

Købsaftale Vinkelvej 2, 4243 Rude _____	1
Tingbogsattest 07-12-2017 - Vinkelvej 2, 4230 Rude _____	6
07-01-1991 - Lokalplan nr. 60 _____	12
14-10-1996 - Tillæg til lokalplan nr. 60 _____	35
19-05-1956 - Dok om byggelinier mv _____	51
23-12-1967 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv _____	55
23-12-1999 - Vedtægt for Bisserup digelag mv _____	57
28-08-1967 - Dok om oversigt mv _____	76
appendix _____	80
bbr_meddelelse _____	118
ejendomsskattebillet _____	123
el_eftersynsrapport_2012-08-05_1 _____	124
energimaerke_2011-12-06_1 _____	147
forureningsattest_36fz_bisserup_by_holsteinborg _____	155
kort_over_vejforsyning_36fz_bisserup_by_holsteinborg _____	158
rapport _____	159
resume _____	180
Tilstands rapport Niels Christoffersen _____	181
Tilstands rapport økonomi _____	188
tilstandsrapport_2011-12-06_h-11-01490-0222 _____	189
tilstandsrapport_2012-05-02_h-12-01490-0099 _____	205
tilstandsrapport_2013-03-13_h-13-01490-0037 _____	224
vurderingsmeddelelse _____	249

**SLAGELSE**Ndr. Ringgade 70C  
4200 Slagelse

Tlf. 57 86 46 00

www.advodan.dk

Dato 7. december 2017

**Sag nr. 53539**Advokat  
Jens Iversen  
Sagsbehandler  
Bettina Dam Sørensen

CVR-nr. 21356530

Bank  
4343 0006007120

## BETINGET KØBSAFTALE

	<u>Sælger</u>	<u>Køber</u>
Navn	Klosterbankenejendommen ApS	Den almennyttige forening Børnebissen
Adresse	Klosterbanken 1 4200 Slagelse Direktør Roger Kopp Pedersen	Vinkelvej 2, Bisserup 4243 Rude
Tlf. mobil		
E-mail		

### 1. Ejendommen

Ejendommen er en erhvervsejendom som er udlejet til køber til brug for børnehave, og er beliggende matr.nr. 0036fz Bisserup By, Holsteinborg, Vinkelvej 2, 4243 Rude.

Ejendommens areal udgør kr. 1.343 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>.

Ejendommens offentlige ejendomsværdi udgør pr. 1. oktober 2016 kr. 1.250.000,00, heraf grundværdi kr. 438.800,00.

Ejendommen er beliggende i Slagelse Kommune. Kommune kode 0330 og Ejendomsnummer (BBR-nr. 011478).

## 2. Overtagelsesdag, aflevering og risikoovergang

Ejendommen overtages af køber efter nærmere aftale i henhold til den mellem køber og sælger aftalte køberet, dog senest 1. februar 2019.

Køber overtager risikoen for ejendommen på overtagelsesdagen. Hvis ejendommens bygninger er fuld- og nyværdiforsikrede mod brandskade, overgår risikoen herfor dog allerede til køber ved købsaftalens underskrift. Eventuel udgift til selvrisiko ved udbetaling af erstatning i forbindelse med brandskade afholdes af sælger. Køber er da berettiget til erstatningen fra brandforsikringen efter de herom gældende regler og forpligtet til at opfylde den indgåede handel. Sælger vedligeholder ejendommen forsvarligt i enhver henseende indtil dispositionsdagen.

Inden køber disponerer over ejendommen som ejer, uanset om dette sker før eller på overtagelsesdagen, skal

- Alle betingelser vedrørende debitorgodkendelse og gældsovertagelse være opfyldt
- Alle forpligtelser vedrørende deponeringer og garantistillelser være opfyldt
- Købers andel af tinglysningsafgiften være betalt eller deponeret
- Køber have signeret skøde og gældsovertagelseserklæringer,
- Køber have tegnet forsikring for det købte, som skal være trådt i kraft
- Alle forbehold for handlens gennemførelse være afklaret

Sælger eller dennes rådgiver

- Sender kopi af aflæsningsskema eller anden oplysning om aflæsning til den, der udarbejder refusionsopgørelse
- Meddeler fraflytning og måleraflæsninger til de respektive forsyningsvirksomheder
- Foretager afmelding af PBS-ordning eller lignende ordning

Køber skal sørge for at meddele rettidig tilflytning og måleraflæsninger til de af køber ønskede forsyningsvirksomheder.

## 3. Ejendommen og tilbehør

Der medfølger ikke hårde hvidevarer eller løsøre, idet dette er indført af køber.

### Ejendommens fysiske forhold

Ejendommen sælges, som den er og forefindes og som besat af køber med de på grunden værende bygninger, ledninger, installationer, varmeanlæg, hegn, træer, beplantninger m.m.

Sælger oplyser

- at der sælger bekendt ikke fra det offentlige eller private er rejst sager eller krav, som ikke er opfyldt
- at sælger ikke har begæret ejendommen omvurderet eller indgivet klage over den fastsatte vurdering
- at der sælger bekendt ikke indenfor de seneste 10 år, dog højst i sælgers ejertid, har været konstateret eller afhjulpet skader på grund af svampe- og/eller insektangreb, medmindre andet er oplyst i tilstandsrapporten
- at der sælger bekendt ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder eller forpligtelser

at al forfalden gæld vedr. anlægsarbejder og tilslutninger til vej, fortov, fællesanlæg, fællesantenne, el, gas, vand, kloak, rensnings- og ledningsanlæg vil være betalt i forbindelse med handlens afslutning. Hvis andet ikke er oplyst ovenfor, er der sælger bekendt ikke udført arbejder eller truffet beslutninger, som senere vil medføre en udgift for ejendommen

at olietanken, hvis en sådan forefindes, sælger bekendt er lovlig

at de på ejendommen værende bygninger med installationer sælger bekendt er lovligt opført, indrettet og benyttet

### **Husforsikring**

Sælger har ejendommen brandforsikret hos Alm. Brand, police nr. 083 406 208.

### **Gæld uden for købesummen**

Gæld, som ikke overtages af køber, indfries af sælger i forbindelse med handlens berigtigelse.

### **Servitutter**

Ejendommen overtages med de samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælger og tidligere ejere, i det omfang denne handel ikke ændrer disse forhold. Sælger må dog ikke aktivt medvirke til at påføre ejendommen nye byrder.

Tingbogsattest af 7. december 2017 er udleveret til køber.

## **4. Byggeteknisk gennemgang m.m.**

Køber har som lejer et indgående kendskab til ejendommen, og har herudover ladet udarbejde en bygningsrapport af 6/11 – 2017. Køber overtager ejendommen med de anførte fejl og mangler, idet det dog er aftalt, at køber over refusionsopgørelsen refunderes et beløb stort kr. 7.500 til dækning af de omkostninger, der er forbundet med udbedring af udvendige mangelsforhold, jf. pkt. 1,3 og 9 som sælger i henhold til den gældende lejekontrakt er forpligtet til at dække, medmindre disse forhold udbedres af sælger inden overtagelsesdagen.

## **5. Handelsomkostninger og vederlag**

Udarbejdelse af skøde, refusionsopgørelse og handlens berigtigelse, herunder tinglysningsgebyr betales af køber.

Køber overtager tinglyst ejerpantebrev, og betaler tinglysningsgebyr.

## **6. Refusionsopgørelse**

Refusionsopgørelse skal udarbejdes senest 30 dage efter overtagelsesdagen.

Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse over ejendommens indtægter og udgifter. Saldoen reguleres over den kontante udbetaling.

Beløb, der forfalder til betaling før overtagelsesdagen, betales af sælger, og beløb, der forfalder fra og med overtagelsesdagen, betales af køber.

Køber kan ikke uden sælgers samtykke foretage modregning i refusionssaldoen for eventuelle mangels krav.

## 7. Frister og berigtigelse

Det er aftalt, at ADVODAN Slagelse udarbejder skøde, refusionsopgørelse m.m. samt forestår tinglysning, og er pligtig til at have dette klar til sælgers og købers signering senest 14 dage før overtagelsesdagen.

Det er aftalt, at sælger og køber er pligtig til at signere endeligt skøde senest 7 dage før overtagelsesdagen.

## 8. Betingelser

Handelen er betinget af, at køber opnår finansiering af hele købesummen.

Såfremt finansieringen ikke er på plads senest den 31. januar 2019, bortfalder denne købsaftale, og parterne er frit stillet, dog således at den gældende lejekontrakt fortsætter uændret.

## 9. Købesummen

**Kontantprisen** er aftalt til kr. **1.600.000,00** skriver kroner en million sekshundrede tusinde.

Købesummen deponeres senest 10 dage efter at endelig finansiering er opnået for køber, på en af sælger anvist deponeringskonto.

Berigtigende advokat har pligt til af midlerne at foranledige betaling af pantegæld, der ikke skal overtages, restancer, forfalden refusionssaldo i købers favør, beløb som ifølge handlens vilkår skal betales af sælger eller modregnes i købesummen samt sælgers andel af handlens omkostninger.

Disse betalinger må dog først ske, når købers adkomst er fri for præjudicerende retsanmærkninger, eller hvis depositar indestår for, at retsanmærkningerne kan slettes, og berigtigende advokat har pligt til at frigive købesummen til sælger alene med fradrag af de anførte udgifter/indfrielse, når endeligt skøde er tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger.

