning

Findes der en energimærkning for ejendommen?..... Ejendommen har ikke noget energimærke

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

Energimærkning

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

Kontaktoplysninger

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

Tilstandsrapport

Findes der en tilstandsrapport for ejendommen?..... Nej

En tilstandsrapport er resultatet af en bygningsgennemgang foretaget af en beskikket 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.

Kontaktoplysninger

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

Elinstallationsrapport

Findes der en elinstallationsrapport for ejendommen?..... Nej

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

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

Elinstallationsrapport

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

Kontaktoplysninger

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

Byggesag

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

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

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

Byggesag

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Byggeskadeforsikring

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

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

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

Byggeskadeforsikring BBR

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

Oplysninger er indhentet d. 15. juni 2026

Bygning 1, Bygning 2

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5284676

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. 15. juni 2026

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

Status..... Ingen byggeskadeforsikring registreret.

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5284676

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. 15. juni 2026

Bygning 540-5284676-1

Bevaringsværdi..... 5
Bygningsadresse..... Landgang 1
Bygningens nummer i BBR..... 540-5284676-1
Link til bygningen i FBB..... <https://www.kulturarv.dk/fbb/bygningvis/pub?bygning=13442000>
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5284676

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. 15. juni 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5284676

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen



EJENDOMS DATA RAPPORT

Landgang 1, Høruphav,
6470 Sydals

Rapport købt 15/06 2026

Rapport færdig 16/06 2026

Den ved rapportbestillingen
oplyste tvangsauktionsdato:
13/08 2026

Økonomi

Ejendoms- og grundværdi

Hvad er ejendommens værdi ifølge den offentlige vurdering?..... 837.000 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 Ejendomsdatabaserne 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. 15. juni 2026

Vurderingsår.....	2022 år
Dato for seneste vurdering eller ændring.....	01-01-2022
Ejendomsværdi.....	837 000 kr.
Grundværdi.....	383 000 kr.
Fradrag.....	0 kr.
Stuehus grundværdi.....	0 kr.
Stuehusværdi.....	0 kr.

Kontaktoplysninger

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

Ejendomsskat

Hvad er ejendomsskatten?..... Oplysninger hentet. Se detaljeret besvarelse.

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

Bemærk: Indefrosne grundskyldstigninger og efterreguleringer vedr. grundskyld for årene indtil 2024, forfalden gæld til kommunen før 2024 og oplysninger om ejendomsbidrag kan pt. kun erhverves via <https://www.borger.dk/> eller ved henvendelse til kommunen. Beskatningsgrundlagene for ejendomsskatter kan både være på baggrund af en endelig og en foreløbig vurdering. Stigningsbegrænsning for grundskyld for 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 erhvervmæssigt formål) samt ejendomsværdiskat for helårsboligen (med bopæl) og/eller et sommerhus med tilhørende grund.

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

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

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

Læs mere om:

de nye boligskatteregler på <https://www.vurderingsportalen.dk/ejebolig/boligskat/nye-regler-fra-2024/>
boligskat ved ejendomshandel på <https://www.vurderingsportalen.dk/ejebolig/boligskat/koeb-og-salg/>
indefrysningsslån på <https://www.vurderingsportalen.dk/ejebolig/boligskat/indefrysningsslån/>
pensionistlån <https://www.vurderingsportalen.dk/ejebolig/boligskat/pensionistlån/>
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. 15. juni 2026

Vurderingsejendom - Sønderborg Kommune

BFE-nr..... 5284676
VurderingsejendomID..... 1172548
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 5284676

Ejendomsværdiskat

Kan på nuværende tidspunkt kun fremsøges via forskudsopgørelsen.

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5284676

Grundskyld for grund, der ikke er land- og skovejendom - Sønderborg Kommune

Beskatningsgrundlag..... 508.800 kr.
Kommunepromille..... 13,5 ‰
Beløb..... 6.868,8 kr.
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5284676

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Vurderingsstyrelsen
Adresse..... Ny Østergade 9-11, 4000 Roskilde
Telefonnummer..... 72221616
Web..... <https://vurderingsportalen.dk/kontakt>

Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat

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

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

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

Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat

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

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

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

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

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

Oplysninger er indhentet d. 15. juni 2026

BFE-nr..... 5284676
Samlet indefrysningsbeløb..... 0 kr.
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5284676

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Vurderingsstyrelsen

Adresse..... Ny Østergade 9-11, 4000 Roskilde
Telefonnummer..... 72221616
Web..... <https://vurderingsportalen.dk/kontakt>

Huslejenævnssager

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

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

Bemærk: Databasen for Huslejenævnssager er pt. ikke fuldt opdateret for alle kommuners vedkommende. Se <https://www.huslejenaevn.dk/kommuneerklæringer> for en liste over kommuner, der har bekræftet 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.

Oplysninger er indhentet d. 15. juni 2026

Sagerne er registreret på..... Samlet fast ejendom
Sagsstatus..... Afsluttet.
Afslutningsårsag..... Afsluttet med afgørelse om medhold.
Indbringer..... Ikke sat.
Indbringelses år..... 2013
Afgørelses år..... 2013
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5284676

Sagerne er registreret på..... Samlet fast ejendom
Sagsstatus..... Afsluttet
Afslutningsårsag..... Afsluttet med afgørelse om medhold.
Indbringer..... Ikke sat.
Indbringelses år..... 2024
Afgørelses år..... 2024
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5284676

Sagerne er registreret på..... Samlet fast ejendom
Sagsstatus..... Igangværende
Afslutningsårsag..... Ikke sat.
Indbringer..... Lejer.
Indbringelses år..... 2024
Publiceringsår..... 2024
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5284676

Sagerne er registeret på..... Samlet fast ejendom
Sagsstatus..... Afsluttet
Afslutningsårsag..... Afsluttet med afgørelse om medhold
Indbringer..... Lejer
Indbringelses år..... 2024
Afgørelses år..... 2024
Publiceringsår..... 2025
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5284676

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen
Web..... <https://www.borger.dk/bolig-og-flytning/Lejebolig/beboerklagenae/n-og-huslejenae/n>



EJENDOMS DATA RAPPORT

Landgang 1, Høruphav,
6470 Sydals

Rapport købt 15/06 2026

Rapport færdig 16/06 2026

Den ved rapportbestillingen
oplyste tvangsauktionsdato:
13/08 2026

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. 15. juni 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. 84 Hørup Ejerlav, Hørup

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed.....Kommunen

Lokalplaner

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

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

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

Lokalplaner, vedtagne

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

Oplysninger er indhentet d. 15. juni 2026

Plan - Bevarende lokalplan for det gamle Høruphav

Planens navn.....Bevarende lokalplan for det gamle Høruphav

Plannummer.....HØ 20-1

Dato for offentliggørelse af planforslag.....24-12-1910

Dato for vedtagelse af plan.....11-12-2002

Dato for ikrafttrædelse af plan.....11-12-2002

Dato for start af offentliggørelsesperioden.....24-12-1910

Dato for slut på offentliggørelsesperioden.....18-02-1911

Generel anvendelse..... Blandet bolig og erhverv
Er det sandt, at zonen ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Ja
Er det sandt, at bebyggelsesomfang ikke reguleres af planens bestemmelser?..... 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_189047_APPROVED_1195727577456.pdf
Har planen en kompleksitet der ikke entydigt kan beskrive anvendelse, omfang og udstykning?..... Nej
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 84 Hørup Ejerlav, Hørup

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. 15. juni 2026

Plan - Kommuneplan 2023 - 2035

Planens navn..... Kommuneplan 2023 - 2035
Kommune..... Sønderborg
Planstatus..... Vedtaget
Dato for vedtagelse af plan..... 20-12-2023
Dato for ikrafttrædelse af plan..... 22-12-2023
Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/111183928_1703254461082.pdf
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 84 Hørup Ejerlav, Hørup

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. 15. juni 2026

Plan - Ældre boligområde i Høruphav

Planens navn..... Ældre boligområde i Høruphav
Plannummer..... 3.1.001.B
Kommuneplanid på den kommuneplan, rammen vedrører..... 11183928
Navn på plandistrikt..... 3.1 Høruphav
Planstatus..... Vedtaget
Dato for vedtagelse af plan..... 20-12-2023
Dato for ikrafttrædelse af plan..... 22-12-2023
Generel anvendelse..... Boligområde
Planzone..... Byzone
Fremtidig planzone..... Byzone
Er det sandt, at bebyggelsesomfang ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Nej
Højeste andel af grundarealet, der må bebygges..... 40 %
Maksimalt antal etager..... 2
Maksimal bygningshøjde..... 8,5 m

Notat om bebyggelse.... Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

Notat om lokalplan.... Området er omfattet af lokalplan nr. HØ 20.1 (bevarende lokalplan). Ved udarbejdelse af lokalplaner for området skal det sikres, at områdets bygningsmæssige og landskabelige udtryk bevares.

Notat, andet..... Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/111183928_1703254461082.pdf

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 84 Hørup Ejerlav, Hørup

Plan - Grønt område omkring Sdr.landevej i Hørup/Høruphav

Planens navn..... Grønt område omkring Sdr.landevej i Hørup/Høruphav

Plannummer..... 3.1.007.0

Kommuneplanid på den kommuneplan, rammen vedrører..... 11183928

Navn på plandistrikt..... 3.1 Høruphav

Planstatus..... Vedtaget

Dato for vedtagelse af plan..... 20-12-2023

Dato for ikrafttrædelse af plan..... 22-12-2023

Generel anvendelse..... Område til offentlige formål

Planzone..... Byzone og landzone

Fremtidig planzone..... Byzone og landzone

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

Notat om områdeanvendelsen..... Området udlægges til offentlige grønne områder.

Notat om zoneforhold..... Den overvejende del af området ligger i landzone. Den resterende del i byzone.

Notat, andet..... I området er der et vandløb, der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3. Tilstanden må ikke ændres uden dispensation. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/111183928_1703254461082.pdf

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 84 Hørup Ejerlav, Hørup

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. 15. juni 2026

Plan - Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen

Planens navn..... Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen

Kommune..... Sønderborg

Planstatus..... Vedtaget

Omfang af revision..... Delvis revision af områder eller planemner
Dato for vedtagelse af plan..... 04-10-2017
Dato for ikrafttrædelse af plan..... 10-10-2017
Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/70_3781606_1507638407864.pdf
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 84 Hørup Ejerlav, Hørup

Plan - Planstrategi 2022

Planens navn..... Planstrategi 2022
Plannummer..... Planstrategi 2022
Kommune..... Sønderborg
Planstatus..... Vedtaget
Omfang af revision..... Delvis revision af områder eller planemner
Dato for vedtagelse af plan..... 26-10-2022
Dato for ikrafttrædelse af plan..... 27-10-2022
Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/70_11131726_1666868529228.pdf
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 84 Hørup Ejerlav, Hørup

Plan - Udvikling i kystnærhedszonen 2023

Planens navn..... Udvikling i kystnærhedszonen 2023
Plannummer..... Tillæg 2023
Kommune..... Sønderborg
Planstatus..... Vedtaget
Omfang af revision..... Delvis revision af områder eller planemner
Dato for vedtagelse af plan..... 17-01-2024
Dato for ikrafttrædelse af plan..... 26-01-2024
Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/70_11276110_1706267235180.pdf
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 84 Hørup Ejerlav, Hørup

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. 15. juni 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 84 Hørup Ejerlav, Hørup

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. 15. juni 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 84 Hørup Ejerlav, Hørup

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. 15. juni 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 84 Hørup Ejerslav, Hørup

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. 15. juni 2026

Kloakopland - 10039

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

Navn på område med kloakopland..... 10039

Eksisterende kloaktype for området..... Spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand)

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

Link til plan..... <http://sonderborg.via.kier.dk/plan/niras.dk/plan/21#8779>

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 84 Hørup Ejerslav, Hørup

Kloakopland - 20004

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

Navn på område med kloakopland..... 20004

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

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

Link til plan..... <http://sonderborg.via.kier.dk/plan/niras.dk/plan/21#8779>

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 84 Hørup Ejerslav, Hørup

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kloakopland, forslag

Se forklaring under "Kloakopland, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 15. juni 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 84 Hørup Ejerlav, Hørup

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. 15. juni 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. 84 Hørup Ejerlav, Hørup

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Udtræden af spildevandsforsyning, forslag

Se forklaring under "Udtræden af spildevandsforsyning, vedtagne".

Oplysninger er indhentet d. 15. juni 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. 84 Hørup Ejerlav, Hørup

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Renseklasse

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

Oplysninger er indhentet d. 15. juni 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 84 Hørup Ejerlav, Hørup

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. 15. juni 2026

Er matrikelnummeret beliggende i et forsyningsområde? ja

Navn på forsyningsområde Hørup/Høruphav

Forsyningsform Fjernvarme

Forsyningssselskab SONDERBORG FJERNVARME AMBA

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 84 Hørup Ejerslav, Hørup

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. 15. juni 2026

Er matriklen beliggende i et område med forsyningsforbud?..... Nej
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 84 Hørup Ejerlav, Hørup

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. 15. juni 2026

Er matriklen beliggende i et område med tilslutningspligt eller forblivelsespligt?..... Ja
Navn på område med tilslutningspligt..... Havbo m.fl. i Hørup
Type af tilslutningspligt..... Tilslutningspligt ny bebyggelse
Tilslutningspligt i henhold til..... Lokalplan
Dato for beslutning..... 25-12-2002
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 84 Hørup Ejerlav, Hørup

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. 15. juni 2026

Kort over vejforsyning..... Se bilag Vejforsyningskort
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 84 Hørup Ejerlav, Hørup

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Vejdirektoratet
Adresse..... Carsten Niebuhrs Gade 43, 5. sal, 1577 København V
Telefonnummer..... 72443333

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 Stevn kommuner.

Hovedstadsområdets transportkorridorer

Transportkorridorerne i hovedstadsområdet er arealreservationer, der skal sikre, at fremtidige motorveje og baner m.m. kan placeres i mindst mulig konflikt med bymæssig bebyggelse. Transportkorridorerne betjener hele fingerbystrukturen trafikalt og energimæssigt, da de ligger strategisk nord-syd og øst-vest midt gennem hovedstadsområdet.

Hovedstadsområdet omfatter i denne forbindelse kommunerne i Region Hovedstaden, bortset fra Bornholms Regionskommune, samt Greve, Køge, Lejre, Roskilde, Solrød og Stevn kommuner.

Arealreservationerne er først og fremmest tænkt som reservationer til fremtidige strækningsanlæg, som ikke er kendt eller besluttet detaljeret endnu.

Arealreservationerne rummer imidlertid også eksisterende motorvejsstrækninger, hvor de fungerer som en støjdæmpende afstandszone til støjsom bebyggelse, samt naturgas- og højspændingsledninger med sikkerhedszone omkring.

Transportkorridorerne er en del af den overordnede fysiske planlægning og har hjemmel i planloven.

Det betyder, at de respektive grundejere ikke får erstatning for de begrænsninger, de får pålagt i denne sammenhæng.

Kommunerne er forpligtet til at lade transportkorridorerne indgå som en landsplanmæssig interesse i kommune- og lokalplanlægning samt landzoneadministration.