Dato 2/1 2018

Dato

Sælger:

Klosterbankenejendommen ApS  
CVR-nr. 33167504

Roger Kopp Pedersen  
Direktør  
Cpr.nr.




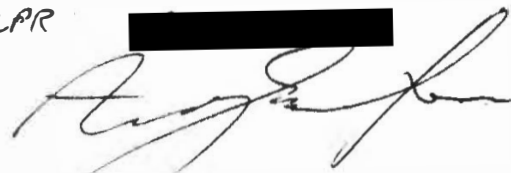
Advokat (H)  
**R. KOPP PEDERSEN**  
Klosterbanken 1, 4200 Slagelse  
Tlf. 40 40 40 78

Køber:

Den almennyttige forening Børnebissen

ANDRES ESKJER JENSEN  
BESTYRELSESFORMAND

CPR

Kærlig hilsen,  
Næstformand



STIL LØBNER RING  
KASSE



# Tingbogsattest



Udskrevet: 07.12.2017 10:35:27

---

**Ejendom:**

Adresse: Vinkelvej 2  
4243 Rude

BFE-nummer: 2513654

Appr.dato: 01.06.1982  
Landsejerlav: Bisserup By, Holsteinborg  
Matrikelnummer: 0036fz  
Areal: 1343 m2  
Heraf vej: 0 m2

---

## Adkomster

---

**Dokument:**

Dokument type: Skøde  
Dato/løbenummer: 10.04.2013-1004463017

---

**Senest påtegnet:**

Dato: 19.04.2013 09:56:27

---

**Adkomsthavere:**

Navn: KLOSTERBANKENEJENDOMMEN ApS  
Cvr-nr.: 33167504  
Ejerandel: 1 / 1

---

**Købesum:**

Kontant købssum: 1.150.000 DKK

Købesummen omfatter beløb til  
arv/gave: 0 DKK

Købesummen omfatter  
overtagne restancer af skatter  
og afgifter eller af andre  
ydelser.: 0 DKK

Købesummen omfatter  
servitutter, tinglyst på det  
købte, der kan forlanges afløst  
af en pengeydelse: 0 DKK

Købesummen omfatter beløb til  
anlægsbidrag til vej mv., der er

forfaldent til betaling på  
tidspunktet for ejerskiftet: 0 DKK  
Købesum i alt: 1.150.000 DKK

---

**Dato for overtagelse:**

15.04.2013

---

**Anmærkninger:**

Dato/løbenummer: 25.04.2000-3804-24  
Prioritet: 7  
Dokumenttype: Ejerpantebrev  
Hovedstol: 500.000 DKK  
Rentesats: 10 %  
Særlige lånevilkår: Rentetilpasning  
Kreditor: KLOSTERBANKENEJENDOMMEN ApS

---

## Hæftelser

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 25.04.2000-3804-24  
Prioritet: 7  
Dokument type: Ejerpantebrev  
Hovedstol: 500.000 DKK  
Rentesats: 10 %  
Særlige lånevilkår: Rentetilpasning

---

**Senest påtegnet:**

Dato: 19.06.2013 13:22:49

---

**Kreditorer:**

Navn: KLOSTERBANKENEJENDOMMEN ApS  
Cvr-nr.: 33167504

---

**Debitorer:**

Navn: KLOSTERBANKENEJENDOMMEN ApS  
Cvr-nr.: 33167504

---

**Tillægstekst:**

Tillægstekst  
Indeholder bestemmelse om en eller  
flere afdragsfri perioder.  
Opr lyst som ejerpb

---

**Underpant:**

Dato/løbenummer: 21.06.2013-1004625160



Prioritet: 1  
Underpantsbeløb: 500.000 DKK  
Underpanthavere: DANSKE BANK A/S  
61126228

---

## Servitutter

---

### Dokument:

Dato/løbenummer: 19.05.1956-1417-24  
Prioritet: 1  
Dokument type: Servitut

---

### Også tinglyst på:

Antal: 144

Akt nr: 24\_C\_269

---

### Bebyggelse:

Byggelinie

---

### Andet:

Andet

---

### Tillægstekst:

Tillægstekst  
Dok om byggelinier mv

---

### Dokument:

Dato/løbenummer: 28.08.1967-4128-24  
Prioritet: 2  
Dokument type: Servitut

---

### Også tinglyst på:

Antal: 1

Akt nr: 24\_O\_425

---

### Arealanvendelse:

Højdebegrænsning

---

**Andet:**

Andet

---

**Tillægstekst:**Tillægstekst  
Dok om oversigt mv

---

**Dokument:**Dato/løbenummer: 23.12.1967-6106-24  
Prioritet: 3  
Dokument type: Servitut

---

**Også tinglyst på:**Antal: 49  
Akt nr: 24\_C\_160

---

**Arealanvendelse:**

Anvendelsesforhold

---

**Bebyggelse:**

Bebyggelsesforhold

---

**Andet:**

Andet

---

**Tillægstekst:**Tillægstekst  
Dok om bebyggelse, benyttelse mv

KORREKTE AKT 24\_C\_161

-

---

**Dokument:**Dato/løbenummer: 07.01.1991-166-24  
Prioritet: 4  
Dokument type: Servitut

**Også tinglyst på:**

Antal: 339

Akt nr: 24\_C\_160

---

**Tillægstekst:**

Tillægstekst  
Lokalplan nr. 60

KORREKT AKT:  
24\_C\_161

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 14.10.1996-15562-24

Prioritet: 5

Dokument type: Servitut

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 189

Akt nr: 24\_C\_160

---

**Tillægstekst:**

Tillægstekst  
Tillæg til lokalplan nr. 60

KORREKT AKT:  
24\_C\_161

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 23.12.1999-510345-24

Prioritet: 6

Dokument type: Servitut

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 179

Akt nr: 24\_F\_388

---

**Tillægstekst:**

Tillægstekst  
Vedtægt for Bisserup Digelag mv

---

## Øvrige oplysninger

---

### Ejendomsvurdering:

Ejendomsværdi:	1.250.000 DKK
Grundværdi:	438.800 DKK
Vurderingsdato:	01.10.2016
Kommunekode:	0330
Ejendomsnummer (BBR-nr.):	011478

---

### Indskannet akt:

Akt nr:	24_Q_85
---------	---------

LOKALPLAN NR. 60 -

for Bisserup by.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 391 af 22. juli 1985) fastsættes herved følgende bestemmelser for de i § 2 nævnte ejendomme.

§ 1. Lokalplanens formål.

Lokalplanen har til formål,

- at fastlægge, at landsbyen fortsat kan anvendes til helårsboliger, gårde, småerhverv samt offentlig og privat service,
- at sikre, at det eksisterende landsbymiljø bevares,
- at sikre, at eksisterende karakteristisk bebyggelse med tilhørende omgivelser samt bebyggelse af særlig arkitektonisk og kulturhistorisk værdi bevares,
- at sikre, at ny bebyggelse får en placering, udformning og et materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige byggetradition, eller at ny bebyggelse på anden måde ved sin arkitektoniske udformning og indpasning kan medvirke til at opretholde karakteren af det eksisterende landsbymiljø,
- at åbne mulighed for Lodskroens udvidelse med op til 25 værelser,
- at fastlægge rammerne for en campingplads med tilhørende funktioner, samt
- at sikre et fællesareal til bold- og festplads.

§ 2. Område og zonestatus.

- 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter  
 delområde I (blandet landsby)  
 delområde II (boligområde),  
 delområde III (camping- og festplads),  
 delområde IV (grønt område).
- 2.2. Lokalplanen omfatter de under pkt. 2.2.1. til 2.2.5. nævnte matrikelnumre, samt alle parceller, der efter den 24.10.1989 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2.1. Delområde I omfatter følgende matr.nre.:

del af 1a, 1d, 1e, 1f, 1g, 1h, 1i, 1k, 1l, 1m, 1n, 1o, 1q, 1r, 1u, 1v, 1y, 1z, 1æ, 1ø, 1aa, 1ab, 2b, 2c, 2f, 2i, 2k, 2l, 2n, 2o, 2p, 2q, 2s, 2u, 2x, 2æ, 2ø, 2aa, 2ac, del af 2ad, del af 2ak, 2am, 2an, 2aq, 2ar, 2bb, 2bæ, del af 2ca, 3a, 3b, 3d, del af 3f, del af 3k, 3l, 4a, 4r, 4s, del af 5a, 11a, 11d, 11e, 11f, 11g, 11h, del af 11i, 11k, del af 11r, 11x, 11at, 12a, 13a, 13bb, 14a, 14c, 15a, 15c, 15d, 15e, del af 15n, 16d, 16g, 16n, 16o, 16s, 17b, 18a, 19a, 27b, 28a, 28b, 28c, 28e, 28k, 28l, 28m, 28n, 28p, 28q, 32, 33b, 34, 36b, 36c, 36d, 36e, 36f, 36g, 36h, 36i, 36k, 36m, 36n, 36o, 36p, 36z, 36æ, 36ø, 36am, 36bø, 36bx, 36bq, 36br, 36ca, 36cb, 36cd, 36ce, 36cg, 36ck, 36cm, 36dd, 36dn, 36ea, 36eg, 36ei, 36ek, 36ep, 36fa, 36fb, 36fo, del af 36ft, 36fv, 36fx, 36fy, 36fz, 36fø, 36ga, 36gb, 36gc, 36gd, 36gm, 36go, 36gq, 36gr, 36gs, 37, 38a, 40a, del af 40b, 40c, 41, 42a, 42b, 42e, 43, 44a, 45, 46a, 46b, 47 og 48 alle Bisserup by, Holsteinborg.

2.2.2. Delområde II omfatter følgende matr.nre.:

2h, 2r, 2t, del af 2y, 2ab, del af 2ad, 2ae, 2af, 2ag, 2ah, 2ai, del af 2ak, 2ao, 2as, 2at, 2au, 2av, 2ax, 2ay, 2az, 2aæ, 2aø, 2ba, 2bc, 2bd, 2be, 2bf, 2bg, 2bh, 2bi, 2bk, 2bl, 2bo, 2bp, 2bq, 2br, 2bs, 2bt, 2bu, 2bv, 2bx, 2by, 2bz, 2bø, del af 2ca, 2cb, del af 3f, 3g, 3i, 3k, 4e, 4k, 4l, 4m, 4n, 4o, 4p, 4q, 4t, 4u, 4v, 4x, 4y, 4z, 4æ, 4ø, 4aa, 4ab, 4ac, 11m, 11n, 11o, 11p, 11r, 11s, 11t, 11u, 11v, 11z, 11æ, 11ø, 11aa, 11ab, 11ac, 11ad, 11ae, 11af, 11ag, 11ah, 11ai, 11ak, 11al, 11am, 11an, 11ao, 11ap, 11aq, 11ar, 11as, 11bp, 12b, 12c, 12f, 13ae, 13bb, 14d, 14e, 14f, 14g, 14h, 15f, 15g, 15h, 15i, 15k, 15l, 15m, del af 15n, 16h, 16i, 16k, 16p, 16q, 16r, 16t, 27c, 28d, 28f, 28g, 28h, 28i, 28o, 40b alle Bisserup by, Holsteinborg.

2.2.3. Delområde III omfatter følgende matr.nre.:

del af 36b, 36dq, del af 36ft alle Bisserup by, Holsteinborg.

2.2.4. Delområde IV omfatter følgende matr.nre.:

2a, 2v, del af 2y, 2z, del af 4b, 36gg alle Bisserup by Holsteinborg samt del af 1ga og 1u begge Holsteinborg Hovedgård, Holsteinborg.

2.3. Bisserup by forbliver i byzone.  
Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres de på kortbilag nr. 2 mindre arealer fra landzone til byzone, således at hele lokalplanområdet er beliggende i byzone.

### § 3. Områdets anvendelse.

3.1. Indenfor lokalplanområdet kan opføres transformatorstationer o.lign. til områdets forsyning. Placering og udformning skal godkendes af byrådet.

#### 3.2. Delområde I.

Området må kun anvendes til helårsbeboelse, offentlig og privat service, samt til erhverv, såsom småproduktion, værksteds-, håndværks-, handels- og oplagsvirksomheder, såfremt de efter byrådets skøn naturligt hører til i området, og kun såfremt det kan ske uden særlig genevirkning i forhold til omgivelserne.

3.2.1. Bebyggelse til boligformål skal opføres som åben/lav bebyggelse, herunder dobbelthuse. Ved Skolebakken (matr.nr. 2ar og 2aq) kan der opføres tæt/lav boligbebyggelse efter byrådets særlige godkendelse.

3.2.2. Den eksisterende hotel- og restaurationsvirksomhed, Lodskroen, kan udvides med op til 25 værelser.

#### 3.3. Delområde II.

Området må kun anvendes til helårsbeboelse.

3.3.1. Bebyggelse til boligformål skal opføres som åben/lav bebyggelse herunder dobbelthuse. Ved Dalstrøget (matr.nr. 13bb) kan der opføres tæt/lav boligbebyggelse. Området kan kun bygges efter udarbejdelse af supplerende lokalplan.

3.3.2. Byrådet kan tillade, at der i området drives en sådan virksomhed som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:

at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning el. lign.) og områdets karakter af boligområde ikke brydes,

at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende, samt

at virksomheden ikke fremkalder behov for parkering, som ikke er tilstede i området. Ejendommen må iøvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

3.4. Delområde III.

Området må kun anvendes til offentlige formål, såsom campingsplads med dertil hørende faciliteter, forsamlingshus, festplads med boldbane samt busterminal jfr. kortbilag nr. 4.

3.5. Delområde IV.

Området fastlægges som grønt område, samt til rensningsanlæg.

§ 4. Udstykninger.

4.1. Ingen grund må udstykkes med en størrelse, der er mindre end 700 m<sup>2</sup> til fritliggende helårsboliger.

4.2. På ejendomme, hvor der tillades opført dobbelt-huse eller tæt/lav boligbyggeri, må der ikke ved udstykning fremkomme parceller under 350 m<sup>2</sup>.

§ 5. Vej- sti- og parkeringsforhold.

5.1. Der skal udlægges 2 parkeringspladser pr. bolig ved åben/lav og 1 1/2 p-plads pr. bolig ved tæt/lav.

5.2. Ved anden anvendelse fastlægges parkeringsarealet af byrådet under hensyntagen til anvendelsen.



- 5.3. Der er indenfor lokalplanområdet fastlagt vejbyggelinier og oversigtsarealer, jfr. kortbilag nr. 3.

Vejbyggelinien 10 m. på Hvirvilsvej er i forbindelse med byrådets endelige godkendelse af denne lokalplan, ophævet.

## § 6. Bebyggelsens omfang og placering.

### 6.1. Delområde I (bl. landsby).

- 6.1.1. Der fastlægges følgende maksimale bebyggelsesprocenter:

åben/lav boligbebyggelse	25%
tæt/lav boligbebyggelse	30%
for anden bebyggelse	40%.

- 6.1.2. Bebyggelse må maksimalt opføres i 1 1/2 etage. Facadehøjden må ikke overstige 3,5 m. målt fra terræn, evt. niveauplan til skæring mellem facade og tagflade.

- 6.1.3. Tage skal overvejende udføres som symmetriske sadeltage med taghældning mellem 40° - 50°. Dog kan tilbygninger til eksisterende huse med lavere taghældninger udføres tilsvarende.

- 6.1.4. Udhuse, garager, carporte, karnapper, udestuer, overdækkede terrasser og drivhuse under 30 m<sup>2</sup> er ikke omfattet af § 6.1.3.

- 6.1.5. Byrådet kan tillade at specielle erhvervsbygninger herunder forsamlingslokaler, restaurationsvirksomhed o.lign. samt avls- og driftsbygninger, der er nødvendige for driften af landbrugsejendomme, kan opføres med større facadehøjde og taghældning mellem 20° - 50°.

Avls- og driftsbygninger kan opføres med en bygningshøjde på op til 12,5 m.

- 6.1.6. Beboelsesbygninger må ikke gives en større husdybde end 8,5 m.

- 6.1.7. Udvidelse af Lodskroen (matr.nr. 1g og 36c) skal etableres indenfor det på kortbilag nr. 5 angivne byggefelt.

Bebyggelsesafstanden for matr.nr. 36c skal mod østskel og mod nordskel være mindst 5 meter. Bebyggelsesafstanden mod Bisserup Havnvej skal overholde den eksisterende 12 m. vejbyggelinie.

Uanset disse bestemmelser er bygningsreglementets almindelige bestemmelser vedrørende det skrå højdegrænseplan fortsat gældende.

**6.2. Delområde II (boligområde).**

6.2.1. Der fastlægges følgende maksimale bebyggelsesprocenter:

åben/lav boligbebyggelse	25%
tæt/lav boligbebyggelse	30%

6.2.2. Bebyggelsen må maksimalt opføres i 1 1/2 etage. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

For ejendommene matr.nre.: 2a~~z~~, 2a~~æ~~, 2a~~ø~~, 2b~~a~~, 2b~~c~~, 2b~~g~~, 2b~~f~~, 2b~~e~~, 2b~~d~~, 2b~~h~~, 2b~~i~~, 2b~~k~~, 2b~~l~~ alle Bisserup by, beliggende på Skolebakken gælder dog følgende bestemmelse:

"Bygninger må kun opføres med 1 etage, og med gulvet højst 20 cm. over højeste terrænkote ved husets hjørner. Taghældningen må ikke overstige 30°."

6.2.3. Bebyggelse, herunder udhuse, carporte, garager o.lign. skal opføres mindst 5 meter fra vej-skel. For hjørnegrunde kan byrådet tillade bestemmelsen fraveget efter konkret vurdering.

For ejendommene matr.nre.: 2a~~æ~~, 2b~~d~~, 2b~~e~~, 2b~~f~~ og 2b~~g~~ alle Bisserup by, Bisserup, beliggende på Skolebakken, gælder endvidere følgende bestemmelse:

"Bebyggelse på parcellerne skal holdes indenfor de på kortbilag nr. 8 angivne byggefelter. Dog må garager og mindre udhuse opføres nærmere naboskel, jfr. bygningsreglementets alm. bestemmelser."

**6.3. Delområde III (campingplads).**

6.3.1. Ny bebyggelse skal opføres indenfor de på kortbilag nr. 4 angivne byggefelter. Det samlede bebyggelsesareal må ikke overstige 600 m<sup>2</sup>. Campinghytter skal placeres indenfor de på kortbilag nr. 4 angivne arealer.