Oplysninger er indhentet d. 15. juni 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 84 Hørup Ejerlav, Hørup

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. 15. juni 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 84 Hørup Ejerlav, Hørup

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. 15. juni 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 84 Hørup Ejerlav, Hørup

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. 15. juni 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 84 Hørup Ejerlav, Hørup

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Råstofplaner

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

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

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

Råstofplaner

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Regionen



EJENDOMS DATA RAPPORT

Landgang 1, Høruphav,
6470 Sydals

Rapport købt 15/06 2026

Rapport færdig 16/06 2026

Den ved rapportbestillingen
oplyste tvangsauktionsdato:
13/08 2026

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 (overfladevand 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. 15. juni 2026

Matr. nr.: 84, Hørup Ejerlav, Hørup

Afløbsforhold..... Spildevandskloakeret: Spildevand

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5284676

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

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

-

Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

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

-

Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Medlemskab af spildevandsforsyning

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

-

Medlemskab af spildevandsforsyning

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Aktuel vandforsyning

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

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

Aktuel vandforsyning

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

Oplysninger er indhentet d. 15. juni 2026

Matr. nr.: 84, Hørup Ejerlav, Hørup

Vandforsyning..... Privat vandforsyningsanlæg

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5284676

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

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

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

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

Påbud/dispensationer/anbefalinger vedr. vandindvindingsanlæg/-boringer

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

Oplysninger er indhentet d. 15. juni 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 84 Hørup Ejerlav, Hørup

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. 15. juni 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. 84 Hørup Ejerlav, Hørup

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. 15. juni 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 84 Hørup Ejerslav, Hørup

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen



EJENDOMS DATA RAPPORT

Landgang 1, Høruphav,
6470 Sydals

Rapport købt 15/06 2026
Rapport færdig 16/06 2026

Den ved rapportbestillingen
oplyste tvangsauktionsdato:
13/08 2026

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. 15. juni 2026

Jordforureningsattest..... Se bilag Jordforureningsattest_5284676

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5284676

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen og regionen

Kortlagt jordforurening

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

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

Kortlagt jordforurening - V1

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

Oplysninger er indhentet d. 16. juni 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 84 Hørup Ejerlav, Hørup

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. 16. juni 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 84 Hørup Ejerlav, Hørup

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. 15. juni 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. 84 Hørup Ejerlav, Hørup

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. 15. juni 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen



EJENDOMS DATA RAPPORT

Landgang 1, Høruphav,
6470 Sydals

Rapport købt 15/06 2026
Rapport færdig 16/06 2026

Den ved rapportbestillingen
oplyste tvangsauktionsdato:
13/08 2026

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. 15. juni 2026

Er matrikelnummeret pålagt fredskovspligt?..... Nej

Matrikelnummer..... 84

Ejerlav..... Hørup Ejerlav, Hørup

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5284676

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. 15. juni 2026

84, Hørup Ejerlav, Hørup

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

Matrikelnummer..... 84

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5284676

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. 15. juni 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 84 Hørup Ejerlav, Hørup

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. 15. juni 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 84 Hørup Ejerlav, Hørup

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. 15. juni 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 84 Hørup Ejerlav, Hørup

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. 15. juni 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 84 Hørup Ejerlav, Hørup

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. 15. juni 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 84 Hørup Ejerlav, Hørup

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. 15. juni 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5284676

Kontaktoplysninger

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



EJENDOMS DATA RAPPORT

Landgang 1, Høruphav,
6470 Sydals

Rapport købt 15/06 2026

Rapport færdig 16/06 2026

Den ved rapportbestillingen
oplyste tvangsauktionsdato:
13/08 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 for 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. 15. juni 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 84 Hørup Ejerslav, Hørup

Kontaktoplysninger

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

Fortidsmindebeskyttelseslinjer

Der findes mere end 33.000 fredede fortidsminder i Danmark. Fortidsminder kan være mere end tusinde år gamle og udgøres typisk af gravhøje, men også vigtige oldtidsbopladser, mindesmærker samt sten- og jorddiger kan være fredet. Ifølge Naturbeskyttelsesloven er der fastlagt en beskyttelseslinje på 100 meter omkring flere synlige fredede fortidsminder. Denne beskyttelseslinje indebærer, at der ikke må foretages ændringer fra fortidsmindets ydergrænse og 100 m ud uden tilladelse. Det er derfor ikke tilladt at lave ændringer i terrænet eller at placere bebyggelse såsom bygninger, campingvogne, skure, eller lignende indenfor beskyttelseszonen. Forbuddet omfatter også midlertidige ændringerne. Undtaget er dog landbrugsmæssig drift, bortset fra tilplanlægning 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. 15. juni 2026

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

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. 15. juni 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 84 Hørup Ejerslav, Hørup

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Skovbyggelinjer

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

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. Inden for byggelinjen er der forbud mod at bygge.
Byggelinjen kan enten være registreret som gældende eller ophævet.

Oplysninger er indhentet d. 15. juni 2026

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

Type..... Ophævet

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 84 Hørup Ejerslav, Hørup

Kontaktoplysninger

Sø- og åbeskyttelseslinjer

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

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

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

Søbeskyttelseslinje

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

Oplysninger er indhentet d. 15. juni 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 84 Hørup Ejelav, Hørup

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Åbeskyttelseslinje

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

Oplysninger er indhentet d. 15. juni 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 84 Hørup Ejelav, Hørup

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. 15. juni 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 84 Hørup Ejerlav, Hørup

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. 15. juni 2026

84, Hørup Ejerlav, Hørup

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

Ejerlav..... Hørup Ejerlav, Hørup

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5284676

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. 15. juni 2026

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

Matrikelnummer..... 84

Ejerlav..... Hørup Ejerlav, Hørup

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

BFE-nummer 5284676

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kystdirektoratet

Adresse..... Højbovej 1, 7520 Lemvig

Telefonnummer..... 20927244

Email..... kdi@kyst.dk

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



EJENDOMS DATA RAPPORT

Landgang 1, Høruphav,
6470 Sydals

Rapport købt 15/06 2026

Rapport færdig 16/06 2026

Den ved rapportbestillingen
oplyste tvangsauktionsdato:
13/08 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 Appendix.

- BBR-meddelelse - 5284676 - Sønderborg Kommune
 - Raastofplanskort
 - Vejforsyningskort
 - Jordforureningsattest_5284676
-

Ordforklaring - ejendomsoplysninger

Aktuel vandforsyning

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

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

-

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

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

Aktuelle afløbsforhold

Her oplyses hvordan spildevand og regnvand bortledes fra ejendommen.

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

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

Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

-

Medlemskab af spildevandsforsyning

-

Tilstandsrapport

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

Energimærkning

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

Fredede bygninger

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

Flexboligtilladelse

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

BBR-meddelelsen

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

Elinstallationsrapport

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

Olietanke

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

Byggesag

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

Byggeskadeforsikring

Siden 1. april 2008 har professionelle bygherrer været forpligtet til at tegne en byggeskadeforsikring i forbindelse med nybyggeri af private helårsboliger. Forsikringspligten gælder fra 1. juli 2012 i nogle tilfælde også, når der etableres nye 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).

Huslejenævnsager

I alle kommuner findes et huslejenævn, som afgør de tvister, der opstår imellem lejere og udlejere i private lejeboliger. Nævnet skal indberette sager til 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 indefrysningsslån og/eller et tillægsslån. Lånet skal som hovedregel først tilbagebetales når lånet forfalder til betaling eksempelvis når ejendommen sælges.

Ejendomsskat

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

Ejendoms- og grundværdi

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

Majoratsskov

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

Internationale naturbeskyttelsesområder

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

Beskyttet natur

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

Landbrugspligt

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

Fredskov

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

Skovbyggelinjer

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

Sø- og åbeskyttelseslinjer

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

Klitfredningslinje

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

Beskyttede sten- og jorddiger

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

Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer

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

Strandbeskyttelseslinje

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

Kirkebyggelinjer

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

Landzonetilladelser

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

Varmeforsyning

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

Vejdirektoratets projekter

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

Hovedstadsområdets transportkorridorer

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

Råstofplaner

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

Spildevandsplaner

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

Landsplandirektiv "Udviklingsområder"

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

Varmeplaner

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

Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

Baltic Pipe er en ny gastransmissionsledning, der vil sikre forsynings sikkerheden for naturgas i Danmark. Desuden vil gastransmissionsledningen få forbindelse til gasfelter i Nordøen 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 høring – 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 forurenede jord. Oplysningen fremgår også af jordforureningsattesten.

Påbud iht. jordforureningsloven

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

Områdeklassificering

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



EJENDOMS DATA RAPPORT

Oversigt over vejforsyning

Berørende matr. 84 Hørup Ejerlav, Hørup
Oplysninger om vejforsyning er indhentet d. 15-06-2026.



75 m.

© Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering

Signaturforklaring:

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

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



EJENDOMS DATA RAPPORT

Øversigt over råstofområder

Berørende matr. 84 Hørup Ejerlav, Hørup

Oplysninger om råstofområder er indhentet d. 15-06-2026.



275 m.

© Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering

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.



Forureningsattester

Dette dokument er genereret ud fra et øjebliksbillede af hvilke jordstykker 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 jordstykker tilhørende BFE-nummeret på et senere tidspunkt.

BFE-nummer: 5284676

Ejerlav og jordstykke: (1550251.84)

84, Hørup Ejerlav, Hørup, Sønderborg Kommune

Jordstykke
84

Ejerlavsnavn
Hørup Ejerlav, Hørup

Kommune
Sønderborg Kommune

Region
Region Syddanmark

Forureningsstatus for jordstykket

Status efter jordforureningsloven(kortlægningsinfo)

- Der er for nuværende ingen oplysninger om jordforurening på det pågældende jordstykke.

Områdeklassificering

- Jordstykket er omfattet af områdeklassificering. Jordstykket er ikke fritaget for analysepligt ved jordflytning.

Påbud

- Der er på dette jordstykke ikke igangværende påbud efter jordforureningsloven.

Området

Regionens jordforureningsstatus for området

Forureningsniveauet på et jordstykke opdeles i V1 og V2. V1 giver grundlæggende oplysninger om forureningskilder, mens V2 bekræfter skadelig forurening. Der kan være nuancer for specifikke forhold og markeringer for løste problemer.





Kommunens Områdeklassificering og påbud for området

Jordflytninger fra områdeklassificerede og kortlagte arealer skal anmeldes til Kommunen.





Kontaktoplysninger

Region Syddanmark

Adresse: Damhaven 12, 7100 Vejle
Mail: jordforurening@regionsyddanmark.dk
Website: www.regionsyddanmark.dk/jordforurening

Beskrivelse: Man bør tillige danne en attest fra Region Syddanmark hjemmeside "Søg en forurennet grund" da der her findes oplysninger om lokaliteter, der er under sagsbehandling i forbindelse med kortlægning. Disse lokaliteter kan først findes på Danmarks Miljøportal når der er truffet afgørelse om kortlægning. Der er indsamlet oplysninger om forurenende aktiviteter frem til midten af 1990'erne i hele kommunen og i dele heraf er sket systematisk kortlægning efter (Affaldsdepotloven). I områder med særlige drikkevandsinteresser er der indsamlet oplysninger frem til 2003 og sket systematisk kortlægning efter (Jordforureningsloven).

Sønderborg Kommune

Adresse: Rådhusstrøget 10 | 6400 Sønderborg
Mail: post@remove-this.sonderborg.dk
Website: <http://www.sonderborgkommune.dk/NaturOgMiljoe/Jord/Jordforurening.aspx>

Beskrivelse: 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.

Ordforklaring

Jordforurening, V1

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

Jordforurening, V2

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

Lokaliseret (uafklaret)

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

Nuancering

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

Udgået Efter Kortlægning

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

Udgået Før Kortlægning

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

Områdeklassificering

Område, hvor jorden antages at være lettere forurenede, udpeget jf. jordforureningslovens § 50a. Byzone klassificeres som udgangspunkt som område, hvor jorden antages at være lettere forurenede. Oplysning om områdeklassificering stammer fra en tegning af Jordstykket på kort. I enkelte tilfælde kan unøjagtigheder eller ændringer i matrikeltegningen resultere i, at Jordstykket fejlagtigt overlapper et andet jordstykke 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 Jordstykket på <https://danmarksarealinformation.miljoeportal.dk/>. Ellers kan den aktuelle kommune kontaktes.

Igangværende påbud - JFL

Areal, hvor kommunen har meddelt et påbud efter jordforureningsloven. Det kan være enten et aktivt påbud eller et påbud, hvor der alene er længerevarende vilkår (f.eks. belægning eller monitoring). Når et påbud er helt opfyldt, oplyses det ikke i jordforureningsattesten. Kommunen skal oplyse om påbud efter jordforureningsloven jf. reglerne i Bekendtgørelse om indberetning og registrering af jordforureningsdata, dvs. påbud meddelt efter 1. juli 2014 efter de hjemler, der er fastsat. Kommunen kan oplyse om påbud efter andre hjemler og påbud, som er meddelt tidligere, når de er igangværende.



Om Danmarks Miljøportal

Danmarks Miljøportal er et fællesoffentligt partnerskab ejet af staten, kommunerne og regionerne, der har til formål at understøtte digital miljøforvaltning i Danmark.

Danmarks Miljøportals mål er, at miljødata inddrages tidligt i alle beslutninger, der har en miljøpåvirkning. Det gør vi ved at skabe let og åben adgang til miljødata, der gør det muligt for myndigheder og virksomheder at integrere miljø i deres beslutninger.

Kontakt

Danmarks Miljøportal
1780 København V
Nyropsgade 30

Oplysninger

Ean-nr.: 5798000871007
CVR.: 29776938
Tlf.: +45 31 50 15 70

Helle Horslund Kristiansen

Fra: Anne-Mette Lyngbakke Knudsen <aejd@sonderborg.dk>
Sendt: 17. juni 2026 09:05
Til: Helle Horslund Kristiansen
Emne: SV: J.nr. 59013600 - Ejendommen beliggende Landgang 1, 6470 Sydals [HD-A.FID1650292]
Vedhæftede filer: 2026 Bidragsbillet - Landgang 1, 6470 Sydals.pdf

Hej Helle

Ejendomsbidrag for 2026 er betalt.

Der er indefrosset grundskyld på i alt 10.484,99 kr. pr. dags dato.
Det er ikke muligt for os at svare forud på om der kommer yderligere indefrosset grundskyld.

Venlig hilsen

Sønderborg Kommune
Ejendomsskat & Opkrævning

Anne-Mette Lyngbakke Knudsen
Specialist
T 88726658
aejd@sonderborg.dk
www.sonderborgkommune.dk

Betal dine regninger eller tjek om du skylder penge til Sønderborg Kommune på [Mit betalingsoverblik](#).



Fra: Helle Horslund Kristiansen <hhk@hortendahl.dk>
Sendt: 16. juni 2026 13:37
Til: Digital Post - Borgerservice - Opkrævning <Opkraevning@sonderborg.dk>
Emne: J.nr. 59013600 - Ejendommen beliggende Landgang 1, 6470 Sydals [HD-A.FID1650292]

Hej

Som advokat for Grundejernes Investeringsfond har jeg begæret ovennævnte ejendom bortsolgt på tvangsauktion, som nu afholdes torsdag den 13. august 2026 kl. 11:00 ved Retten i Sønderborg.

Til brug for udarbejdelse af salgsoptilling, som skal indleveres til fogedretten senest den 09.07.2026, skal jeg venligst bede om følgende:

- Oplysning om ejendomsbidragsrestancer pr. 13.08.2026
- Oplysning om eventuel indefrosset grundskyld (kommunalt indefrysningsslån), opgjort pr. auktionsdagen den 13.08.2026
- Kopi af bidragsbilletten for 2026

På forhånd tak.

Helle Horslund Kristiansen

Fra: Rikke H. Lauridsen <rhla@sonfor.dk>
Sendt: 6. juli 2026 12:33
Til: Helle Horslund Kristiansen
Emne: VS: Landgang1
Vedhæftede filer: Signature-20260706103528.txt

Hej Helle

Fortrinsberettiget krav på renovation vedrørende ejendommen Landgang 1, 6470 Sydals er kr. 11.156,65 pr. 13/8-26.

Med venlig hilsen
Rikke Høj Lauridsen
Kundeservice

Tlf: 8843 5300 | Direkte: 8843 5317
SONFOR | www.sonfor.dk

Følg os! [Facebook](#) | [LinkedIn](#)



sammen om_ en grønnere hverdag

Denne mail er sendt med sikker post og kan indeholde fortrolige oplysninger. Hvis du har modtaget denne mail ved en fejl, beder vi dig om at slette den og give os besked. Har du brug for at sende fortrolige oplysninger til SONFOR, skal du sende til sikkerpost@sonfor.dk. Vær opmærksom på, at du skal bruge en mailløsning, som giver mulighed for sikker forsendelse.

Når du kommunikerer med SONFOR, indebærer det en behandling af personoplysninger om dig. Du kan læse mere om, hvordan vi behandler personoplysninger i [SONFORs privatlivspolitik](#).

Fra: Rikke H. Lauridsen
Sendt: 6. juli 2026 11:54
Til: 'hhk@hortendahl.dk' <hhk@hortendahl.dk>
Emne: Landgang1

Hej Helle

Du har lige talt med min kollega angående Landgang 1.

Hun prøvede at omstille til min tlf., men det lykkes desværre ikke.

Du må meget gerne ringe på 88435317, tak

Med venlig hilsen
Rikke Høj Lauridsen
Kundeservice

Helle Horslund Kristiansen

Fra: Camilla Skovbo Gjerlufsen <Camilla.Skovbo.Gjerlufsen@gaeldst.dk>
Sendt: 26. juni 2026 06:51
Til: Helle Horslund Kristiansen
Emne: SV: J.nr. 59013600 - [HD-A.FID1650292]

Hej Helle

Vedr. ejendommen beliggende Landgang 1, 6470 Sydals

Gældsstyrelsen har dags dato ingen gæld vedrørende fortrinsberettigede fordringer til inddrivelse på ovennævnte ejendom.

Der henvises til kommunen/forsyningsselskabet for oplysning om eventuelle fortrinsberettigede fordringer, som ikke er sendt til inddrivelse hos Gældsstyrelsen.

Opkrævning via forskud

Opkrævning via forskud sker når boligejer er en fysisk person, der ejer ejerbolig.

Opkrævning via skattekontoen

Opkrævning via skattekontoen sker, når der ikke er tale om en fysisk person, der ejer ejerbolig.

Det kan f.eks. være alle fysiske personer der ejer erhvervsejendom eller juridiske personer (selskaber, foreninger mv.) der ejer erhvervsejendomme. Det kan også være juridiske personer der ejer ejerbolig.

For oplysning om grundskyld/dækningsafgift, som opkræves via skattekontoen som endnu ikke er sendt til inddrivelse ved Gældsstyrelsen, bedes I rette henvendelse til Skattestyrelsen på telefon 72 22 28 00, da det er Skattestyrelsen, der er opkrævningsmyndighed.

Indefrysningsslån

For oplysninger om evt. indefrysningsslån i stigning i grundskyld på ejerboliger for 2023 eller tidligere, henvises der til kommunen og fra 2024 og frem vil det fremgå af forskudsopgørelsen, hvis ejendommen ikke er erhvervet før den 1. september 2023.