6.3.2. Bebyggelse må maksimalt opføres i 1 1/2 etage. Facadehøjden må ikke overstige 3,5 m.

6.3.3. Tage skal være symmetriske sadeltage eller pyramidetage med taghældning mellem 25° og 45°.

**6.4. Delområde IV (grønt område).**

6.4.1. Området skal friholdes for anden bebyggelse end nødvendige bygninger i forbindelse med det eksisterende rensningsanlæg.

## § 7. Bevaring af bygninger.

- 7.1. For delområde I gælder at udvendige bygnings-sider, herunder tag, vinduer, døre o.lign. ikke må ændres uden byrådets tilladelse.
- 7.2. De på kortbilag nr. 6 indtegnede bevaringsvær-dige og miljøforbedrende bygninger må ikke nedrives uden byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

## § 8. Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 8.1. Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt til-fælde.

### 8.2. Delområde I.

- 8.2.1. Ny bebyggelse samt om- og tilbygninger skal tilpasses helhedsbilledet i landsbyen og være i overensstemmelse med den stedlige byggetra-dition med hensyn til materialer, farver, døre og vinduers udformning jfr. hæftet om "Beva-ringsværdier i Bisserup by".

#### 8.2.2. Facader og tage:

Ydervægge skal opføres i røde blødstrogne tegl-sten eller med pudsede/vandskurede overflader. Ved tilbygninger kan dog anvendes materialer svarende til bygningens eksisterende facader. Gavle kan udføres med træbeklædninger, 1 på 2, spån eller lignende.

- 8.2.3. Landbrugets produktionsbygninger samt andre erhvervsbygninger kan desuden udføres med træ- eller stålpladebeklædninger i gule, hvide, lysegrå, sorte eller svenskrøde farver efter byrådets nærmere godkendelse.

- 8.2.4. Tage skal dækkes med strå, røde vingetegl, røde betontagsten eller tagpap på lister. Endvidere kan tage tillades dækket med mate-rialer svarende til husets oprindelige tag-materiale. Ved mindre tilbygninger kan anvendes tagmaterialer svarende til det eksisterende tag.

- 8.2.5. Landbrugsejendommens avls- og driftsbygninger samt specielle erhvervsbygninger kan efter konkret vurdering tillades dækket med hvid, lysegrå eller rødbrun eternit eller stålplader.

- 8.2.6. Udhuse, garager, carporte, udestuer, overdæk-kede terrasser under 30 m<sup>2</sup> samt drivhuse er ikke omfattet af § 8.2.2. og 8.2.4.

**8.2.7. Vinduer og døre:**

Udvendige døre og vinduer skal ved placering, proportionering og øvrig udførelse respektere de karakteristiske træk i den gamle landsby. D.v.s. at husenes fagopdeling skal fastholdes og ved vinduesudskiftning skal som hovedregel isættes flerrammede, eventuelt sprosseopdelte, malede trævinduer, som oprindeligt hørende til huset.

Døre skal svare til husets oprindelige stil, hovedsaglig fyldningsdøre og revledøre.

**8.3. Delområde II.**

Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, der efter byrådets skøn virker skæmmende.

**8.4. Delområde III.**

Ydervægge skal opføres i røde, blødstrøgne teglsten eller med vandskurede/pudsede overflader. Endvidere kan tillades træbeklædninger malet i farverne gul, svenskrod, lysegrå eller sort.

8.4.1. Tage skal belægges med røde vingetegl, røde betontagsten eller mørkegrå tagpap.

**§ 9. Ubebyggede arealer, herunder bevaring af træer, hegn og stendiger.**

9.1.1. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, hegn, befæstelse eller lignende gives et rydeligt udseende.

9.1.2. Henstilling af større både, uindregistrerede campingvogne, og andre uindregistrerede køretøjer o.lign. må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert tilfælde.

9.1.3. De på kortbilag nr. 7 viste træer og hegn må ikke fældes medmindre byrådet giver tilladelse hertil.

9.1.4. Det på kortbilag nr. 7 viste stendige beliggende indenfor lokalplanområdet må ikke fjernes, medmindre byrådet giver tilladelse hertil.

9.1.5. I forbindelse med udvidelse af Lodskroen skal etableres beplantning i henhold til en af byrådet godkendt beplantningsplan.

9.1.6. Langs veje og stier skal hegn etableres som levende hegn.

9.1.7. Hegn langs veje og stier skal placeres mindst 30 cm. fra skel.

9.2. Delområde III (campingpladsen).

9.2.1. Beplantning skal etableres og stedse vedligeholdes i princippet som vist på kortbilag nr. 4. Beplantningsplan skal særskilt godkendes af byrådet.

Opmærksomheden henledes på at bevaringsværdig beplantning jfr. kortbilag nr. 7 ikke må fældes uden byrådets tilladelse jfr. § 9.2.

Det øst-vestgående rønnehegn på festpladsen kan først påregnes tilladt fældet, når et nyt hegn langs arealets sydskel er vokset op. Etablering af dette nye hegn kræver tilladelse fra Fredningsnævnet p.g.a. strandbeskyttelseslinien.

9.2.2. Terrænreguleringer på mere end plus/minus 0,5 meter skal særskilt godkendes af byrådet.

9.2.3. På campingpladsen må campingvogne og telte ikke opstilles permanent, og langtidscampering må kun udgøre 35 % af pladserne.

9.2.4. Vinteropbevaring af campingvogne må kun foregå indenfor det på kortbilag nr. 4 angivne areal.

9.2.5. De enkelte pladser må ikke indhegnes med stakit eller kunststoffer, men kun med levende hegn eller buske. Intern beplantning skal ske efter en af byrådet godkendt beplantningsplan. Den på kortbilag nr. 4 viste inddeling af campingfelterne er et eksempel på udformning af campingpladsen.

§ 10. Antenneanlæg.

I det omfang, der etableres fællesantenneanlæg for modtagelse af radiofoni og fjernsyn i området, er privat opsætning af antenneanlæg til de nævnte formål ikke tilladt.

§ 11. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse.

11.1. Det er en forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse ved Lodskroen, at den i henhold til § 9.1.5. angivne beplantning er etableret.

11.2. Det er en forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse på campingpladsen, at den i henhold til § 9.6.1. og kortbilag nr. 4 angivne beplantning er etableret. Dette gælder dog ikke festpladsens areal.

§ 12. Servitutter.

- 12.1. Den på Hvirvilsvej af 19.05.1956 tinglyste servitut vedrørende 10 meter vejbyggelinie ophæves.
- 12.2. Den på matr.nr. 2at, 2au, 2av, 2ax, 2aq, 2az, 2aæ, 2aø, 2ba, 2bc, 2bd, 2be, 2bf, 2bg, 2bh, 2bi, 2bk og 2bl alle Bisserup by, Holsteinborg sogn tinglyste deklaration af 30.10.1969 ophæves.
- 12.3. Den på matr.nr. 14a, 14c, 14d, 14e, 14f og 14g alle Bisserup by, Holsteinborg sogn tinglyste deklaration af 14.11.1973 ophæves.
- 12.4. Den på matr.nr. 4k, 4l, 4m, 4n, 4o, 4p, 4q, 4r, 4s, 4t, 4u, 4y, 4x, 4z, 4æ, 4ø og 4aa alle Bisserup by, Holsteinborg sogn tinglyste deklaration af 14.03.1974 ophæves.

§ 13. Evt. tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

- 13.1. Uanset foranstående bestemmelser må der ikke indenfor skovbyggelinien og strandbeskyttelseslinien, jfr. kortbilag nr. 2 foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold før der er opnået tilladelse hertil fra Fredningsnævnet, jfr. Naturfredningslovens § 46 og § 47.
- 13.2. Campingpladsens benyttelse herunder ejer- eller lejerskifte kræver amtsrådets tilladelse i henhold til campingreglementet.

§ 14. Ophævelse af lokalplan.

Den af Skælskør byråd den 19.11.1986 godkendte lokalplan nr. 37 - for et kommunalt område ved Bisserup Strand, ophæves ved byrådets bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan nr. 60.

Således endelig vedtaget i h.t. kommuneplanlovens § 21.

Skælskør byråd, den 23. maj 1990.

*Søren Clausen*  
Søren Clausen /  
Borgmester

*Richard Larsen*  
Richard Larsen  
Konst. Stadsingeniør

I henhold til § 30 i lov om kommuneplanlægning er byrådets endelige vedtagelse af foranstående lokalplan offentligt bekendtgjort den 14. august 1990. Lokalplanens retsvirkninger indtræder fra bekendtgørelsens dato.

INDFØRT I DAGBOGEN

07.01.91 00166

RETTEI KORSØR

LYST

men afvist f.s.v. ang. lysning på parceller udstykket efter 24/1 1989 da disse ikke er særskilt beskrevet.

Endvidere afvist f.s.v. ang. matr. nr. 4e og ~~28~~ Bisserup by, Hølstensborg, da disse er udgået af matriklen og inddraget under andre matr. nr.

Bent Jensen  
12/1 91  
Gert Sloth

Tidligere tinglyste servitutter nævnt i § 12.2, § 12.3, § 12.4 og § 14 er samtidig hermed afløst i sin helhed, hvorimod servitut nævnt i § 12.1 alene er delvis afløst.