Ventlig hilsen

Camilla Skovbo Gjerlufsen
Overassistent
Virksomheder 7

+45 72 37 14 62
Camilla.Skovbo.Gjerlufsen@gaeldst.dk



Gældsstyrelsen
Teglårdsparken 99, 5500 Middelfart
www.gaeldst.dk

Vi hjælper Danmark ud af gæld
Vi er statens inkasso

Hortendahl

Vores ref. : 2021231
Pantebrev opr. : kr. 123.196,16
Matr.nr. : 84 Hørup Ejerlav, Hørup
Beliggende : Landgang 1, 6470 Sydals
Restgæld : kr. 108.030,73
Debitor(er) : Kim Malte Brock
Kreditor : GRUNDEJERNES INVESTERINGSFOND

Med henvisning til jeres mail fremsender vi hermed en opgørelse pr. 13. august 2026:

Restgæld pr. 01-12-2025 kr. 108.030,73	Kr.	108.030,73
å kurs: 100,00	Kr.	4.302,86
Renter 5,69% p.a. (01-12-2025 - 13-08-2026)	Kr.	100,00
Skyldigt påkrav	Kr.	11.792,58
Ydelsesbeløb	Kr.	799,70
Nye morarenter	Kr.	100,00
Påkrav 2	Kr.	100,00
Påkrav, opsigelse	Kr.	100,00
Inkasso	Kr.	750,00
Udlæg fogedretten	Kr.	
I alt	Kr.	126.075,87

Med venlig hilsen
Grundejernes Investeringsfond

Marie Mortensen
Konsulent
Dir. tlf. 8232 2396
E-mail mmo@gi.dk

Helle Horslund Kristiansen

Fra: NB-Inkasso <NB-inkasso@nordea.dk>
Sendt: 26. juni 2026 12:42
Til: Helle Horslund Kristiansen
Emne: Tvangsauktion over ejd. Landgang 1, 6470 Sydals, j.nr.: 59013600, k.nr.: 4338848493

Tvangsauktion over ejendommen matr.nr. 84 Hørup ejerlav, Hørup, beliggende Landgang 1, 6470 Sydals tilhørende Kim Malte Brock.

Under henvisning til brev af 18.06.2026 har jeg noteret, at der er berammet tvangsauktion den 13.08.2026 over ovennævnte ejendom.

Nordea Danmark, filial af Nordea Bank Abp, Finlands tilgodehavende kan pr. auktionsdagen opgøres til:

NORDEA PRIORITET:

Hæftelse nr.:

Pantebrevhovedstol	18.814,23	kr.
Ikke forfaldne renter	614,83	kr.
Tilgodehavende i alt pr. auktionsdagen	19.429,06	kr.

Hæftelsen kræves indfriet. Vi forbeholder os ret til renter indtil indfrielsestidspunktet.

Fremadrettet bedes alle henvendelser vedrørende dette pant rettet til mig

Auktionsvilkår og salgsopstilling imødeses.

Venlig hilsen

Mie Roslev Andersen
Debt Collection Adviser

Nordea | Customer Recovery

Skriv til mig: Helgeshøj Allé 33, PO Box 850, 0900 København C, Danmark

Tlf: +45 55465510

E-mail: mie.andersen@nordea.dk

Web: nordea.dk

Confidential

Confidential

Tvangsauktionen den 13. august 2026 kl. 11.00 over ejendommen matr.nr. 84, Hørup Ejerlav, Hørup, Landgang 1, 6470 Sydals.

Debitor: Kim Malte Brock,

Vi sender opgørelse over vores tilgodehavende:

				Kolonne
Obligationsrestgæld	pr. 01.07.2026	DKK	718.699,96	
Kontantrestgæld	pr. 01.07.2026	DKK	720.012,19	2
Uforfaldne renter	pr. 13.08.2026	DKK	684,09	2
Uforfaldent bidrag	pr. 13.08.2026	DKK	609,85	2
Vores tilgodehavende	pr. 13.08.2026	DKK	721.306,13	1
Kolonne 1:		kolonne 2:		
721.306,13 DKK		721.306,13 DKK		

Vi gør opmærksom på, at lånet er et kontantlån med rentetilpasning, og at lånet refinansieres hvert 5 år, næste gang med virkning fra den 1. april 2027. Vores tilgodehavende er opgjort med kontantrestgælden. Ved indfrielse skal lånet opgøres på grundlag af obligationsrestgælden. Obligationerne er inkonverterbare.

Vi henviser til vedlagte amortiseringsplan.

Auktionskøber kan ikke uden videre regne med at kunne overtage lånet i Nordea Kredit, men kan inden auktionen henvende sig til os for at få tilkendegivet, om Nordea Kredit vil bevilge gældsovertagelse. For selskaber stilles der krav om supplerende personlig hæftelse.

De uforfaldne renter og bidrag bliver opkrævet i førstkomende ordinære terminsbetaling pr. 11. september 2026.

Kontantrente: 0,794635%

Morarenten beregnes med 12,0000% p.a. fra den 11. i forfaldsmåned. Bidrag beregnes med 0,177100% af restgælden pr. termin.

Vi beder jer sende salgsopstilling til os.

Amortiseringsplan Lån i danske kroner

1(2) Side
25. juni 2026 Dato
79619 Ejendomsnr
808935 Lån nr

Kim Malte Brock

Debitor: Kim Malte Brock

Beliggenhed: Landgang 1
6470 Sydals

Matr.nr: 84
Hørup Ejerslav, Hørup

Låntype:	Renteilpasning F5				
Hovedstol	Løbetid	Antal terminer	Ydelsespct	Bidragspct	Rentepct p a
1 565 000.00	11 år	pr. år 4 ialt 44	1.117345 %	0.177100 %	0.794635 %
Udbetalingsdato	ISIN-fondskode	Serie/årgang	Obl.rente p a	Udb-/ref. kurs	
29. juni 2012	DK0002052067	ANR/2023	1.000000 %	100.9731	
Forste refinansiering 671.748.25 pr. 1. april 2027					

År/termin	Ydelse	Afdrag	Rente/bidrag	Ny restgæld	Obl. restgæld
2026/01	0.00	0.00	0.00	736.036.44	734.350.53
2026/02	18.789.97	16.024.25	2.765.72	720.012.19	718.699.96
2026/03	18.761.59	16.056.08	2.705.51	703.956.11	703.049.39
2026/04	18.733.16	16.087.98	2.645.18	687.868.13	687.398.82
Ialt 2026	56.284,72	48.168,31	8.116,41		
2027/01	18.704.66	16.119.88	2.584.78	671.748.25	671.748.25
2027/02	20.456.95	14.646.44	5.810.51	657.101.81	
2027/03	20.431.01	14.747.19	5.683.82	642.354.62	
2027/04	20.404.89	14.848.63	5.556.26	627.505.99	
Ialt 2027	79.997,51	60.362,14	19.635,37		
2028/01	20.378.59	14.950.78	5.427.81	612.555.21	
2028/02	20.352.12	15.053.62	5.298.50	597.501.59	
2028/03	20.325.46	15.157.17	5.168.29	582.344.42	
2028/04	20.298.61	15.261.43	5.037.18	567.082.99	
Ialt 2028	81.354,78	60.423,00	20.931,78		
2029/01	20.271.56	15.366.40	4.905.16	551.716.59	
2029/02	20.244.37	15.472.12	4.772.25	536.244.47	
2029/03	20.216.97	15.578.55	4.638.42	520.665.92	
2029/04	20.189.38	15.685.71	4.503.67	504.980.21	
Ialt 2029	80.922,28	62.102,78	18.819,50		
2030/01	20.161.59	15.793.60	4.367.99	489.186.61	
2030/02	20.133.63	15.902.25	4.231.38	473.284.36	
2030/03	20.105.47	16.011.64	4.093.83	457.272.72	
2030/04	20.077.11	16.121.78	3.955.33	441.150.94	
Ialt 2030	80.477,80	63.829,27	16.648,53		
2031/01	20.048.55	16.232.67	3.815.88	424.918.27	
2031/02	20.019.81	16.344.34	3.675.47	408.573.93	
2031/03	19.990.86	16.456.77	3.534.09	392.117.16	
2031/04	19.961.72	16.569.97	3.391.75	375.547.19	
Ialt 2031	80.020,94	65.603,75	14.417,19		
2032/01	19.932.37	16.683.99	3.248.38	358.863.20	
2032/02	19.989.36	16.727.48	3.261.88	342.135.72	
2032/03	19.959.73	16.849.90	3.109.83	325.285.82	
2032/04	19.929.89	16.973.21	2.956.68	308.312.61	
Ialt 2032	79.811,35	67.234,58	12.576,77		
2033/01	19.899.86	17.097.46	2.802.40	291.215.15	
2033/02	19.869.55	17.222.56	2.646.99	273.992.59	
2033/03	19.839.05	17.348.60	2.490.45	256.643.99	
2033/04	19.808.33	17.475.57	2.332.76	239.168.42	
Ialt 2033	79.416,79	69.144,19	10.272,60		
2034/01	19.777.39	17.603.47	2.173.92	221.564.95	
2034/02	19.746.20	17.732.29	2.013.91	203.832.66	
2034/03	19.714.80	17.862.07	1.852.73	185.970.59	
2034/04	19.683.16	17.992.79	1.690.37	167.977.80	

Nordea Kredit Realkreditaktieselskab
Grønlandsvej 10, 2300 København S
Postadresse: Helgesøvej Alle 67, 2630 Taastrup
www.nordeakredit.dk

CVR nr. 15134275, København

1

Amortiseringsplan Lån i danske kroner

2(2) Side
25. juni 2026 Dato
79619 Ejendomsnr
808935 Lån nr

Debitor: Kim Malte Brock

Lånetype : Rentetilpasning F5

År/termin	Ydelse	Afdrag	Rente/bidrag	Ny restgæld	Obl restgæld
Ialt 2034	78.921,55	71.190,62	7.730,93		
2035/01	19.651,29	18.124,46	1.526,83	149.853,34	
2035/02	19.619,20	18.257,11	1.362,09	131.596,23	
2035/03	19.586,87	18.390,73	1.196,14	113.205,50	
2035/04	19.554,30	18.525,32	1.028,98	94.680,18	
Ialt 2035	78.411,66	73.297,62	5.114,04		
2036/01	19.521,51	18.660,92	860,59	76.019,26	
2036/02	19.488,44	18.797,46	690,98	57.221,80	
2036/03	19.455,15	18.935,03	520,12	38.286,77	
2036/04	19.421,62	19.073,61	348,01	19.213,16	
Ialt 2036	77.886,72	75.467,02	2.419,70		
2037/01	19.387,84	19.213,16	174,68	0,00	
Ialt 2037	19.387,84	19.213,16	174,68		
Total	872.893,94	736.036,44	136.857,50		

Din ydelse frem til næste refinansiering kendes først, når lånet er kurssikret eller udbetalt. I beregningen er det forudsat, at renteniveauet ved refinansiering af Rentetilpasningslånet er uændret i forhold til i dag.

Betalingen af de enkelte terminer skal ske ultimo terminsmåderne marts, juni, september og december, men senest den sidste bankdag i den pågældende måned. Det er debitors pligt at sørge for rettidig betaling. Det akitserede amortiseringsforløb forudsætter, at der betales til tiden.

Bidragssatsen udgør 0,177100 % pr. termin. Bidraget beregnes af lånets restgæld. Bidraget er fradragsberettiget som renter.

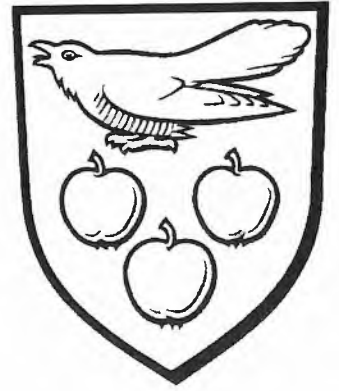
Bidragssatsen på realkreditlånet er variabel. En evt. ændring i bidragssatsen kan ske efter reglerne beskrevet i Nordea Kredits Almindelige forretningsbetingelser.

En ændring af rente og/eller bidrag vil påvirke lånets ydelse.

Bidragssatser i lånets løbetid.

Aktuel bidragssats er 0,177100 %, og amortplanen tager højde for ændringer i bidraget som følge af aftalte ændringer på lånet.

Ændres lån i ejendommen - fx skift fra afdragsfrihed til afvikling - genberegnes bidragssatsen med udgangspunkt i den vurdering af ejendommen, som Nordea Kredit senest har anvendt til ydelse af lånet eller ændring af vilkår m.m.



Bevarende lokalplan for det gamle Høruphav



Sydals Kommune

Lokalplan HØ 20.1

Sydals kommune

Lokalplan HØ 20.1

For en del af Høruphav

Indledning og redegørelse

Hvad er en lokalplan	2
Offentliggørelse	3
Forudsætninger	4
Formål og indhold	4
Forholdet til anden planlægning	6
Restrummelighed	10
Fredninger	11
Bevaringsværdige bygninger	12

Lokalplanens bestemmelser

§ 1. Lokalplanens formål	13
§ 2. Områdets afgrænsning og zonestatus	13
§ 3. Områdets anvendelse	14
§ 4. Udstykning	15
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering	15
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden	16
§ 7. Byggelinier	19
§ 8. Veje, parkeringsforhold og stier	19
§ 9. Ledningsanlæg og antenner	20
§ 10. Friarealer, ubebyggede arealer, hegn og beplantning	20
§ 11. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	21
§ 12. Ophævelse af ældre lokalplan	21
§ 13. Lokalplanens retsvirkninger	21
Vedtagelsespåtegning	22

Bilag

Byggeskik	23
Kortbilag 1A Matrikelkort	
Kortbilag 1B Matrikelkort langs kysten	
Kortbilag 2 Lokalplanens delområder	
Kortbilag 3 Bevaringsværdig beplantning og vejmiljøer	
Kortbilag 4, 5, 6, 7 og 8 Bevaringsværdig bebyggelse	

Lokalplanen er udarbejdet af Sydals Kommunes tekniske forvaltning, Skovsholm 1, Hørup, 6470 Sydals, i samarbejde med byplanarkitekt mfab Christian Raun.

Der er anvendt udsnit af luftfotooptagelser udtegnet i kort.
Rettigheder til kortene tilhører Sydals Kommune.
Endvidere er der anvendt udsnit af matrikelkort over Høruphav.
Rettighederne til dette kort tilhører Kort- og Matrikelstyrelsen.

Lokalplanen er den plantype, en kommunalbestyrelse skal anvende, når den skal fastlægge bestemmelser om anvendelse af fast ejendom, regulere bebyggelse m.v.. Reglerne i en lokalplan er bindende for ejere, lejere og brugere m.v. Det siger planloven.

Planloven siger også, at kommunalbestyrelsen skal udarbejde en samlet overordnet plan for hele kommunen. Det er *kommuneplanen*, og den indeholder de overordnede rammer, som lokalplanen skal udarbejdes inden for.

I planloven er det bestemt, at der skal udarbejdes lokalplaner for at sikre, at kommuneplanen bliver til virkelighed. Desuden skal der altid udarbejdes en lokalplan i forbindelse med større udstykninger samt bygge- og anlægsarbejder. I øvrigt kan kommunalbestyrelsen altid udarbejde lokalplaner, når den skønner, det er nødvendigt eller hensigtsmæssigt.

I lokalplanen kan der være bestemmelser for et områdes anvendelse og udformning, bebyggelsens placering og udseende, herunder størrelse og udformning. Lokalplanen kan også indeholde bestemmelser om bevaring af bebyggelse og beplantning, om veje og stier samt bestemmelser, der har betydning i det enkelte tilfælde.

En lokalplan kan derimod ikke ændre på den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom i lokalplanområdet.

Lokalplanen skal sikre, at et område får den udformning, som tager mest muligt hensyn til omgivelserne samtidig med, at der tages hensyn til den øvrige planlægning i kommunen.

Når kommunalbestyrelsen har vedtaget et *forslag til lokalplan*, skal det offentliggøres. Kommunalbestyrelsen skal sikre, at borgerne og andre myndigheder får kendskab til forslaget, så de kan sætte sig ind i det og eventuelt komme med indsigelser eller ændringsforslag. Lokalplanforslaget skal være fremlagt offentligt i mindst 8 uger.

Når offentlighedsperioden er udløbet, skal kommunalbestyrelsen gennemgå de indsendte ændringsforslag og indsigelser og eventuelt indarbejde dem i lokalplanen, og først herefter kan lokalplanen vedtages endeligt.