(se vedhæftede)

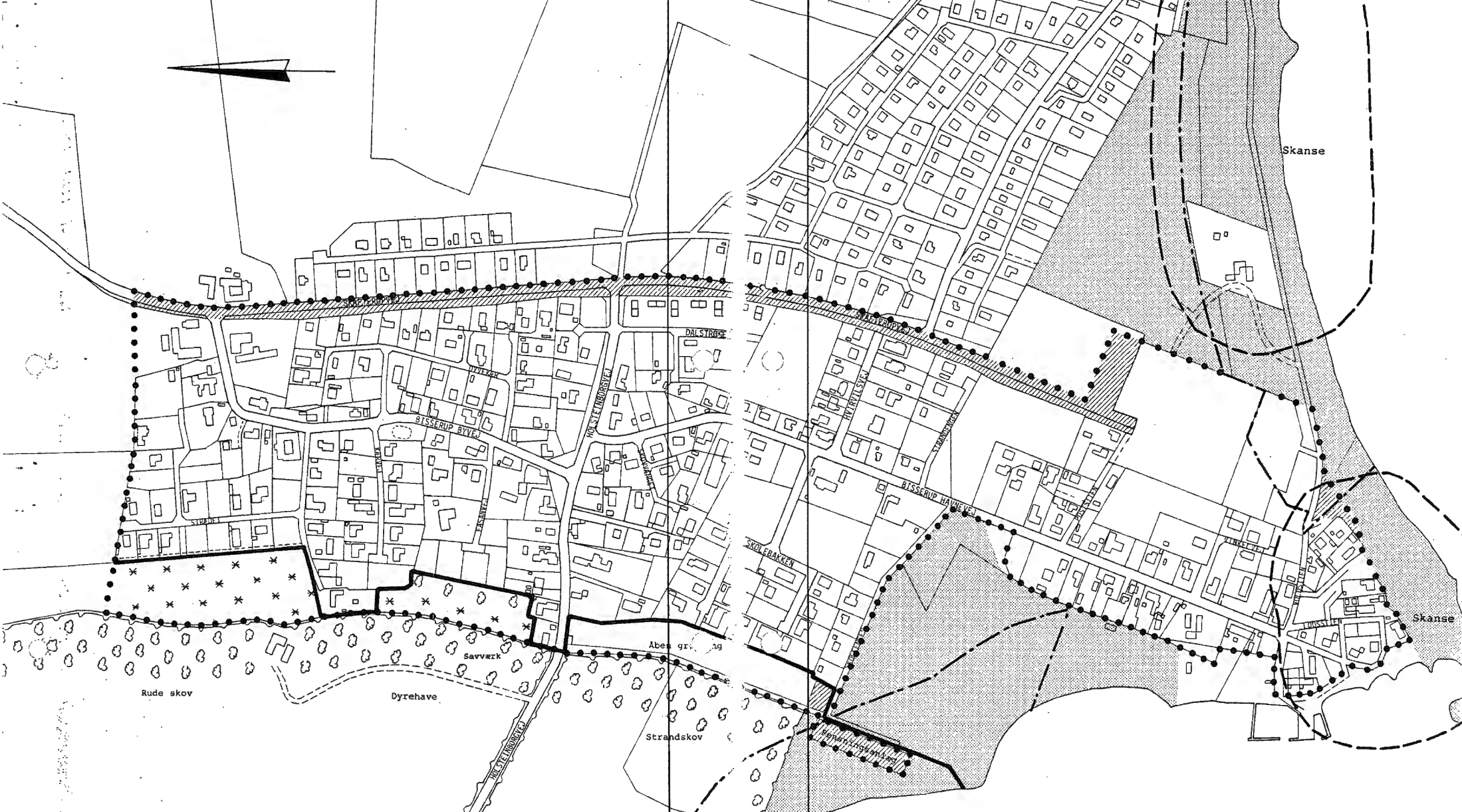
Gitte Sloth  
ass.

GS









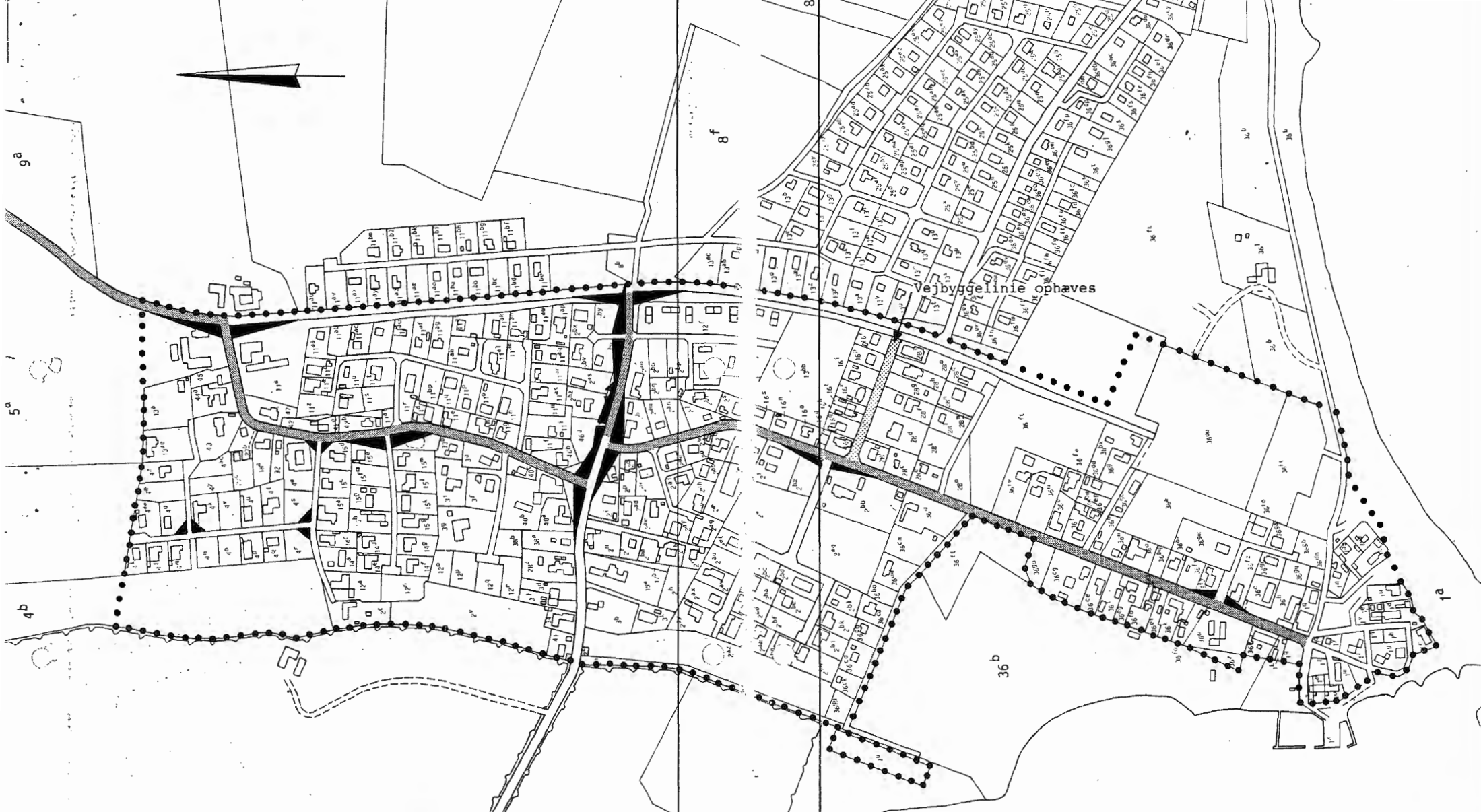
- ..... Områdegrænse
- - - - - Strandbeskyttelseslinie
- Skovbyggelinie
- · - · - Beskyttelseslinie ved jordfaste fortidsminder
- ▨ § 43 Område - strandeng
- ▩ Areal der overføres til byzone



S00236836S 24\_C\_161  
A00364781A 88308172

KORTBILAG NR. 2  
FREDNINGSFORHOLD  
MÅL 1:4000





- ..... Områdegrænse
- ▨ 12m vejbyggelinie
- ▤ 10m vejbyggelinie
- ▲ Oversigtsareal