Sydals kommune

Lokalplan HØ 20.1

For en del af Høruphav

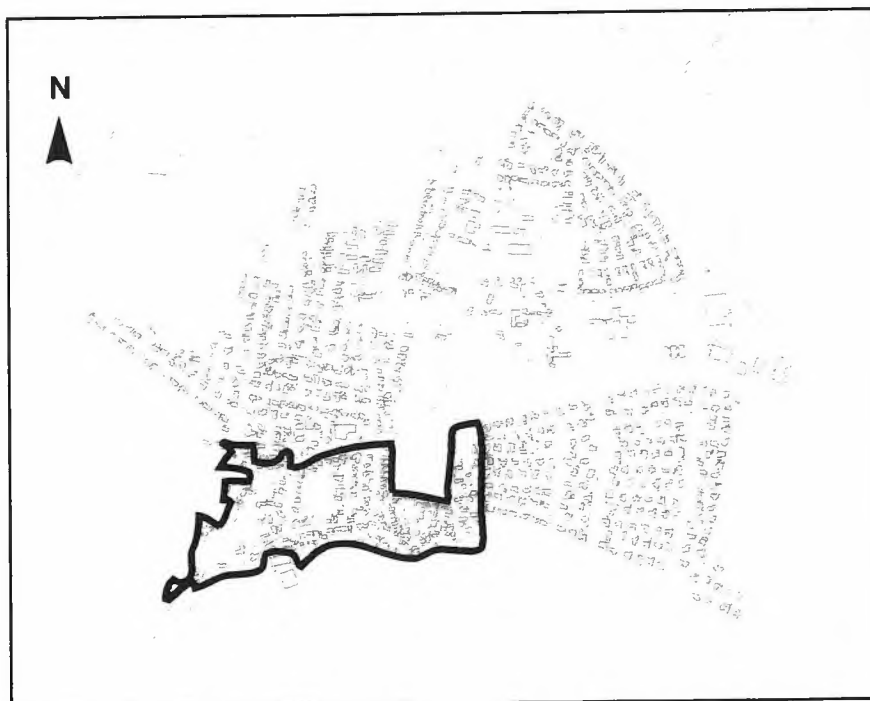
Offentliggørelse

Forslag til lokalplan HØ 20.1 har været fremlagt i 8 uger fra den 9. januar 2002 til den 6. marts 2002.

På baggrund af de indkomne bemærkninger er der sket mindre tilføjelser i redegørelsen. Der er desuden tilføjet et kortbilag, der viser den nøjagtige afgrænsning langs kysten samt de områder, der forbliver i landzone.

Lokalplanen er vedtaget endeligt af Sydals Kommunalbestyrelse den 11. december 2002 og offentliggjort den 25. december 2002.

Lokalplanområdets placering



Yderligere oplysninger

Såfremt denne lokalplan måtte give anledning til spørgsmål, kan De rette henvendelse til Teknisk Forvaltning, telefon 73 11 50 20.

Lokalplanens forudsætninger

Det har været et længe næret ønske fra beboerne og kommunalbestyrelsen, at der blev udarbejdet en ny lokalplan for området med klarere regler end tilfældet er med den eksisterende lokalplan HØ 20. Lokalplanændringen er udløst af en konkret sag om nedrivning af et hus, der efter kommunalbestyrelsens skøn er bevaringsværdigt.

Da der ikke er udarbejdet et såkaldt Kommuneatlas for Sydals kommune, hvor alle bygninger er kategoriseret efter bevaringsværdi, har kommunalbestyrelsen mulighed for at sikre bevaringsværdige huse ved at udarbejde en bevarende lokalplan, hvori husene udpeges. Lokalplanen omfatter det gamle Høruphav overvejende syd for - og enkelte ejendomme nord for - Sdr. Landevej.

Områderne ligger i byzone og tilvækstarealerne i landzone. Bestemmelserne i lokalplanen er i overensstemmelse med rammerne for lokalplanlægningen, som er indeholdt i den vedtagne kommuneplan for Sydals kommune.

Lokalplanens formål og indhold

Det er denne lokalplans formål at sikre, at der ikke sker væsentlige ændringer i det eksisterende miljø i det gamle Høruphav.

Det vil naturligvis stadig være muligt at udvide den eksisterende bebyggelse i form af om- og tilbygning eller erstatningsbyggeri. Lokalplanen fastlægger bestemmelser for nybyggeri, ombygninger og tilbygningers udformning og materialevalg. Dette alene for at sikre harmoni i området.

I lokalplanen er der, i henhold til Planlovens § 15, stk. 2 nr. 14, udpeget bygninger og bebyggelser, der ønskes sikret mod forringelse eller nedrivning. Efter Bygningsfredningslovens § 17 er en bygning bevaringsværdig, når den er optaget som bevaringsværdig i en kommuneplan eller omfattet af et forbud mod nedrivning i en lokalplan. Indtil der er udarbejdet et Kommuneatlas, og de bevaringsværdige bygninger herefter er udpeget i Kommuneplanen, udvælger Kommunalbestyrelsen suverænt bevaringsværdige bygninger. Dette foregår ved at foretage en samlet, konkret vurdering af bevaringsværdien for hvert enkelt hus - *opført før 1940* - i området ud fra følgende 5 SAVE-kriterier: den arkitektoniske værdi, den kulturhistoriske værdi, den miljømæssige værdi, originaliteten og tilstanden (Byfornyelseslovens § 125, stk. 2). Den resulterende bevaringsværdi angives i en skala fra 1 til 9 og er en afvejning ud fra ovenstående kriterier. Bygninger med bevaringsværdien 1- 4 udpeges herefter som bevaringsværdige. I tilfælde, hvor de har en særlig bevaringsværdi, kan bygninger opført efter 1940 dog registreres.

Miljø- og energiministeren kan yde støtte til bygningsarbejder på bygninger, som ministeren finder bevaringsværdige, samt til lokale bevaringsråd eller lignende, der kan yde støtte til bevaringsværdige bygninger (Bygningsfredningslovens § 16, stk. 1). Støtten kan ydes i form af lån, tilskud, sagkyndig bistand, projektudarbejdelse eller materialer. Støtten kan gøres betinget, herunder af

fastsættelse og tinglysning af særlige bevaringsbestemmelser, og den ydes inden for de rammer, der fastsættes på de årlige bevillingslove.

Endvidere er der i Byfornyelseslovens § 125, stk. 1 skabt mulighed for, at Kommunalbestyrelserne kan nedsætte bygningsforbedringsudvalg med bl. a. det formål at yde støtte til bevaringsværdige bygninger, der helt eller delvis anvendes til beboelse, uanset hvor disse bygninger er beliggende. Kommunalbestyrelsen beslutter på baggrund af de lokale forhold, hvor stor en del af kommunens årlige investeringsramme til bygningsfornyelse (byfornyelsesmidler) der skal stilles til rådighed for bygningsforbedringsudvalget (§ 131, stk. 2).

Bygningsforbedringsudvalg har kunnet nedsættes fra den 1. januar 1998, og udvalgets sammensætning og kompetenceområde er nærmere beskrevet i loven.

For ejerne betyder dette økonomisk, at der kan ydes støtte til ydre vedligeholdelse (bygningens klimaskærm) og renovering (afhjælpning af forhold, der gør bygningen uanvendelig til beboelse) inden for en årlig rammebevilling til bevaringsværdige bygninger.

Støtten ydes som rente- og afdragsfrit lån mod pant i ejendommen. Den kommunale og statslige støtte samt eventuel anden fondsstøtte må højst udgøre 2/3 af den støtteberettigede udgift. Udgifter, som dækkes af anden støtte, forsikring, rabat eller lignende, kan ikke indgå i de støtteberettigede udgifter. Den sidste 1/3 skal finansieres af ejeren selv ved private midler eller traditionel belåning.

Ønsker en ejer imidlertid at nedrive sin ejendom, kan Kommunalbestyrelsen nægte at give tilladelse hertil uden automatisk at skulle overtage ejendommen.

Overtagelse kan kun kræves, hvis den pågældende ejendom ikke kan udnyttes økonomisk rimeligt svarende til udnyttelsen af ejendomme med en lignende beliggenhed og udnyttelse, der ikke er omfattet af et nedrivningsforbud, jfr. Planlovens § 49, stk. 1 og 2.

I tilfælde af uenighed herom, er det taksations-myndighederne, der efter lov om offentlige veje træffer afgørelse om, hvorvidt der er overtagelsespligt, og fastsætter erstatningens størrelse, jfr. Planlovens § 50, stk. 1.

Skulle en sådan kendelse gå Kommunen imod med pålagt overtagelsespligt og erstatningens størrelse være uacceptabel i forhold til den omhandlede bygnings bevaringsværdi, er Kommunen i sin gode ret til at frasige sig overtagelsen af ejendommen, og i stedet give tilladelse til nedrivning.

Langs visse vejstrækninger fastlægges det, at bebyggelse skal opføres mellem 1,5 og 3 m fra vejlinien. Denne bestemmelse ændrer Bygningsreglementets bestemmelser om det skrå højdegrænseplan i forhold til genbobebyggelse. Reglen er indført for at sikre at det eksisterende vejmiljø bibeholdes.

Langs kysten sikres der en 1,5 m bred færdselsret. Naturbeskyttelsesloven sikrer desuden offentlighedens ret til færdsel. Høfder og lignende anses ikke for en hindring i offentlighedens adgangsret såfremt der holdes en passage bagom, over eller gennem de pågældende anlæg.

Naturbeskyttelseslovens bestemmelser om færdsel og ophold ved strande kan ikke fraviges med en lokalplan.

FORHOLDET TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplanlægning

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og de bestemmelser, der ligger i rammebestemmelserne for områderne HØ-B1, HØ-B8, HØ-C1, HØ-D1 og HØ-D6.

Eksisterende rammebestemmelser:

HØ-B1 Ældre boligområde i Høruphav

Området er omfattet af lokalplan nr. HØ 20.

Området fastholdes til boligformål. Der skal dog være mulighed for indpasning af visse offentlige bygninger og anlæg samt erhvervsvirksomheder, der kan indpasses uden gener for omgivelserne.

Bebyggelsesprocent: Maks. 25 for den enkelte ejendom.
Etageantal: Maks. 1 etage med udnyttet tagetage.
Bygningshøjde: Maks. 8,5 m.
Zoneforhold: Området ligger i byzone.

HØ-B8 Boligområde ved den vestlige del af Høruphav

Området er omfattet af lokalplan HØ 20.

Området udlægges til boligformål, og bebyggelsen skal have åben-lav karakter. Dog skal der være mulighed for indpasning af visse offentlige anlæg, der kan indpasses uden gener for omgivelserne. Ved udarbejdelse af lokalplaner for området skal det sikres, at bydelens bygnings- og miljømæssige præg bevares. Længs områdets vestlige del er der beskyttede naturtyper efter naturbeskyttelseslovens § 3. Tilstanden af disse områder må ikke ændres uden dispensation.

Bebyggelsesprocent: Maks. 25 for den enkelte ejendom.
Etageantal: Maks. 1 etage med udnyttet tagetage.
Bygningshøjde: Maks. 8,5 m.
Zoneforhold: Området ligger i byzone.

I området er der et vandløb og et fredet fortidsminde, der er beskyttet efter naturbeskyttelsesloven. Tilstanden af disse områder må ikke ændres uden dispensation.

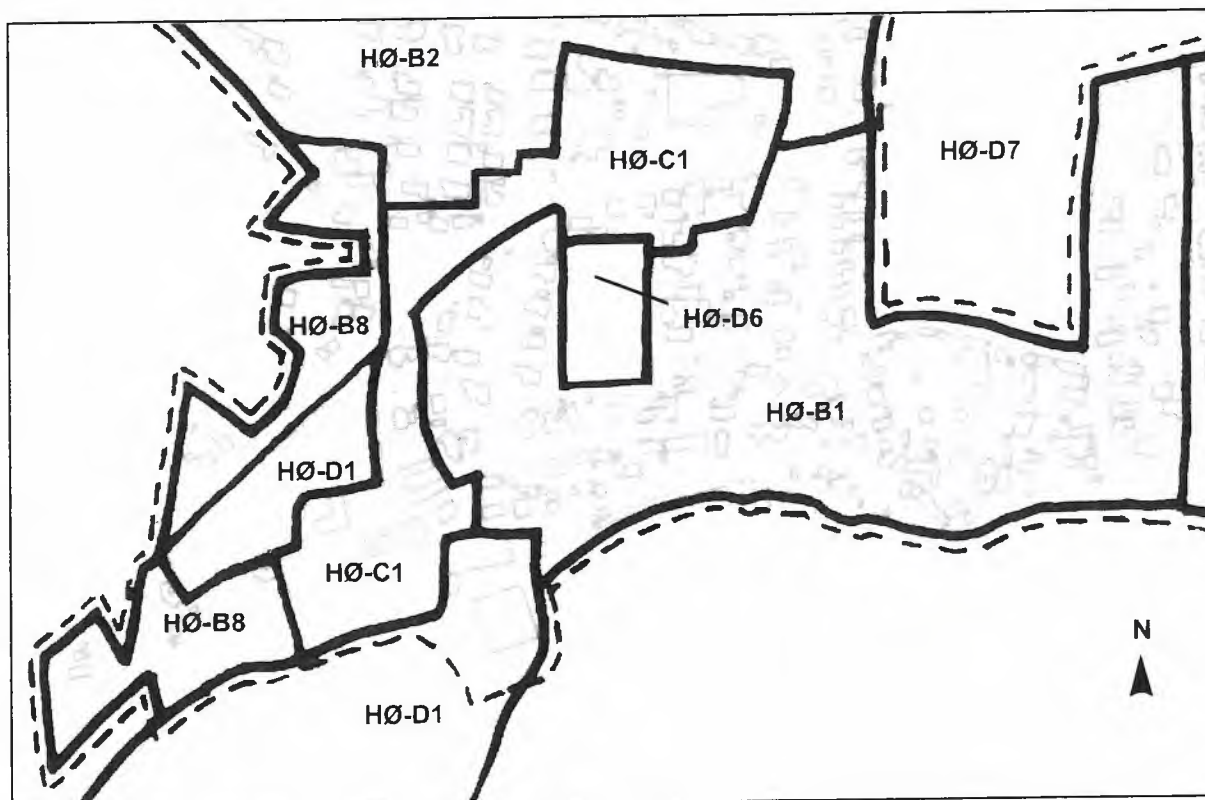
HØ-C1Område ved Sdr. Landevej i Høruphav

Området er delvis omfattet af lokalplan HØ 20.

Området indeholder i dag såvel boliger som forretninger og erhverv. Denne blandede anvendelse ønskes fastholdt således, at der fortsat er mulighed for opførelse eller indretning af butikker med den begrænsning at dagligvarebutikker maksimalt må have størrelse på 3.000 m² bruttoetageareal og udvalgswarebutikker maksimalt må have en størrelse på 1.000 m² bruttoetageareal, og for etablering af liberale erhverv samt mindre erhvervsvirksomheder og offentlige bygninger og anlæg på dertil egnede arealer.

Bebyggelsesprocent:	Maks. 25 for den enkelte ejendom ved boligbebyggelse og maks. 40 for den enkelte ejendom ved bebyggelse til andre forhold.
Etageantal:	Maks. 1 etage med udnyttet tagetage.
Bygningshøjde:	Maks. 8,5 m.
Zoneforhold:	Området ligger i byzone.
Støjområde:	Type 3

Rammeområder



HØ-D1 Område ved havnen i Høruphav

Området er omfattet af lokalplan HØ 3 og lokalplan HØ 20.

Området fastlægges til lystbådehavn samt faciliteter i forbindelse hermed, foruden offentligt fri- og strandareal, parkerings- og ringri-derplads.

Der må i området opføres enkelte bygninger, der har forbindelse med lystbådehavnen, f.eks. klubbuse, kiosker, toiletter mv. samt bygninger til erhverv, der har tilknytning til havnen, og som kan indpasses uden gener for omgivelserne.

Bygningshøjde: Maks. 8,5 m.

Zoneforhold: En del af området ligger i byzone.

Den del af området, der er omfattet af lokalplan HØ 3 (lystbådehavnen) ligger i landzone. Her har kommunalbestyrelsen zonetilstandslovs-kompetencen.

I området er der et vandløb, der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Tilstanden af dette område må ikke ændres uden dispensation..

HØ-D6 Område ved ved Vimmelskiftet i Høruphav

Området er omfattet af lokalplan HØ 20.

Området fastlægges til grønt område, legeplads, boldbane samt parkering. Der kan inden for området opføres mindre bygninger som f.eks. toiletter, redskabsrum o.lign.

Zoneforhold: Området ligger i byzone.

Lokalplanlægning

Lokalplan HØ 20 for området ophæves.

Zonestatus

Lokalplanområdet ligger overvejende i byzone. Kun en mindre del i form af tilvækstarealer langs kysten ligger i landzone og forbliver i landzone jfr. Planlovens § 5B stk. 1.

Spildevandsplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplan for Sydals kommune. Spildevand tilledes renseanlæg i Sønderborg.

Jordforurening

Inden for lokalplanområdet er der ejendomme, som er tilmeldt Oliebranchens Miljøpulje. Hvis man har konkrete byggeplaner på de tilmeldte grunde, er det vigtigt, at man ikke uden videre går i gang, da OM ikke er forpligtet til at afholde ekstra udgifter som dette måtte medføre.

Såfremt der under bygge- eller jordarbejde på et areal der ikke er kortlagt, konstateres forurening af jorden, skal arbejdet standses. Tilsvarende gælder på et kortlagt areal, såfremt den konstaterede forurening ikke er beskrevet i kortlægningen. Forpligtelsen påhviler ejendommens ejer og den, der udfører eller lader udføre det pågældende arbejde.

Vandforsyning

Lokalplanområdet vandforsynes fra Hørup-Høruphav Vandværk.

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet ligger i naturgasforsyningsområde i henhold til varmeplanen. Opvarmning kan derfor ske med naturgas, hvorimod der er forbud mod ændring til el-opvarmning.