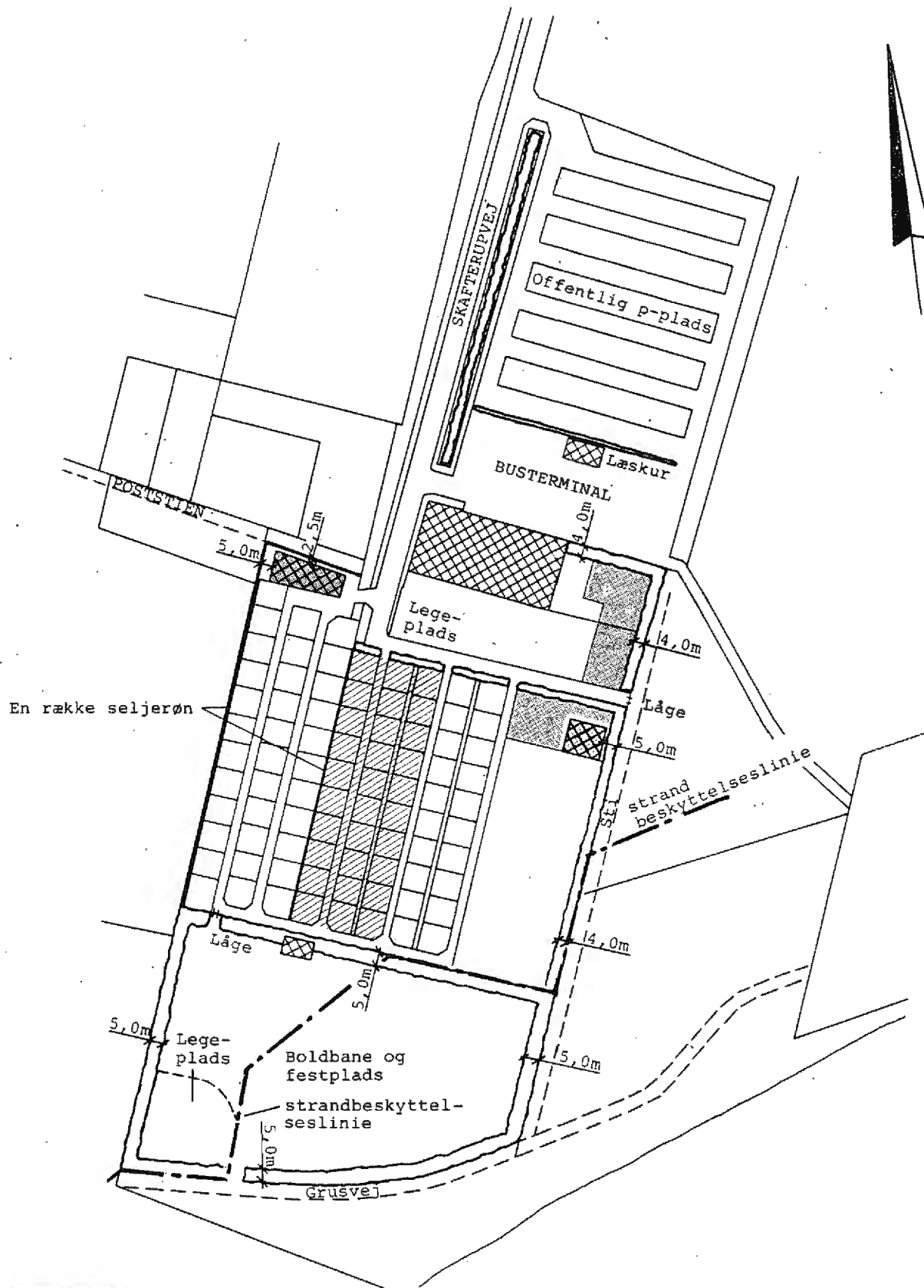
Kortet giver alene oplysning om deklareret vedrørende vejbyggelinier og oversigtsarealer.


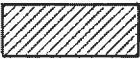
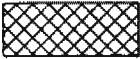



S00236837S 24\_C\_161  
A00364781A 88308172

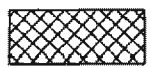
KORTBILAG NR. 3  
VEJBYGGELINIER OG  
OVERSIGTSAREALER  
MÅL 1:4000





-  Areal, hvor der kan opstilles campinghytter
-  Vinteropbevaring
-  Byggefelt
-  Bepantningsbælte  
I de levende hegn omkring campingplads og festplads skal indgå seljerøn.

KORTBILAG NR. 4  
DELOMRÅDE III  
CAMPINGPLADS  
MÅL 1:2000



Byggefelt

KORTBILAG NR. 5  
LODSKROEN  
MÅL 1:500








S00236839S 24\_C\_161  
 A00364781A 88308172

KORTBILAG NR. 7  
 BEPLANTNING  
 MÅL 1:4000

 Bevaringsværdig beplantning





Ejerlav:

Matr. nr.:

(Ejerlejlighedsnr.)

Gade og husnr.:

Del af 13 a, 45, del af 5 a, 43, 44 a, 27 b,  
 11 a, 18 a, 32, 4 a, 4 s, 4 r, 2 c, 12 a, 38a,  
 28 a, 3 d, 3 l, 34, 41, 3 b, 19 a, 47, 11 x,  
 42 a, 42 e, 14 a, 14 c, 15 a, 15 c, 15 d, 15 e,  
 del af 15 n, 48, 42 b, 11 at, 11 k, del af  
 11 r, 11 d, 11 e, 11 h, 11 br, 11 g, 33 b,  
 3 a, del af 3 f, del af 3 k, 40 c, del af  
 40 b, 40 a, 11 f, del af 11 i, 46 b, 46 a,  
 17 b, 2 n, del af 2 ca, del af 2 ad, 2 i, 37,  
 2 p, 2 o, 2 ac, del af 2 ak, 2 aa, 2 ø, 2 u,  
 2 q, 2 k, 2 æ, 2 b, 2 am, 2 an, 2 l, 2 s,  
 2 ar, 2 f, 2 bæ, 2 aq, 2 bb, 2 x, 36 ck,  
 36 cd, 36 cb, 36 ca, 36 bø, 36 am, 36 cm,  
 36 d, del af 13 bb, 16 s, 16 n, 16 o, 16 g,  
 16 d, 28 b, 28 c, 28 e, 28 k, 28 l, 28 n,  
 28 m, 28 q, 28 p, 28 a, 36 fv, del af 36 ft,  
 36 m, 36 e, 36 fa, 36 f, 36 ep, 36 ea, 36 dd,  
 36 g, 36 bx, 36 gc, 36 n, 36 h, 36 ø, 36 bq,  
 36 br, 36 fx, 36 fy, 36 æ, 36 gm, 36 go,  
 36 cg, 36 ce, 36 i, 36 eg, 36 fb, 36 ei,  
 36 ek, 36 k, 36 fo, 36 z, 36 o, 36 gd, 36 fz,  
 36 fø, 36 ga, 36 gb, 36 gs, 36 gu, 36 gr,  
 36 b, 36 c, 36 gq, 36 dn, 1 q, 36 p, 1 k, 1 z,  
 1 æ, 1 ø, 1 m, 1 l, del af 1 a, 1 y, 1 f, 1 g,  
 1 i, 1 h, 1 v, 1 e, 1 d, 1 r, 1 u, 1 n, 1 ab,  
 1 o og 1 aa alle Bisserup by, Holsteinborg.

Navn:

Adr.:

Tlf.nr.:

Næstvedvej 15  
 4230 Skælskør  
 53 59 01 00

83

11 q, 12 n, 12 o, 12 p, 12 q, 12 r, og 38 b  
 alle Bisserup by, Holsteinborg.

## Tillæg nr. 1 til

# LOKALPLAN NR. 60

## Bevarende lokalplan for Bisserup by.



September 1996

# Indholdsfortegnelse

<b>Indholdsfortegnelse .....</b>	<b>1</b>
<b>Fremlæggelsesperiode .....</b>	<b>2</b>
<b>Redegørelse.....</b>	<b>3</b>
Overordnet planlægning .....	3
<b>Lokalplanens retsvirkninger .....</b>	<b>4</b>
<b>Tillæg nr.1 til lokalplan nr. 60 .....</b>	<b>5</b>
§ 1.    Tillæggets formål.....	5
§ 2.    Tillæggets område og zonestatus.....	5
§ 3.    Udestuers placering og udformning i Delområde I .....	6
§ 4.    Udformning af garager, carporte, udhuse o.lign. i Delområde I.....	6
§ 5.    Ændring af kravene til tagmaterialer m.v. i Delområde I.....	7
§ 6.    Hegn langs veje og stier .....	7
§ 7.    Delområde II.....	7
Vedtagelsespåtegning .....	8
<b>Vejledning for nybyggeri .....</b>	<b>9</b>
<b>Kort nr. 1 - Områdeplan.....</b>	<b>11</b>
<b>Kort nr. 2 - Bevaringsværdier.....</b>	<b>12</b>



S00236832S 24\_C\_161  
A00364781A 88308172

# Fremlæggelsesperiode

Dette lokalplantillæg nr. 1 til den eksisterende lokalplan nr. 60 for Bisserup by har været offentligt genfremlagt fra onsdag den 26. juni til onsdag den 21. august 1996.

Der er i offentlighedsperioden ikke indkommet indsigelser mod tillægget.

Tillægget er endeligt vedtaget af Skælskør Byråd d. 18. september 1996.

Nærmere oplysninger om tillægget kan fås ved henvendelse til Teknisk forvaltning, Rådhuset på tlf. nr. 53 59 01 00 lokal 2531.

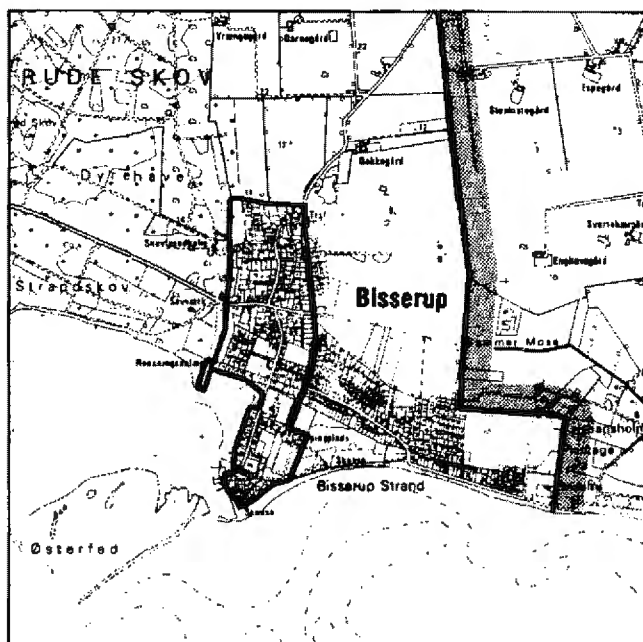
Breve sendes til Skælskør kommune, Næstvedvej 15, 4230 Skælskør.