Renovation

I forbindelse med nybyggeri skal der sikres mulighed for placering og tømning af affaldscontainere.

Fredningsforhold og naturbeskyttelse

Dele af lokalplanområdet er omfattet af beskyttelseslinier i medfør af naturbeskyttelsesloven:

Beskyttelseszone omkring Torhøj.

Der er desuden 4 bevarede gravhøje i området. De er ikke omgivet af beskyttelseszone, men omfattet af naturbeskyttelseslovens § 12.

Der er skovbeskyttelseslinie på matr. nr. 165, Hørup.

På hjørnet af Havbo og Havnevænget er der en krigergrav med gravsten. Matriklen - nr. 912 - er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 12.

Ved Lambjergsned er der et bevaringsværdigt krigsmindesmærke.

Skulle der påtræffes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg under udførelsen af byggeri eller andet anlægsarbejde, skal anlægsarbejdet jfr. museumslovens § 27 omgående indstilles i det omfang det berører fortidsmindet og Haderslev Museum adviseres.

Lokalplanens bestemmelser og deklarationer om færdselsret langs kysten ændrer ikke offentlighedens ret til, i følge Naturbeskyttelsesloven § 22, stk 1, at færdes til fods, kortvarigt ophold og badning på strandbredder og andre kyststrækninger mellem daglig lavvandslinie og den sammenhængende landvegetation.

På private strandbredder og kysstrækninger må ophold og badning ikke finde sted 50 m fra beboelsesbygninger. Denne begrænsning i opholdsretten forudsætter, at strand og beboelsesbygning har samme ejer og gælder således ikke, hvor stranden er særskilt matrikuleret.

Beskyttelses- og byggelinier

Den overvejende del af kyststrækningen langs det gamle Høruphav er ikke omfattet af Naturbeskyttelseslovens 100 m strandbeskyttelseslinie. På øvrige strækninger langs Østersøkysten er der en 100 m strandbeskyttelseslinie. Ny bebyggelse må ikke opføres nærmere stranden end 100 m.

Beskyttelseslinien kan ændres ved Miljøministerens godkendelse af Strandbeskyttelseskommisionens oplæg til 300 m strandbeskyttelseslinie.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger inden for den kystnærhedszone, der strækker sig 3 km ind i landet, og enhver forn for byggeri eller anlæg kræver, at der foretages en visuel vurdering af byggeriets eller anlæggets indvirkning på omgivelserne.

Tilvækstarealer langs kysten ligger i landzone og forbliver i landzone jfr. Planlovens § 5B.

Kystnærhedszonens bestemmelser i byzone

I redegørelsen til lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt, skal der gøres rede for påvirkningen. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Lokalplanforslag for anlæg, der er omfattet af Planlovens § 6 c er undtaget herfra. Det gælder større enkeltanlæg, der må antages at påvirke miljøet i væsentlig grad. Disse må ikke påbegyndes, før der er tilvejebragt retningslinier i regionplanen om beliggenheden og udformningen af anlægget med tilhørende redegørelse (VVM-pligt).

Hvis lokalplanforslaget muliggør etablering af butikker, skal der i redegørelsen gøres rede for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

De få butikker, der kan etableres i lokalplanområdet ligger inden for det område, der i regionplanen er udpeget til centerformål.

Bade- og badebroer

Bade- og badebroer må kun anbringes efter tilladelse fra Kystdirektoratet jfr. Ministeriet for offentlige arbejders bekendtgørelse nr. 489 af 28. sept 1981.

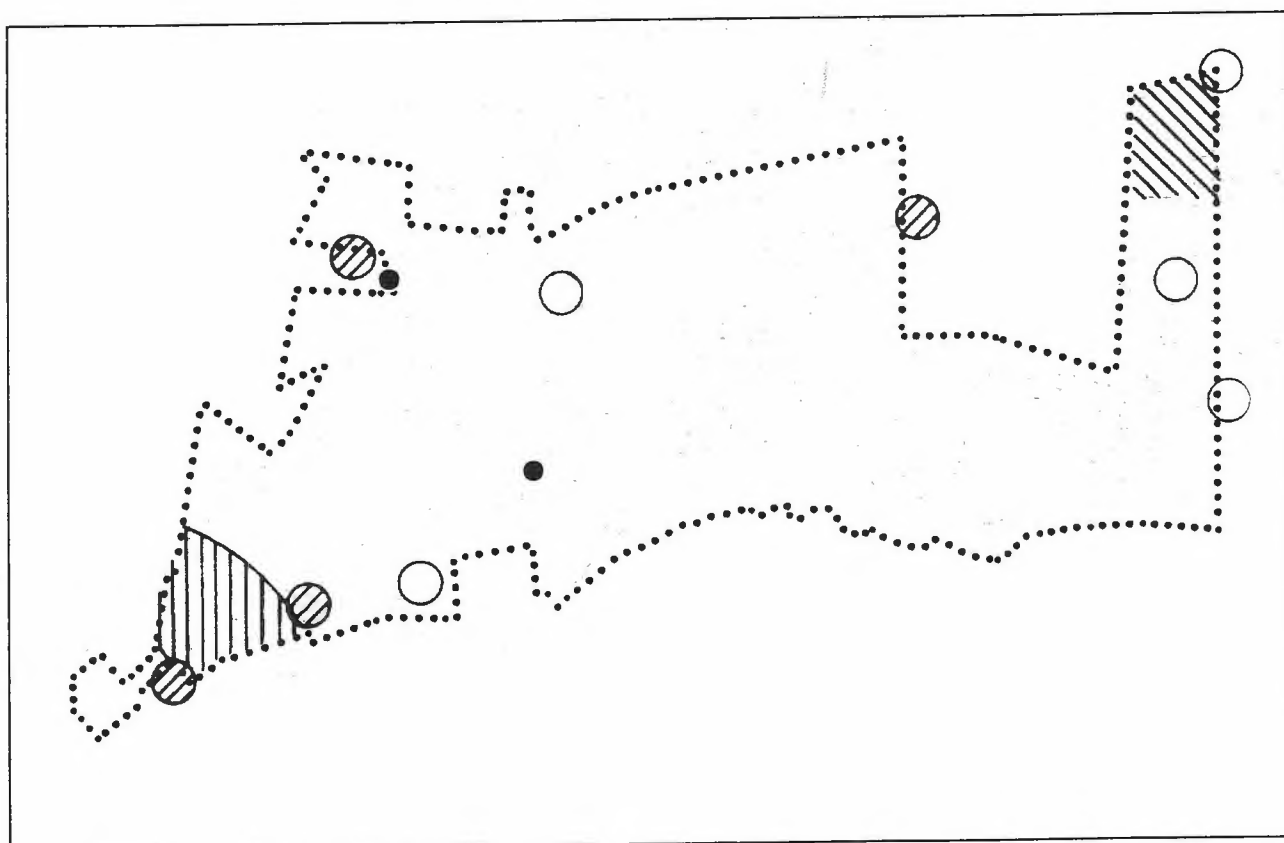
Jfr. bekendtgørelsens § 2 har Amtsrådet bemyndigelse til at give tilladelse til bade- eller badebroer ud for en enkelt ejendom til udelukkende brug for ejeren og hans husstand eller ud for et areal, der tilhører en grundejerforening, til udelukkende brug for dennes medlemmer og

deres husstande under forudsætning af at broens længde målt fra kystlinien højst er 50 m, at vanddybden ved broens ende ikke overstiger 1,5 m, at broen udføres som en enkeltbro uden sidebroer og såfremt at broen udføres i træ som en åben pælebro, eller at broen udføres som en flydebro forankret med glidebeslag til pæle.

Restrummelighed

Denne lokalplan har ingen indvirkning på Kommuneplanens opgørelse over restrummelighed, idet der kun åbnes mulighed for etablering af enkelte boliger og idet der ikke gives mulighed for mere erhvervsareal.

Fredningsforhold og beskyttelseszoner



- Områdegænse
-  Areal omfattet af skovbeskyttelseslinie
-  Beskyttelseslinie omkring fortidsminde
- Kriegergrav/krigsmindesmærke
-  Gravhøj - velbevaret
-  Gravhøj - udslettet

Bevaringsværdige bygninger.

I lokalplanområdet findes der flere bevaringsværdige bygninger. Nogle fordi de indgår i en bymæssig sammenhæng. Andre fordi de har arkitektoniske kvaliteter i forhold til den tid, de er bygget i.

Der er samtidig med denne lokalplan blevet udarbejdet en registrant, der uddybende gør rede for de enkelte huses bevaringsværdi og for, hvilke hensyn der bør tages ved eventuelle om- eller tilbygninger.

Nedenstående følger en liste over disse bygningers lokalisering, som ligeledes er angivet med sort signatur på kortbilagene 4 til 7 og samlet på kortbilag 8:

Bagergyden:	1, 5-7
Færgegang:	1, 3, 5-7
Havbo:	2, 7, 9, 17, 19, 25, 27, 29
Havnevænget:	17
Kløften:	1
Lambjergsned:	2, 4-6, 5
Landgang:	1
Persillegade:	2-4, 5, 7, 8, 9, 10
Sdr. Landevej:	202, 204, 211, 224
Toften:	4, 6, 9, 12, 13, 14, 16, 18A-18 B, 22, 24, 26
Vimmelskiftet:	1, 9, 11, 13

Foruden disse bevaringsværdige huse er der på kortbilagene 4 til 7 (og samlet på kortbilag 8) vist bebyggelse med bevaringsinteresser.

De er vist med skråskravering.

Det drejer sig om bygninger, der har lokalhistorisk betydning for miljø og kultur.

Bevaringsværdig beplantning.

Høruphav er præget af mange gamle træer og frodige, miljøskabende beplantninger, som er vigtige faktorer i forbindelse med en bevaring af det specielle miljø og stemning.

De solitære træer og træækker der er bevaringsværdige fremgår af kortbilag 3.

Tinglyste fredninger skal respekteres.

Sydals kommune

Lokalplan HØ 20.1

For et område i Høruphav

I henhold til lov om planlægning - bekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000 med senere tilføjelser - fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanen har til formål:

- at* sikre området anvendes til boligområde for helårsboliger, visse former for erhverv, offentlige formål og grønne områder,
- at* eksisterende karakteristiske bygninger og bebyggelseshelheder bevares
- at* udvendige ændringer af bygninger sker under hensyntagen til den stedlige byggetradition og under hensyntagen til bygningens udseende på opførelsestidspunktet.
- at* ny bebyggelse får en placering og udformning, så den harmonerer med den omkringliggende bebyggelse, for dermed at bevare det eksisterende miljø.
- at* markante træer og beplantninger bevares.
- at* der skabes grundlag for en forbedring, forskønnelse og udvikling til gavn for området som helhed.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1A og omfatter matr. nr.ene:

12, 17, 21, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 46, 48, 49, 50, 51, 52, 54, 55, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 69, 70, 80, 81, 84, 85, 91, 99, 100, 101, 102, 106, 115, 116, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 128, 131, 134, 135, 136, 139, 140, 143, 151, 156, 158, 160, 163, 164, 165, 167, 171, 172, 174, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 188, 189, 193, 194, 195, 197, 198, 199, 202, 207, 208, 209, 210, 212, 213, 214, 215, 216, 219, 234, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 248, 250, 257, 259, 260, 277, 282, 284, 287, 298, 300, 301, 303, 304, 309, 310, 314, 337, 339, 342,

390, 392, 396, 397, 420, 637, 690, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 718, 723, 832, 834, 835, 838, 839, 840, 841, 842, 906, 908, 909, 912, 914, 915, 951, 955, 1049, 1051, 1052, 1053 og 1054 samt del af 82, 724 og 907 alle af Hørup, 23, 27, 38, 44, 49 og 113 samt del af 39, 62 og 64 alle af Lamberger, samt alle parceller, der efter den 29. september 2001 udstykes fra de nævnte ejendomme.

- 2.2 Lokalplanområdet opdeles i delområderne 1A, 1B, 2, 3, 4, 5, 6, 7 og 8 som vist på kortbilag 2.
- 2.3 De arealer, der er vist med skråskravering på kortbilag 1B, forbliver i landzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

§ 3. Områdets anvendelse

Delområderne 1 og 2

- 3.1 Delområderne må kun anvendes til helårsboliger og centerformål i form af hoteller, restauranter, klinikker, liberale erhverv, butikker og offentlige formål. Dagligvarebutikker må maksimalt have størrelse på 3.000 m² bruttoetageareal og udvalgswarebutikker må maksimalt have en størrelse på 1.000 m² bruttoetageareal.
- 3.2 Arealet markeret med Z på kortbilag 2 kan anvendes til grønt område eller til parkering.

Delområderne 3, 4 og 5

- 3.3 Delområderne må kun anvendes til boligformål til helårsboliger. Der skal dog være mulighed for indpasning af visse offentlige bygninger og anlæg, der kan indpasses uden gener for omgivelserne.
- 3.4 I delområderne kan Kommunalbestyrelsen tillade, at der på ejendommene kan drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan indpasses, så karakteren af boligområde opretholdes og under forudsætning af:
 - at der fortsat opretholdes en selvstændig beboelse på ejendommen
 - at virksomheden drives af den der bebor ejendommen
 - at der i delområderne ikke ved eller på ejendommen opsættes skilte og lignende, der ændrer bebyggelsens karakter af bolig-ejendom
 - og at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom eller skaber trafikproblemer for beboerne i området i øvrigt.
- 3.5 Der kan inden for delområderne opføres eller indrettes bebyggelse til formål, der er fælles for området beboere, såsom børnehave, vuggestue og lignende.

- 3.6 I delområderne 3 og 4 kan der opføres transformerstationer.

Delområderne 6, 7 og 8

- 3.7 Delområde 6 må kun anvendes til offentlige formål i form af parkering, ringriderplads, ikke permanente forlystelser og lignende.
- 3.8 Delområde 7 må kun anvendes til offentlige formål i form af grønt område, legeplads og boldbane.
- 3.9 Delområde 8 må kun anvendes til grønt område. Området er omfattet af en skovbeskyttelseslinie.

§ 4. Udstykning

- 4.1 Der må kun foretages yderligere udstykning i lokalplanområdet med Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Delområderne 1A og 1B

- 5.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 ved boligbebyggelse og 40 ved bebyggelse til andre formål.
- 5.2 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 5.3 Bygninger må ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage.

Delområde 2

- 5.4 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40.
- 5.5 Bygninger må ikke opføres med mere end 2 etage med udnyttelig tagetage.
- 5.6 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 12,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 5.7 På den med Y markerede ejendom på kortbilag 2 må bebyggelsen ikke opføres med mere end 1 etage. Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 30°.

Delområderne 3, 4 og 5

- 5.8 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25.
- 5.9 Bygninger må ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage.
- 5.10 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 5.11 På de med X markerede ejendomme på kortbilag 2 må bebyggelsen ikke opføres med mere end 1 etage. Bygningshøjden må ikke overstige 6 m og tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 30°.
- 5.12 Inden for de med skråskravering på kortbilag 3 viste strækninger langs Havbo, Persillegade, Kløften, Bagergyden, Toften og Vimmelskiftet skal bebyggelsen udføres som længehuse med en maks. bygningsdybde på 8 m og en længde på min. 12 m. Taghældningen skal være 45 - 50°.
- Facadehøjden må ikke overstige 3 m målt fra terræn (niveauplan) til den linie, hvor ydervæg og tagflade mødes, bortset fra gavltrekanter.
- 5.13 Inde for de med skråskravering på kortbilag 3 viste bevaringsværdige vejforløb, bortset fra Persillegades nordside fra Toften til Bagergyden, skal beboelseshuse placeres med facade i en afstand af 1,5 til 3,0 m fra vejskel.

Delområderne 6, 7 og 8

- 5.14 Delområderne skal friholdes for bebyggelse og henligge som græsarealer.
- 5.15 I delområde 6 og 7 kan der dog opføres enkelte bygninger, der er nødvendige for områdets anvendelse til det pågældende formål, f.eks. toiletter, redskabsrum og lignende.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 6.1 Bebyggelse på den enkelte ejendom skal fremstå som en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farve, m.v.
- 6.2 Ny bebyggelse skal have en placering og udformning - herunder materialevalg - som er i overensstemmelse med det pågældende områdes byggetradition, eller på anden måde ved sin arkitektoniske udformning og indpasning medvirker til at opretholde karakteren af det eksisterende bevaringsværdige miljø.

- 6.3 Udvendige bygningssider skal udføres i stenmaterialer som den fremtrædende konstruktive bygningsdel enten som blank mur af røde eller gule tegl eller skuret eller pudset. Farverne skal være hvid, lysegrå eller lysegul med følgende farvenumre efter Natural Colour System NCS:
Hvid: 0500, 0502-Y05R eller 0502-Y15R
Lysegrå : 0800, 1002-Y05R eller 1002-Y15R
Lysegul: 0010-Y05R eller 0015-Y10R

Til udhuse, garager, carporte og lignende mindre bygninger kan der anvendes andre materialer, såfremt deres farve er i harmoni med hovedhuset.

- 6.4 Tilbygninger og udhuse skal harmonere med den pågældende ejendoms hovedhus med hensyn til form, byggematerialer, fagdeling, vinduestyper og farver.
- 6.5 Ved ombygning og nybyggeri herunder tilbygninger skal fagdelingen og dimensionerne i det oprindelige hus bibeholdes.
- 6.6 For de bygninger der har betegnelsen "Bebyggelse med bevaringsinteresse" på kortbilag 4 til 8 samt for bebyggelsen inden for de gadeforløb, der er vist med skråskravering på kortbilag 3 gælder, at ændringer i bebyggelsens ydre fremtræden kun må udføres efter Kommunalbestyrelsen godkendelse. Bebyggelsens ydre fremtræden skal bevares i sin oprindelige skikkelse.

Bestemmelsen omfatter alle bygninger, herunder også carporte, udhuse, havestuer og lignende.
Kommunalbestyrelsen kan, hvor det er vigtigt for bevaring af helheden, udstrække en godkendelse til at omfatte omgivelser såsom mure og hegn.

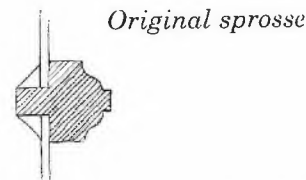
- 6.7 Konstruktioner, der er nødvendige for at forsyne ejendommen med en alternativ energiform, kan kun udføres på eller i forbindelse med en bygning, efter Kommunalbestyrelsen særlige godkendelse i hvert enkelt tilfælde, og under hensyntagen til ejendommens bevaringsværdi.
- 6.8 Skiltning og reklamering må kun finde sted med Kommunalbestyrelsen godkendelse i hvert enkelt tilfælde. Dette gælder dog ikke for område 1B.
- 6.9 Før nybyggeri, nedrivning, ombygning eller andre ændringer kan finde sted skal der - ud over de krav der stilles i medfør af byggelovgivningen - forelægges tegninger eller andet materiale til bedømmelse af de forhold der er nævnt i § 6.
- 6.10 Skorstene må ikke fjernes.
Dette gælder dog ikke i delområde 4.
- 6.11 Transformerstationer skal gives en udformning og materialevalg så de passer ind i området.

Tage og gavle

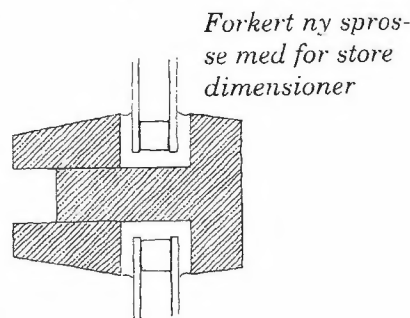
- 6.12 Tage på beboelsesbygninger og lignende hovedbygninger skal udføres som symmetriske saddeltage, hvis tagfladers vinkel med det vandrette plan skal være mellem 30° og 50°. I delområde 5 dog mellem 45° og 50°. Tage kan udføres med valm.
- 6.13 Tage skal tækkes med rør, tegl eller andre tagmaterialer, der er traditionelle i området. Tagbeklædningen skal være mørk og i farverne rød, mørkerød, sort eller blåsort. Glaserede tagsten og andre blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.
- 6.14 Tage på øvrige bygninger og udhuse skal tækkes med samme materialer som hovedhuset, med tegltag eller med tagpap i en mørk farve, grå til sort.
- 6.15 I delområde 1A, 1B, 2 og 5 er tagudhæng på huse opført før 1940 kun tilladt i forbindelse med muret gesims.
- 6.16 I delområde 5 må der ikke etableres gavlaltaner. I de øvrige delområder må der kun etableres gavlaltaner efter Kommunalbestyrelsens godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

Vinduer og døre

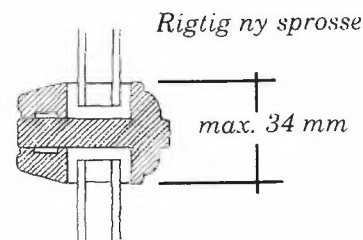
- 6.17 Ved ombygning og nybyggeri - herunder tilbygninger - skal der isættes vinduer og døre, der med hensyn til placering, format (højde og bredde) og dimensioner (karm, ramme og eventuelle poste og sprosser), er i overensstemmelse med bygningens traditionelle byggestil. Angiver bygningens traditionelle byggestil, at vinduer har været udført med post og sprosse-delning skal dette respekteres i nye vinduer.
- 6.18 Sprosser må ikke gives en bredde på mere end 34 mm. Ved anvendelse af termoruder kan sprosserne ligge uden på vinduesglasset.
- 6.19 Huse opført før 1950 skal forsynes med trævinduer.
- 6.20 Vinduer i tagfladen skal udføres som enkeltstående tagvinduer eller kviste, hvis samlede bredde ikke må overstige 40% af tagfladens længde. Kviste skal være placeret således i tagfladen, at tagdækningen er gennemgående ved tagfoden.
- 6.21 Ingen tagvinduer eller kviste må være mere end 2 meter brede. Desuden må det enkelte tagvindue eller kvist ikke være bredere end det enkelte vindue i huset.



Original sprosse



Forkert ny sprosse med for store dimensioner



Rigtig ny sprosse

Carporte, udestuer mv.

- 6.22 Udestuer/havestuer, carporte, garager, udhuse, drivhuse og lignende, skal have en placering og udformning - herunder materialevalg - som er i overensstemmelse med det pågældende hovedhus og tillige med områdes byggetradition, eller på anden måde ved sin arkitektoniske udformning og indpasning medvirker til at opretholde karakteren af det eksisterende miljø.

For bevaringsværdige bygninger gælder desuden:

- 6.23 Bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, med mindre Kommunalbestyrelsen giver tilladelse hertil.
- 6.24 Bebyggelsens ydre fremtræden skal bevares i sin oprindelige skikkelse. Ændringer må kun udføres efter Kommunalbestyrelsen godkendelse.
Bestemmelsen omfatter alle bygninger, herunder også carporte, udhuse, havestuer og lignende.
Kommunalbestyrelsen kan, hvor det er vigtigt for bevaring af helheden, udstrække en godkendelse til at omfatte omgivelser såsom mure og hegn.
- 6.25 Udestuer/havestuer og lignende må kun opføres efter Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 7. Byggelinier

- 7.1 Langs Sdr. Landevej er der pålagt en byggelinie på 7 m fra vej- og stiskel.
- 7.2 Langs de skråskraverede bevaringsværdige vejforløb som vist på kortbilag 3 viste bevaringsværdige vejforløb, bortset fra Persillegades nordside fra Toften til Bagergyden, skal beboelseshuse placeres med facade i en afstand af 1,5 til 3,0 m fra vej-skel.

§ 8. Veje, parkeringsforhold og stier

- 8.1 Vejadgang til delområde 6 kan ske fra Sdr. Landevej og fra Havbo.
- 8.2 I delområde 1 skal der, ved ændret anvendelse eller nybyggeri, etableres 2 parkeringspladser pr. bolig - placeret ved boligen.
- 8.3 Med Kommunalbestyrelsens tilladelse kan der etableres adgang for gående fra stier og friarealer til de tilgrænsende parceller. Låger må ikke åbne ud over sti- eller friareal.

- 8.4 Der sikres en offentlig færdselsret langs kysten mod Hørup Hav mellem punkterne a og b i en bredde af maks. 1,5 m.
Anbringes der høfder eller lignende skal der holdes en passage åben bagom, over eller gennem de pågældende anlæg.
- 8.5 *Sti b-c samt øvrige stier udlægges i en bredde af maks. 3 m.*
- 8.6 Alle eksisterende stier i lokalplanområdet skal bibeholdes.

§ 9. Ledningsanlæg og antenner

- 9.1 El-ledninger, herunder til vejbelysning må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.
- 9.2 Antenner, herunder parabolantennener, må ikke opsættes på bygninger.
- 9.3 Der må dog opstilles fritstående parabolantennener, hvis de ikke placeres med overkanten mere end 2,0 m over terræn. Parabols diameter må ikke overstige 1,0 m.

§ 10. Friarealer, ubebyggede arealer, hegn og beplantning

- 10.1 Terrænreguleringer på mere end $\pm 0,5$ m i forhold til eksisterende terræn må kun foretages med Kommunalbestyrelsens tilladelse.
- 10.2 Hegn i skel mod vej, plads, sti og friareal må ved nyetablering kun ske som levende hegn eller hæk - forstået som hegn/hæk af plantevækster - plantet min. 0,30 m inden for skel.
Hvis der kræves støttemur, skal denne opføres i natursten og det kan tillades, at muren erstatter det levende hegn.
- 10.3 Ejeren af den enkelte grund har den fulde vedligeholdelse af de under pkt. 2 nævnte hegn og hække.
- 10.4 Ubebyggede arealer skal anlægges som have, fællesareal, parkeringsplads, gårdsplads eller lignende og skal ved beplantning eller befæstelse gives et velholdt udseende.
- 10.5 De på kortbilag 3 angivne træer og træækker må ikke fældes eller beskæres, med mindre Kommunalbestyrelsen har givet tilladelse hertil. Beskæring må kun ske efter kommunens anvisning.

§ 11. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 11.1 Kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før anlægsarbejder - herunder belægningsarbejder af gang- og stiarealer, belysning og beplantninger - er etableret.
- 11.2 Ny bebyggelse skal tilsluttes og opvarmes ved naturgas. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før tilslutning har fundet sted.

§ 12. Ophævelse af ældre lokalplan

- 12.1 Lokalplan HØ 20, som er vedtaget af Sydals Kommunalbestyrelse den 13. juni 1990, ophæves.

§ 13. Lokalplanens retsvirkninger

- 13.1 Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, i følge § 18 i lov om planlægning, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

- 13.2 Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt eller fastholdt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.
- 13.3 I henhold til § 47 i lov om planlægning kan Kommunalbestyrelsen foretage ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.
- 13.4 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af lokalplanen jf. § 18 i lov om planlægning.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jf. ovenstående.

13.5 Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og i lov om planlægning.

13.6 Lokalplanen tinglyses på de berørte ejendomme.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget endeligt af Sydals kommunalbestyrelse
den den 11. december 2002.

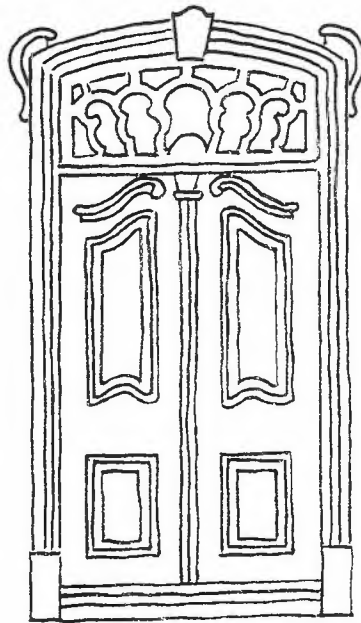
Lokalplan HØ 20.1 er offentligt bekendtgjort den 25. december 2002.

Torben Meier
viceborgmester

/

Henning Popp
kommunaldirektør

Byggeskik og renovering



Huse fra før 1860:

Fundamenter:

Næsten alle huse fra denne periode er funderet på store kampesten. Der er oftest lagt i render der ikke er særlig dybe. Der er sjældent kælder under husene og hvis der er, drejer det sig om en mindre kælder bygget af kampesten. Sokler er oftest fuget og tjæret.

Ydermure:

Frem til omkring år 1800 blev der som regel anvendt bindingsværk i ydermurene. Bindingsværket er af eg og tavlene er muret med brændte sten (*flensborgsten*). De ældste huse kan have bevarede lerklinede tavler. Tømmeret var malet med emulsionsfarve (baseret på rugmel, jernvitriol, farvepigment og linolie) eller tjæret med træbjæret tilsat farvepigment og linolie. I Høruphav er der kun bevaret få eksempler på denne byggemåde.

Efter 1800 er alle huse opført som *grundmurede*. De ældste huse er opført med *skurede mure*, med *dachede* (markerede) fuger og kalkede. I periodens sidste årtier optræder mange huse med ydermure i blank gulstensmur af flensborgsten med grå, dachede fuger.

Murdetaljer:

De grundmurede huse har som regel en muret *hovedgesims* af fremkragede murskifter. Samme gesims følger oftest tagkanterne i gavlene. Oftest er der ingen sammenhæng mellem hovedgesimsen og gavlenes gesimser. Over vinduerne er ofte lige stik i 1/2-stens rulleskifte. Men fladbuede stik ses også i lidt større og finere huse.

Hvis huse fra denne periode har yderligere dekorationer i murværk eller puds, er det ofte detaljer, der er tilføjet i senere perioder.

Tag:

Næsten alle huse fra perioden har haft stråtag. Mange af de grundmurede huse har dog senere fået tegltag og huse fra periodens slutning kan være født med tegltag.

Stråtagene er udført efter gamle alsiske traditioner med rygning af halm, fastholdt med kragetræer af eg og afsluttet i gavle med en "orm".

Tegltagene er lagt med vingetagsten der var håndstrøgne. Rygninger og grater er dækket med særlige rygningsssten, men kan på simple huse være udført i mørtel.

Flensborgsten:

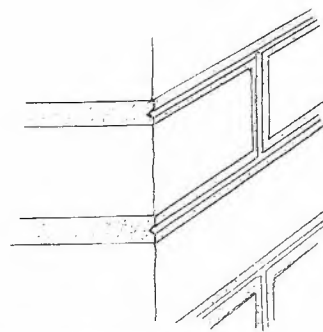
Ældre sønderjysk mursten, som er tyndere (4,0 cm mod 5,5 cm) end en ny standardmursten. Målene på stenen har varieret til forskellige tider.

Grundmuret:

Et grundmuret hus er helt igennem opført af mursten.

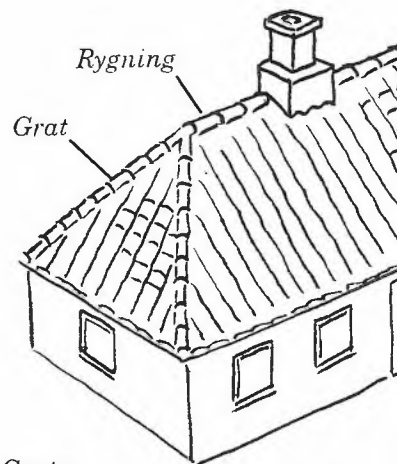
Skuring:

Behandling af murværk, således at stenenes konturer ses gennem et ganske tyndt pudslag



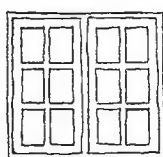
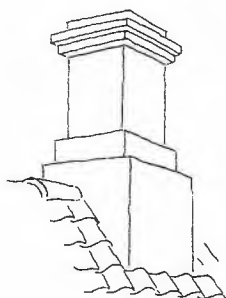
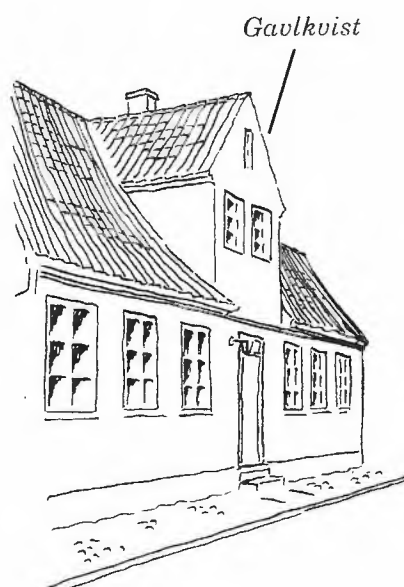
Dachede fuger:

Sønderjysk betegnelse for "brændte" murværksfuger med en lille midterfuge

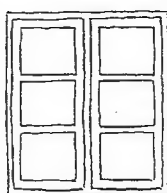


Grat::

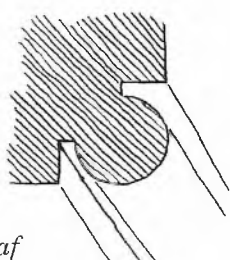
Skæringslinjen mellem to tagflader, der danner et udadgående hjørne.



ca 1700



ca. 1780



Trekvartstaf

De ældste tegltage har sandsynligvis været uden tagrender, men de blev dog almindelige fra midten af 1800-tallet. Er de kommet til senere end taget, er de ofte monteret i særlige bærejern på jernspyd indmuret i eller under hovedgesimsen.

Kviste:

De stråtækte huse var oftest uden kviste. Enkelte små, halvrunde kviste ses dog, men loftsetagen blev sjældent anvendt til beboelse. I de halvvalmede gavle var der ofte en lem som blev brugt til at stikke fiskergrej o.l. ind til opbevaring på loftet.

Det samme gælder for tegltagene. Tagetagen blev ikke udnyttet til egentlig beboelse og man nøjedes med det lys, der kom ind gennem vinduerne i de halvvalmede gavle eller i en *gavlkvist*. Tagvinduer af støbejern blev først almindelige i anden halvdel af 1800-tallet.

Udnyttelsen af lofterne til beboelse er sket senere når familietilvækst har krævet det eller der har været behov for ekstra indtægt ved udlejning.

Skorstene:

Alle huse har haft skorstene, der næsten uden undtagelse er anbragt på tagets rygning. Formen på disse har været stort set ens. Det gælder på såvel stråtægte huse som huse med tegltage: - en sokkel - med udkrægning tilpasset tagmaterialet, herover et skaft, og øverst afsluttet med en udkræget gesims.