*Bisserup Havnevej 62 - Bevaringsværdig ejendom.*



# SKÆLSKØR KOMMUNE



DECEMBER 1989

## LOKALPLAN NR. 60

BEVARENDE LOKALPLAN FOR  
BISSERUP BY.

4.-.00.06



# Redegørelse

Dette tillæg er udarbejdet for at uddybe bestemmelserne for opførelse af nybyggeri i den bevaringsværdige del af Bisserup by, samt at ændre bestemmelserne i den eksisterende, bevarende lokalplan nr. 60 for Bisserup by vedrørende opførelse af garager, carporte, udhuse, udestuer, overdækkede terrasser o.lign.

Endvidere ønskes en ændring af bestemmelserne om brug af bestemte tagmaterialer på boligerne i den gamle del af Bisserup, idet anvendelse af stråtage og røde tegltage ønskes fremmet mest muligt, ligesom solfanger, paraboler og antenneanlæg i vid udstrækning ønskes undgået på bygninger mod veje o.lign.

De ændrede bestemmelser er alene gældende for bygninger i DELOMRÅDE I, som omfatter de mest bevaringsværdige dele af Bisserup.

Det er her byrådets opfattelse, at landsbyen langsomt vil kunne ændre karakter i uheldig retning, såfremt f.eks. de gamle bindingsværkshuse kan få påsat glasudestuer, solfanger og paraboler. Selv udestuer, der søges tilpasset de gamle huse, kan virke som fremmedelementer.

Byrådet har derfor for bevaringsområdet besluttet at udarbejde dette tillæg, der bl.a. forhindrer opførelse af udestuer mod veje og andre offentligt tilgængelige arealer på bevaringsværdige og miljøforbedrende huse.

Byrådet ønsker derimod at bibeholde muligheden for disse tilbygninger, såfremt de ikke eller kun i meget ringe grad er synlige fra veje, strandarealer og lignende offentligt tilgængelige steder, og såfremt de på bedst mu-

lig måde tilpasses den enkelte beboelsesbygningens arkitektur.

På andre huse kan ligeledes - d.v.s. også mod veje, stier m.v. - opføres udestuer m.v., såfremt de søges tilpasset husets arkitektur og bymiljøet.

Vedrørende garager, carporte, udhuse o. lign. ønsker byrådet, at de, når de placeres synligt fra offentligt tilgængelige steder, tager hensyn til det gamle landsbymiljø.

Småbygninger under 10 m<sup>2</sup> og drivhuse under 15 m<sup>2</sup> er ikke omfattet af lokalplanen.

Vedrørende krav om levende hegn langs veje, stier m.v. er der i denne plan indføjet en lempelse, således at disse beplantninger kan støttes af lave trådhegn eller havestakitter. Bestemmelsen er dog samtidig udvidet til også at omfatte hegn mod offentligt tilgængelige arealer.

Ud over disse ændringer af bevaringsbestemmelserne i lokalplan nr. 60 omhandler tillægget en mindre korrektion af matrikeltegningen i lokalplan nr. 60, idet der ved en fejltagelse mangler nogle matrikelnumre i lokalplanens § 2.2.2. Ejendommene indgår korrekt på lokalplanens kortbilag.

## OVERORDNET PLANLÆGNING

Dette tillæg er et supplement til lokalplan nr. 60 for Bisserup by.

Tillægget er i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser for Bisserup by.

# Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge § 18 i Lov om planlægning kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, såfremt dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Mere videregående afvigelser kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

I henhold til § 47 i Lov om planlægning kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.

# Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 60

## BEVARENDE LOKALPLAN FOR BISSERUP BY

I henhold til Lov om planlægning (Lov nr. 746 af 16. august 1994) fastsættes herved følgende bestemmelser for de i § 2 nævnte ejendomme :

### § 1. Lokalplantillæggets formål.

Tillægget har til formål

at supplere vejledningen i lokalplan nr. 60 vedrørende nybyggeri, se bilag side 9 og 10.

at fastlægge yderligere retningslinier for opførelse af udestuer, overdækkede terrasser o. lign. under 30 m<sup>2</sup> i bevaringsområde I,

at fastlægge ændrede retningslinier for opførelse af garager, carporte, udhuse o.lign. under 30 m<sup>2</sup> i bevaringsområdet,

at foretage en ændring i bestemmelserne om bestemte tagmaterialer på boliger m.v. i bevaringsområdet,

at hindre opsætning af solfangere, paraboler, antenneanlæg o.lign. på bygninger og master mod veje, stier og andre offentligt tilgængelige arealer,

at tydeliggøre reglerne om hække og hegn langs veje og stier m.v., samt give mulighed for lave trådhegn og havestakitter, samt

at få revideret matrikeloversigten for delområde II, idet der i lokalplan nr. 60 §2.2.2. ved en fejltagelse mangler følgende ejendomme : Fasanvej 7, 9,

10, 12 og 14 , Kærvej 14 samt Dyvekær 29A.

Ejendommene er korrekt angivet på kortbilagene i lokalplan nr. 60.

### § 2. Tillæggets område og zonestatus.

2.1 Lokalplantillægget afgrænses som vist på kort nr. 1 og omfatter følgende matrikelnumre samt alle parceller, der efter den 28. august 1996 udstykkes fra de nævnte ejendomme :

**Delområde I :** Del af 13<sup>a</sup>, 45, del af 5<sup>a</sup>, 43, 44<sup>a</sup>, 27<sup>b</sup>, 11<sup>a</sup>, 18<sup>a</sup>, 32, 4<sup>a</sup>, 4<sup>s</sup>, 4<sup>r</sup>, 2<sup>c</sup>, 12<sup>a</sup>, 38<sup>a</sup>, 28<sup>a</sup>, 3<sup>d</sup>, 3<sup>l</sup>, 34, 41, 3<sup>b</sup>, 19<sup>a</sup>, 47, 11<sup>x</sup>, 42<sup>a</sup>, 42<sup>e</sup>, 14<sup>a</sup>, 14<sup>c</sup>, 15<sup>a</sup>, 15<sup>c</sup>, 15<sup>d</sup>, 15<sup>e</sup>, del af 15<sup>n</sup>, 48, 42<sup>b</sup>, 11<sup>at</sup>, 11<sup>k</sup>, del af 11<sup>r</sup>, 11<sup>d</sup>, 11<sup>e</sup>, 11<sup>h</sup>, 11<sup>br</sup>, 11<sup>g</sup>, 33<sup>b</sup>, 3<sup>a</sup>, del af 3<sup>f</sup>, del af 3<sup>k</sup>, 40<sup>c</sup>, del af 40<sup>b</sup>, 40<sup>a</sup>, 11<sup>f</sup>, del af 11<sup>i</sup>, 46<sup>b</sup>, 46<sup>a</sup>, 17<sup>b</sup>, 2<sup>n</sup>, del af 2<sup>ca</sup>, del af 2<sup>ad</sup>, 2<sup>i</sup>, 37, 2<sup>p</sup>, 2<sup>o</sup>, 2<sup>ac</sup>, del af 2<sup>ak</sup>, 2<sup>aa</sup>, 2<sup>ø</sup>, 2<sup>u</sup>, 2<sup>q</sup>, 2<sup>k</sup>, 2<sup>æ</sup>, 2<sup>b</sup>, 2<sup>am</sup>, 2<sup>an</sup>, 2<sup>l</sup>, 2<sup>s</sup>, 2<sup>ar</sup>, 2<sup>f</sup>, 2<sup>bæ</sup>, 2<sup>aq</sup>, 2<sup>bb</sup>, 2<sup>x</sup>, 36<sup>ck</sup>, 36<sup>cd</sup>, 36<sup>cb</sup>, 36<sup>ca</sup>, 36<sup>bø</sup>, 36<sup>am</sup>, 36<sup>cm</sup>, 36<sup>d</sup>, del af 13<sup>bb</sup>, 16<sup>s</sup>, 16<sup>n</sup>, 16<sup>o</sup>, 16<sup>g</sup>, 16<sup>d</sup>, 28<sup>b</sup>, 28<sup>c</sup>, 28<sup>e</sup>, 28<sup>k</sup>, 28<sup>l</sup>, 28<sup>n</sup>, 28<sup>m</sup>, 28<sup>q</sup>, 28<sup>p</sup>, 28<sup>a</sup>, 36<sup>fv</sup>, del af 36<sup>ft</sup>, 36<sup>m</sup>, 36<sup>e</sup>, 36<sup>fa</sup>, 36<sup>f</sup>, 36<sup>ep</sup>, 36<sup>ea</sup>, 36<sup>dd</sup>, 36<sup>g</sup>, 36<sup>bx</sup>, 36<sup>gc</sup>, 36<sup>n</sup>, 36<sup>h</sup>, 36<sup>ø</sup>, 36<sup>bq</sup>, 36<sup>br</sup>, 36<sup>fx</sup>, 36<sup>fy</sup>, 36<sup>æ</sup>, 36<sup>gm</sup>, 36<sup>go</sup>, 36<sup>cg</sup>, 36<sup>ce</sup>, 36<sup>i</sup>, 36<sup>eg</sup>, 36<sup>fb</sup>, 36<sup>ei</sup>, 36<sup>ek</sup>, 36<sup>k</sup>, 36<sup>fo</sup>, 36<sup>z</sup>, 36<sup>o</sup>, 36<sup>gd</sup>, 36<sup>fz</sup>, 36<sup>fø</sup>, 36<sup>ga</sup>, 36<sup>gb</sup>, 36<sup>gs</sup>, 36<sup>gu</sup>, 36<sup>gr</sup>, 36<sup>b</sup>, 36<sup>c</sup>,

36gq, 36dn, 1q, 36p, 1k, 1z, 1æ, 1ø, 1m, 1l, del af 1a, 1y, 1f, 1g, 1i, 1h, 1v, 1e, 1d, 1r, 1u, 1n, 1ab, 1o, og 1aa alle Bisserup by, Holsteinborg.