Vinduer:

Vinduerne i bindingsværkshusene og de ældste grundmurede huse har været smårude og næsten altid indfattet i bly. I større huse, hvor der i facaden var større vinduer med rammer opdelt med sprosser af træ, har vinduerne i bagsiden og overgavle været smårude og måske endda med blysprosser.

Først i periodens senere del optræder vinduer med kun tre ruder i hver ramme som det almindeligste. Huse fra sidst i perioden kan have vinduer med buet overkarm og måske buede glas.

Bevarede vinduer fra perioden kan godt have fået rammerne udskiftet, således at der i dag stadig sidder den oprindelige karm. De ældste karme - frem til omkring 1800, kendes bl.a. ved, at rammerne ofte har været hængslet på lodposten (den midt i vinduet). Denne er derfor særlig kraftig og indvendigt har den en afrundet eller halvrund form.

Lodpost er i tværsnit kvadratisk med trekvartstaf på de indvendige kanter eller med en krum udhuling i den indvendige side og halvstaf på kanterne.

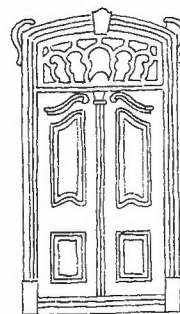
Rammerne i de ældste vinduer var meget profilerede. Senere blev profileringen mere enkel for på de nyeste vinduer at indskrænke sig til simple skrå affasninger.

Yderdøre:

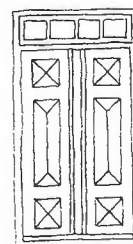
Der er ikke bevaret yderdøre fra 1700-tallet i området. Huse fra denne periode har fået skiftet dørene ud - oftest med fyldingsdøre fra midten af 1800-tallet. I større bygninger er der af og til sprossedelte overvinduer.

Tilbygninger:

Huse fra perioden har ikke haft tilbygninger. Derimod kan der endnu findes bevarede, fritliggende småhuse på grunden - hver med sin funktion, og alle næsten af samme alder. Egentlige tilbygninger er først kommet til meget senere.



Dør fra 1720



Dør fra 1850

Renovering**Fundamenter:**

Der er sjældent grund til at ændre på kampestensfundamenter. Men i forbindelse med udgravning af gulve for opbygning af nye med bedre isolering, kan det til tider være nødvendigt at udføre en udstøbning med Lecabeton på bagsiden af fundamentstenene. Udvendigt bør fundamenternes mørtelfuger vedligeholdes - helst med *hydraulisk mørtel*, samt asfalt eller sokkeltjære.

Hydraulisk mørtel:

Mørtel der indeholder hydraulisk kalk, der brændes af lerholdig kalk (eller af kalk tilsat forskellige silikater eller andet).

Med "hydraulisk" menes der evne til at hærdne i vand.

Facader:

Facadernes oprindelige konstruktion og overfladebehandling bør fortsat anvendes. Det vil ofte være til stor skade for såvel facadens materialer som for husets indeklima, hvis der anvendes moderne materialer med for stor tæthed eller styrke.

Enhver ændring af facadefarver eller overfladebehandlinger på periodens ældre huse vil være et indgreb, som kun kan forringe husenes kvaliteter.

Tag:

Mange af periodens stråtage er ændret til senere tagmaterialer. Når der er tale om udskiftning til tegltag er det ofte udført i harmoni med husets oprindelige karakter. Ønsker om genetablering af stråtage kan principielt imødekommes. Men ofte vil en bibeholdelse af tegltaget eller udskiftning med nye tegl kunne anbefales. Og det samme gælder naturligvis for ønsket om en udskiftning af andet tagmateriale f.eks eternit med tegl.

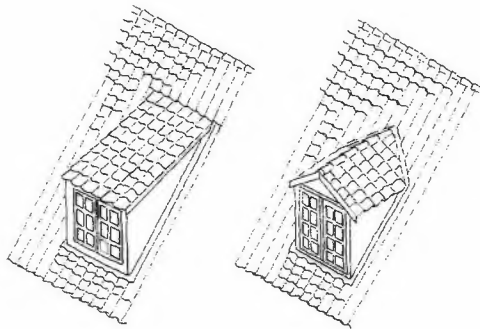
Skorstene:

Huse fra denne periode - såvel som de efterfølgende - vil uden skorstene være som "hovedløse lig". Datidens skorstene var udformet i harmoni med helheden og da de tillige var statussymboler blev der udvist en vis arkitektonisk sans.

Selv om skorstene ikke længere er i brug som aftræk fra ildsteder, bør de bibeholdes. Det vil være let at genanvende dem som aftrækskanaler fra emhætter eller baderum.

Kviste:

Kvist kan i dag være en nødvendighed både af brugsmæssige og lovmæssige (redningsmæssige) grunde. Selv om huset ikke oprindeligt har været udstyret med dem, er det muligt et etablere dem på en harmonisk måde - både i stråtage og tegltage.



Pulthkvist

Heltagskvist

Det er dog vigtigt, at der ikke anvendes for store kviste. En kvist bør ikke være mere end højst to vinduesrammer bred. Almindeligvis bør vinduerne også have mindre højde end vinduerne i husets stueetage. De kan i princippet også være med en flere sprosser / mindre ruder end disse. I stråtage kan rundbuede kviste være de mest harmoniske.

Kvistene må nøje tilpasses tagets areal og aldrig være dominerende. Den bedste tilpasning opnås, hvis man anvender samme tagmateriale til dækningen - om den så er udformet som en *pulthkvist* eller som en kvist med sadeltag / *heltag* - som vist her eller også gerne afvalmet.

Vinduer:

I huse fra denne periode må der under ingen omstændigheder anvendes termoruder og eller vinduer af plastic. Intet er så fremmed og uheldigt som disse elementer i gamle huse.

Som ydervindue bør udelukkende anvendes rammer med kittede glas, men de kan med stor fordel kombineres med koblede rammer eller forsatsvinduer med termoruder.

Til karme og rammer bør der kun anvendes oliebaseerede malinge - bedst linoliemaling. Fordelene er i øvrigt indlysende - både æstetisk, økologisk og arbejdsmæssigt, idet den løbende vedligeholdelse forenkles væsentligt.

Yderdøre:

Lige som for vinduerne gælder det, at anvendelse af moderne døre med råglas og tremmer, faste sidepartier m.m. bør undgås.

Som nævnt er der ikke bevaret døre fra periodens ældste del. Men hvis det er muligt at finde billeder eller anden information, er der ikke noget i vejen for at forsøge en rekonstruktion. Et 1700-tals hus er dog også tjent med en dør fra 1800-tallet. Døre fra denne periode passer nemlig ofte pænt ind i tidligere stilarter.

Huse fra mellem 1860 og 1910

Fundamenter:

Indtil omkring 1900 var især mindre huse funderet som i forrige periode - på rækker af kampesten, der mere eller mindre var lagt direkte på jorden. Disse fundamenter fremstår meget grove og knudrede i overfladen og er ofte dækket af mange lag tjære. Det ses også at asfalteringen er ført op på de nederste murede skifter af murværket.

Kampesten blev også anvendt som fundering i periodens sidste del, men i kombination med støbte eller murede fundamenter. For det meste er fundamenter - eller sokler - fra efter 1900 *svummede*, glatpudsede og sorttjærede.

Ydermure:

Skuret og hvidkalket murværk optræder denne periode side om side med murværk i blank gultstensmur.

Indtil omkr. 1900 anvendes fortrinsvis flensborgsten.

Efter 1900 ses stort set kun sten i nutidigt format.

Murdetaljer

Murede hovedgesimser afsluttes nu med omløb på gavlene. Især på huse i blank murværk suppleres gesimser af og til med dekorative led eller skifter i form af *sparrenkopgesims*, *tandsnitgesims*, *savsnitgesims* eller en kombination af disse. Som noget måske særegent for området, er mange gavle afsluttet med en gesims af frenkraget, aftrappet murværk - udført i murværkets normale skiftegang.

Tag:

Kun få huse fra perioden har i dag stråtage. Mange har eller har haft tegltage. Tagformerne følger tidligere periodes - med valmede gavle. Men fra periodens slutning forekommer også tage med lodrette gavle.

I et par enkelte tilfælde er der anvendt naturskifer og fladere tage er beklædt med tagpap.

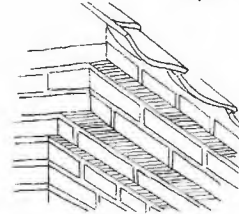
Kviste:

Anvendelsen af kviste er i denne periode lige så ualmindelige som i den foregående periode.

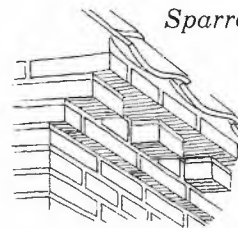
Skorstene:

Heller ikke denne periodes huse savner skorstene, og disse er ligeledes opbygget med sokkel, skaft og gesims.

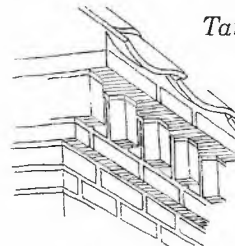
Aftrappet gesims



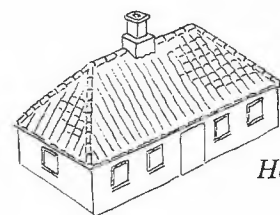
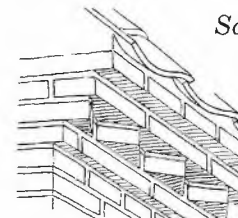
Sparrenkopgesims



Tandsnitgesims



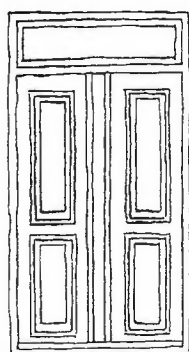
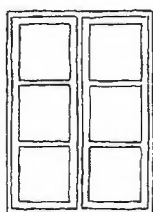
Savsnitgesims



Helvalm



Halvvalm



Dør ca. 1900

Svumning:

Påføring af en tyndtflydende blanding af fint sand, kalk og vand ved hjælp af en kost på murværket som afbørstes efter hældning.

Vinduer:

I denne periode er alle vinduer - næsten uden undtagelse - udformet som torammede vinduer med tre ruder i hver ramme. I perioden omkring 1860-70 ses ofte buede glas, men kun i vinduerne mod gaden. Især i periodens senere del har mange vinduer buede overkarme.

Yderdøre:

Næsten uden undtagelse har alle huse fra perioden tofløjede hoveddøre. Det er fyldingsdøre med dobbelte slaglister. Sprossedelte overvinduer ses - især i større bygninger. Fra 1800-tallets sidste årtier kan forekomme glas i dørfløjenes øvre del - skjult bag gitterværk af støbejern.

Tilbygninger:

Også denne perioden præges af meget få tilbygninger. Mange funktioner er stadig henlagt til selvstændige småhuse. Men der findes dog et par eksempler i området fra periodens seneste årtier, hvor vinkelbygninger er opført samtidigt med hovedhuset. Oftest indeholdende udhus- og bryggersfunktioner.

Renovering

Fundamenter:

Der er ingen grund til at ændre på eksisterende kampestensfundamenter. Heller ikke selv om der tale om støbte fundamenter, der måske vil være af ringe kvalitet og måske uden nogen form for grundmursisolering (i form af indskudt murpap). Men i forbindelse med udgravning af gulve for opbygning af nye med bedre isolering, kan det til tider være nødvendigt - og måske en fordel, at udføre en udstøbning med Lecabeton på bagsiden af fundamentstenene. Udvendigt bør mørtelfugerne eller sokkelpudsen fortsat vedligeholdelse - helst med hydraulisk mørtel, samt asfaltering eller sokkeltjære.

Facader:

Lige som til den forrige periodes huse, bør der her heller ikke anvendes andre materialer eller overfladebehandlinger til vedligeholdelse eller genetablering end de oprindelige. Især bør man ved eventuelle ændringer være opmærksom på de karaktertræk, som perioden fremviser omkring 1900. Her er selv mindre facadedetaljer i gesimser og stik en vigtig del af helheden og tidens arkitektur. Der skal ikke mange forandringer til, før helheden og stilen går tabt.

Tag:

Det dominerende tagmateriale er håndstrøgne vingetagsten. Skal taget udskiftes af en eller anden grund, bør der - så vidt det er økonomisk muligt - udskiftes med en tilsvarende, håndstrøgen tagsten. Nyere tiders maskinstrøgne tagsten er skarpkantede og virker til tider lidt klodsede på ældre huse. Det er i hvert tilfælde vigtigt, at vælge en sten med de oprindelige karakterer.

Skorstene:

Lige som for den tidligere periode, er skorstenen en af husets vigtigste detaljer. Nye skorstene bør udformes som oprindeligt - med sokkel, skaft og gesims.

Kviste:

Kviste er som i foregående periode ikke et særlig oprindeligt element. De kan dog anvendes - under forudsætning af, at der tages samme hensyn til indpasningen og formen som under anvendelse i tidligere tiders huse.

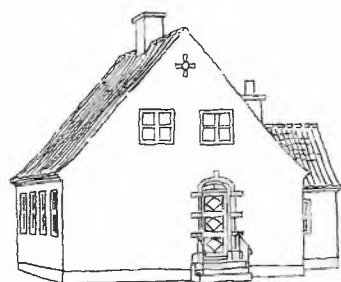
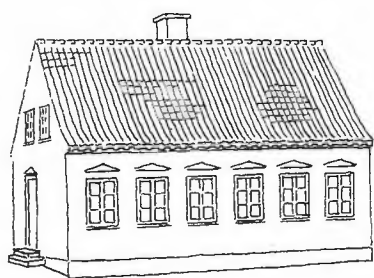
Vinduer:

Heller ikke denne periodes huse er tjent med udskiftning af de oprindelige vinduer med nye med termoglas.

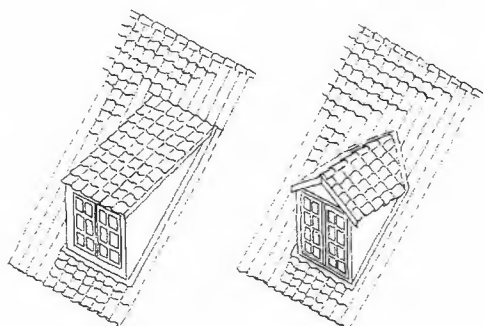
Det må fortsat være et krav, at der anvendes vinduer af den for perioden traditionelle form og udførelse. Eventuelt suppleret med forsatsvinduer eller koblede rammer.

Yderdøre:

Den mest almindelig dør fra perioden er stadig fyldingsdøren. Den bør fortsat anvendes - eventuelt kopieres hvis den er blevet for dårlig eller hvis den er blevet udskiftet med en moderne, der ikke passer til huset.



3 eksempler på Bedre Byggeskik



Pultkvist

Heltagskvist

Huse fra mellem 1910 og 1950

Fundamenter:

Alle huse fra perioden har støbte fundamenter. Der er hel eller delvis kælder under flertallet af husene. Soklerne kan have forskellig, mere eller mindre dekorative udformninger. De enkleste står blot i den grå puds, men nogle er dekorerede med stænkpuksede flader, eller der kan på husets mest synlige facader være påsat udflekkede kampestensplader med fremstående fuger.

Ydermure:

Alle huse i området er grundmurede. De står i blank mur, i pudset, kalket mur eller i en kombination af disse overflader.

Murdetaljer:

Perioden præges af stor variation i ydermurenes udformning og detaljerigdom.

De første årtier af perioden er præget af "hjemstavnsstilen", hvor der som dekorative elementer bl.a. indgår en kombination af blank mur og pudsede, kalkede murflader. Der kan også være anvendt en kombination af blank gulstensmur og hvidkalkede, dekorativt udførte, murede gesimser og bånd. De efterfølgende år præges af "bedre byggeskik", hvor hovedelementerne i området er blank rødstensmur med enklere murformer i gesimser og bånd.

Tag:

Periodens tagformer og materialer følger på mange måder variationer i murværk og facader. Tegltaget er det mest almindelige - med eller uden afvalmning. Men der ses også lavere taghældninger med udhæng og med tagdækning af bl.a. tagpap.

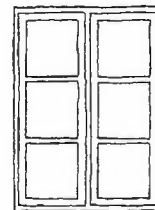
Kviste:

I højere udstrækning end i de tidligere perioder, er kviste nu en oprindelig del af bygningernes formsprog. I området som helhed er der dog stadig mange ejendomme, som ikke er født med kviste.

De mest anvendte kvistformer er kviste med *sadeltag* (*heltagskviste*) eller *pultkviste* (*halvtagskviste*). Tagmaterialet er oftest det samme som på hovedbygningen, men på fladere kvisttage kan der være anvendt zink eller tagpap.

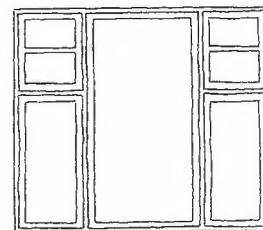
Skorstene:

Periodens huse har alle været afhængig af opvarmning med fastbrændsel, og har selvfølgelig alle haft skorstene. Skorstene fra periodens seneste årtier har dog - i modsætning til tidligere, fået en meget enkel udformning med glatte sider, zinkindækninger mod tag og afdækninger af beton.



Vinduer:

Der forekommer et bredt udvalg af vinduestyper og former lige fra de tidligere tiders enkle torammede vinduer med tre ruder i hver ramme over specielle former med varierende opdeling til vinduer næsten uden nogen form for opdeling eller sprosser.

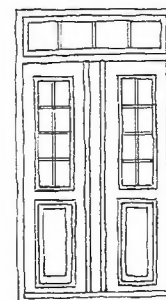


Yderdøre:

Yderdøre er oftest tofløjede. Fra omkring 1900 kan fyldinger og lister være rigt dekorerede. Der kan være sprosseopdelt glas i dørfløjenes øvre del og eventuelt også et overvinduer med sprosser.

Tilbygninger:

En tilbygning indeholdende bryggers, fyrrum og andre udhusrum på husets bagside er meget almindelig i perioden. Oftest er tilbygningerne med et simplere, fladere halvtæg, og bygningerne kan også være helt fritliggende. Er de sammenbygget med hovedhuset, går muredetaljer ofte igen i hovedgesimser o.l..



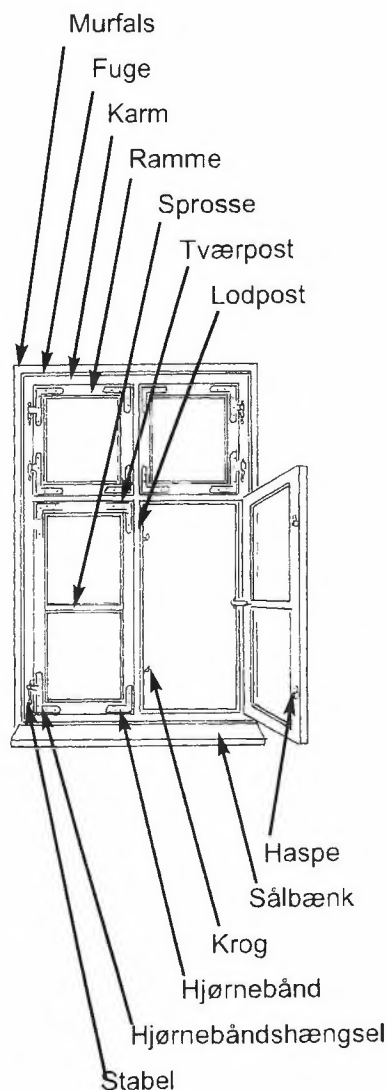
Renovering

Fundamenter:

Fundamenter fra denne periode er oftest fuldt på højde med nutidens krav. Om der er isoleringsproblemer - oftest hvor der er kælder, kan en indvendig isolering og måske et omfangsdræn gøre gavn.

Facader:

Det er væsentligt her at være opmærksom på den rigdom af forskellighed, der findes i denne periode. Men bør med streng hånd respektere udformning af facadernes arkitektoniske detaljer og ikke udføre ændringer, der vil forringe disse. I perioden anvendes ofte cementholdige mørtler, og disse kan fortsat anvendes. Det kan dog i visse situationer være en fordel at anvende hydrauliske mørtler i stedet.



Tag:

Den foretrukne form er sadeltaget og materialet er fortsat tegl. Og det bør fortsat anvendes. Tidens fladere sadeltage kan endnu have bevaret den oprindelige belægningstype som er tagpap, men ofte er det erstattet af en senere tagbelægning såsom pandeplader eller profilplader i stål.

Renovering af sådanne tagflader kan ske med det oprindelige materiale - tagpap. I visse tilfælde kan der være grund til at vælge andre materialer af hensyn til brandsikkerhed og vedligeholdelse, hvorfor andre materialer i pladeform eventuelt kan anvendes.

Skorstene:

Også denne periodes huse er født med skorstene og bør naturligvis beholde dem.

Kviste:

Kviste er mere almindelige i denne periode. Det bør dog tilstræbes, at nye kviste ikke udføres større eller anderledes end beskrevet under forrige periodes huse.

Vinduer:

I huse fra denne periode bør de oprindelige vinduesformer og konstruktioner bibeholdes. På grund af arkitekturen og formen i den senere del af perioden, åbnes der dog visse muligheder for at anvende egentlige termovinduer. Dette gælder dog kun, hvis de oprindelige vinduer har store, helrude rammer.

Alle øvrige vinduer med større eller mindre sprosseopdeling bør fortsat være med enkeltglas i ydre rammer.

Døre:

Perioden bærer stadig præg af individuelle løsninger på udformning af hoveddørene. Disse bør følges nøje og fortsat anvendes.

Huse efter 1950

Fundamenter:

Alle huse har støbte fundamenter. Mange fra periodens første del har desuden fuld kælder. Soklerne er som regel glatpudsede og grå.

Ydermure:

De fleste huse fra periodens første årtier står i blank mur i røde eller gule sten. Fra 1990-erne er der enkelte huse - bygget i en lidt nostalgisk stil - som fremstår med skurede og malede facader.

Murdetaljer:

Der er generelt ikke mange murdetaljer på periodens byggeri. Hovedgesimser er af og til helt undladt - især på huse fra perioden omkring 1960, men genindføres på periodens seneste byggeri.

Tag:

Ældre tiders stejle tagformer findes stadig, men fra omkring 1960 ses oftere og oftere fladere sadeltage med beklædninger af bølgeeternit. Teglsten og især falstagsten samt tagsten af beton anvendes også i stigende grad. Tiden rummer også eksempler på tagformer af ældre art - så som stråtag.

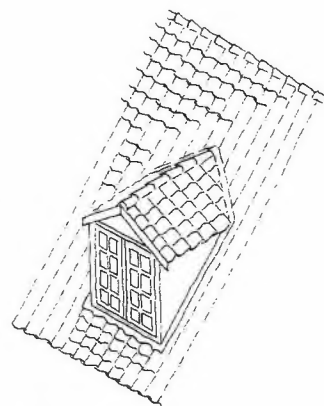
Kviste:

Huse fra periodens begyndelse, der er opført med stejle tage, har ofte en eller flere kviste. Oftest er der tale om kviste med *sadeltag* - *heltag*skviste - beklædt med samme tagmateriale som på hovedhuset.

I denne periode er der også sket en udnyttelse af tagetagerne i huse fra tidligere perioder. I mange ældre tage er der sat kviste. Ofte er det enkle kviste med lave taghældninger, beklædt med zink. Vinduerne i disse følger som regel husets oprindelige vinduesformer, men der ses også moderne kviste med helrude termovinduer.

Skorstene:

De fleste af periodens ældre huse har - eller har haft, skorstene. Men de seneste årtiers mindre behov for sådanne, har resulteret i, at mange er fjernet og de nyeste huse har ingen skorsten. Hvis skorstene er bibeholdt, har de ofte fået andre funktioner - f.eks. til aftræk.



Heltagsskive

Vinduer:

I periodens første årtier florerer de størruede, stort set uopdelte vinduer, der fra periodens midte er forsynet med termoglas.

I de seneste årtier har tendensen dog været, at husets almindelige vinduer ofte er opdelt af sprosser, men samtidig findes der større panoramavinduer mod havesiden. Vinduerne ses af og til udført i plasticmaterialer.

Yderdøre:

Perioden rummer stort set alt inden for dørtyper - lige fra fyldingsdøre til rammedøre med råglas og påsatte tremmer.

Tilbygninger:

Periodens tilbygninger er i højere grad end tidligere af luksusbetonet karakter. Her tænkes især på de påbyggede udestuer, der i større eller mindre grad underordner sig den oprindelige boligs arkitektur.

Der er også mange fritliggende bygninger i form af carporte og havehuse m.m.. De ses også som tilføjelser til ældre perioders bebyggelse. Denne form for tilbygninger har i de fleste tilfælde ikke meget til fælles med den oprindelige bebyggelse på grundene.

Renovering

Fundamenter:

Disse er oftest støbte og isolerede og giver ingen grund til ændringer.

Facader:

Den overvejende del af husene fra denne periode er opført i blank murværk. Det vil principielt være en uheldig løsning at give disse huse en overflade med vandskuring og farve. Men i nogle tilfælde vil det dog kunne medvirke til, at en moderne og måske fremmet bygning kan falde bedre ind i et ældre bygningsmiljø.

Tag:

En del huse fra perioden har tegltag, men flertallet har tagbelægninger af bølgeeternit. Iblandt kan et sådant tag med fordel udskiftes med et tag af teglsten.

Skorstene:

I 1950 og 60-erne er skorstenen stadig nødvendig. Men i periodens sidste del er den næsten blevet overflødig.

Så vidt det er muligt, bør en skorsten dog bevares. Om ikke andet så som bidrag til den almindelige boligventilation.

Kviste:

I periodens begyndelse og slutning arbejdes med anvendelse og udnyttelse af tagetagen som en væsentlig del af boligen. Kviste er ofte oprindelige og derfor udformet med udgangspunkt i husets arkitektur, hvilken fortsat bør følges ved eventuelle udvidelser.

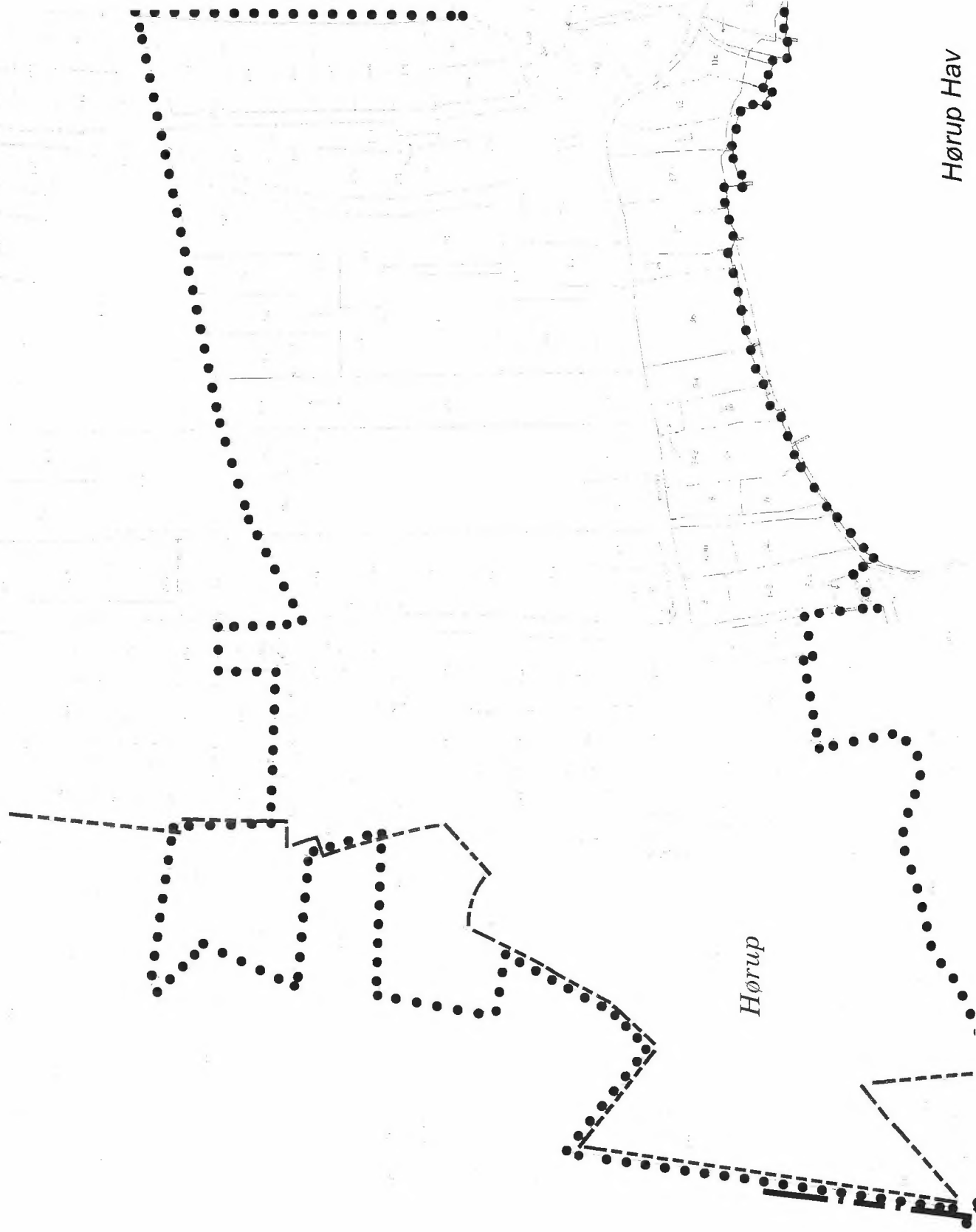
Vinduer:

Termovinduet bliver i perioden det mest fremherskende. Formen på vinduerne indrettes derefter, og ofte vil det være muligt at erstatte gamle og udtjente vinduer med nye af samme form.

Hvor der er velfungerende vinduer af træ, bør disse dog bevares eller i bedste fald udskiftes med tilsvarende af træ.

Yderdøre:

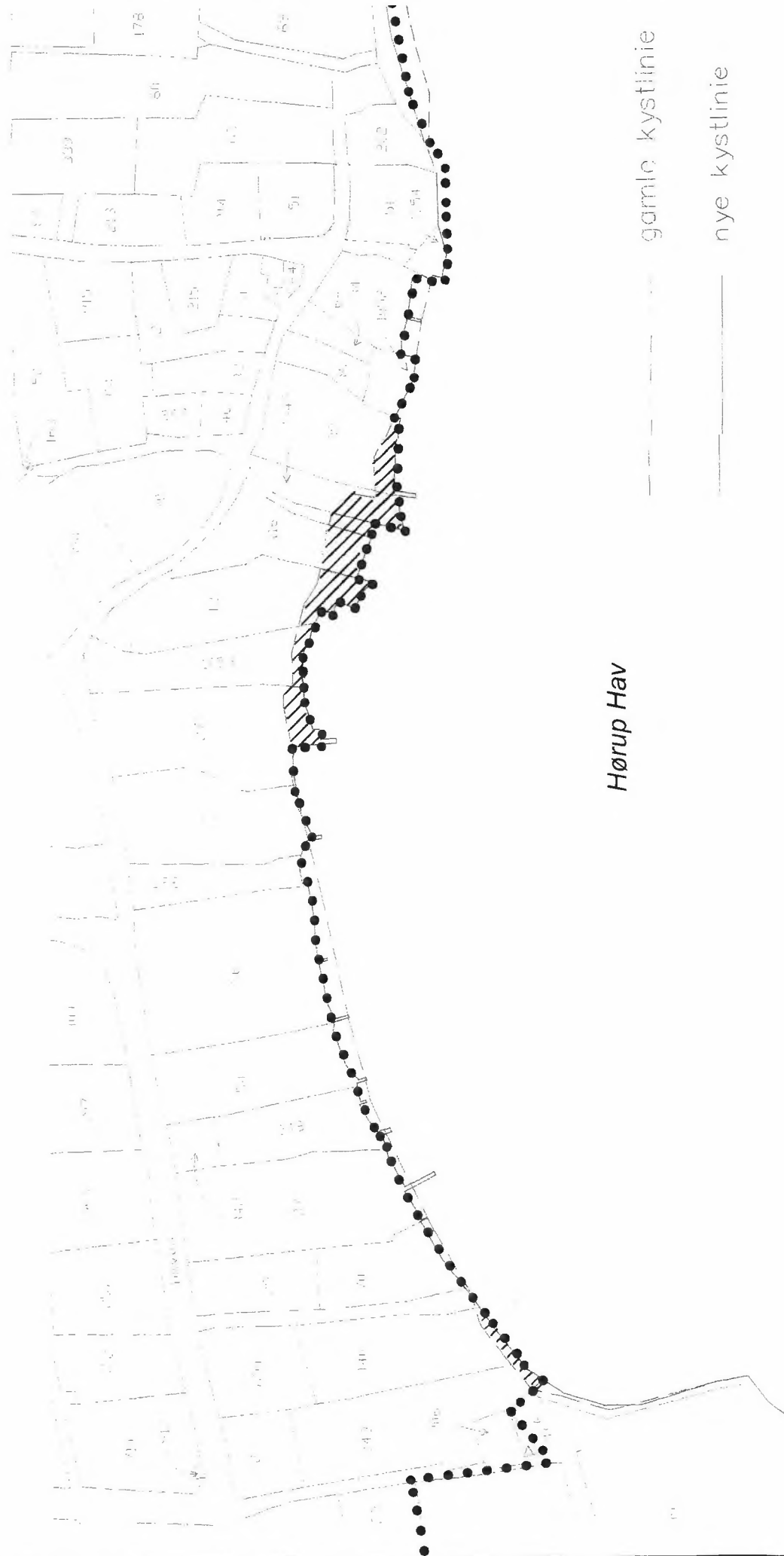
Med mindre der er tale om meget nye døre, bør oprindelige hoveddøre af træ fortsat bevares eller udskiftes med døre der passer til husets periode.



Hørup

Lambjerg

Område inden for
strandbeskyttelseslinien



Hørup Hav

--- gamle kystlinie

— nye kystlinie