**Delområde II** : 11q, 12n, 12o, 12p, 12q, 12r, og 38b alle Bisserup by, Holsteinborg.

2.2 Lokalplanområdet forbliver i byzone.

### § 3. Udestuers placering og udformning i Delområde I.

I bevaringsområdet må der på bevaringsværdige og miljøforbedrende huse, jfr. kort nr. 2, ikke opføres udestuer, overdækkede terrasser el. lign. mod veje og andre offentligt tilgængelige arealer, så som strandarealer m.v.

På andre huse må udestuer, overdækkede terrasser o.lign. under 30 m<sup>2</sup> opføres, hvis de er tilpasset husets arkitektur eller tilfører huset miljømæssige kvaliteter. Det påtænkte må ikke dominere eller ændre bybilledet.

Tilsvarende gælder, at udestuer, overdækkede terrasser o.lign. under 30 m<sup>2</sup> på bevaringsværdige og miljøforbedrende huse, som ikke eller kun i meget ringe grad er synlige fra veje og andre offentlig tilgængelige arealer, skal tilpasses den enkelte beboelsesbygningens arkitektur.

*Disse bestemmelser erstatter § 6.1.4 og § 8.2.6 i lokalplan nr. 60.*

*Udestuer o.lign. over 30 m<sup>2</sup> er fortsat omfattet af bestemmelserne i lokalplan nr. 60 for almindelige tilbygninger.*

### § 4. Udformning af garager, carporte, udhuse o.lign. i Delområde I.

I bevaringsområdet skal udhuse, carporte, garager o.lign. under 30 m<sup>2</sup>, der ligger synligt fra veje og andre offentligt tilgængelige arealer, opføres med samme ydervægsmaterialer som boligen eller i trækonstruktion med bræddebeklædning.

Tage på disse garager, carporte og udhuse under 30 m<sup>2</sup> skal udføres som symmetriske sadeltage eller som halvtage med en taghældning mellem 20° - 50°.

Tagbelægning skal være strå, røde vingetegl, tagpap eller et materiale svarende til taget på boligen.

Småbygninger under 10 m<sup>2</sup> samt drivhuse under 15 m<sup>2</sup> er ikke omfattet af lokalplanens bestemmelser.

*Garager, carporte, udhuse o.lign. under 30 m<sup>2</sup>, som ikke eller kun i meget ringe grad er synlige fra veje og offentligt tilgængelige arealer, er fortsat undtaget fra kravet om tage med hældning og bestemte materialer til ydervægge og tage, jfr. § 6.1.4 og § 8.2.6 i lokalplan nr. 60.*

*Garager o.lign. over 30 m<sup>2</sup> er fortsat omfattet af bestemmelserne i lokalplan nr. 60 for større bygninger.*

### § 5. Ændring af kravene til byggeri i delområde I.

*I henhold til lokalplan nr. 60, § 8.2.4 skal tage dækkes med strå, røde vin-*

getegl, røde betontagsten eller tagpap på lister. Endvidere kan tage tillades dækket med materialer svarende til husets oprindelige tagmateriale. Ved mindre tilbygninger kan anvendes tagmaterialer svarende til det eksisterende tag.

5.1 Dette ændres til,

at tage skal dækkes med strå, røde vingetegl eller tagpap. Endvidere kan tage tillades dækket med materialer svarende til husets oprindelige tagmaterialer. Ved mindre tilbygninger kan anvendes tagmaterialer svarende til det eksisterende tag.

Tage på huse med murede facader og tegltage skal sædvanligvis afsluttes mod muret gesims uden udhæng, dog kan gesimsbånd undlades i gavltrekanterne.

*§ 8.2.5 i lokalplan nr. 60 vedrørende lempeligere regler for avls- og driftsbygninger samt specielle erhvervsbygninger er fortsat gældende.*

5.2 På bygninger og master i bevaringsområdet må ikke opsættes solfangere, paraboler, antenneanlæg el.lign., der kan ses fra veje, stier og andre offentligt tilgængelige arealer.

Dog kan solfangere mod veje, stier og andre offentligt tilgængelige arealer efter konkret vurdering (herunder naboorientering) og særlig tilladelse fra byrådet tillades indpasset i f.eks. eternittage på ikke bevaringsværdige huse o.lign. samt i forbindelse med glaspartier m.v.

## § 6. Hegn langs veje og stier

*Ifølge § 9.1.6 i lokalplan nr. 60 skal hegn langs veje og stier etableres som levende hegn.*

Dette ændres til,

at hegn langs veje og stier samt ud til offentligt tilgængelige arealer skal etableres som levende hegn/hække.

Planterne skal placeres mindst 30 cm fra skel.

Trådhegn i op til 1 m's højde kan evt. opsættes til støtte for planterne, ligesom lave havestakitter - sædvanligvis på op til 1 m's højde - kan tillades.


## § 7. DELOMRÅDE II.

Ejendommene matr. nr. 11<sup>a</sup>, 12<sup>a</sup>, 12<sup>o</sup>, 12<sup>p</sup>, 12<sup>q</sup>, 12<sup>r</sup>, og 38<sup>b</sup> alle Bisserup by, Holsteinborg, er omfattet af bestemmelserne i den bevarende lokalplan nr. 60, der blev vedtaget af Skælskør Byråd d. 23. maj 1990.

## VEDTAGELSESPÅTEGNING.

Således endeligt vedtaget i h.t. Lov om planlægning § 27.

Skælskør Byråd, den 18. september 1996.

  
Hans Chr. Nielsen  
Borgmester

  
Kim Rasmussen  
Kommunaldirektør

I henhold til § 30 i lov om planlægning er Byrådets endelige vedtagelse af foranstående lokalplan offentligt bekendtgjort d. 9. oktober 1996.

Lokalplanens retsvirkninger indtræder fra bekendtgørelsens dato.

# Vejledning for nybyggeri

I forbindelse med nybyggeri i Bisserup har der vist sig et behov for en uddybning af bestemmelserne i lokalplan nr. 60 om udformning af nye huse tilpasset det eksisterende landsbymiljø.

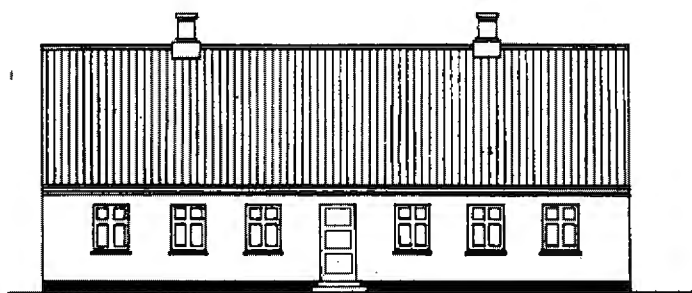
I landsbyen findes to ældre hustyper. De gamle længehuse og de nyere "Bedre Byggeskik"-huse fra begyndelsen af 1900-tallet.

Stort set vil valget af hovedformen til en ny bolig kunne falde på en af disse hustyper.

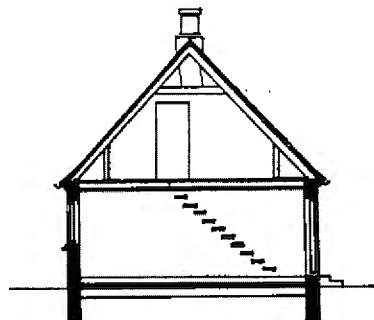
I det følgende er de to typers enkelte bygningselementer opsummeret, og deres karakteristiske egenskaber er illustreret i et skitseforslag til hver type.

Dette kan anvendes som udgangspunkt for en forståelse af typernes særlige kvaliteter. Det kan tillige anvendes direkte som grundlag for projektering af ny bebyggelse, fordi der dels er tale om helt afklarede boligformer, dels stilles så stor fleksibilitet til rådighed, at de fleste byggeopgaver for nye boliger i landsbyen kan løses indenfor deres rammer.

## LÆNGEHUSET



Facade



Snit

Bygningselementer i den traditionelle længehustype bør overholde nedenstående regler for at være i god overensstemmelse med landsbytraditionen:

**Omfang:** 1 etage med udnyttelig tagetage.

**Husdybde:** Højest 7,2m.

**Facadehøjde:** Højest 3m. D.v.s. ingen forhøjelse af facaden med trempelkonstruktion. Trempel med brædebeklædning ses ofte på udhusbygninger.

**Huslængde:** Mindst 1,5 x husdybden.

**Tag:** Symmetrisk sadeltag med 45°-55°.

**Tagmaterialer:** Boligers tage skal belægges med røde vingetegl eller stråtage, ligeledes store garager og udhuse.

**Udhæng:** Ved grundmurede huse med tegltage udføres muret gesims.

Ved stråttækte eller teglhængte huse med brædebeklædte gavltrekanter kan udføres mindre udhæng.

**Gavltrekanter:** Normalt mur, evt. brædebeklædning.

Ikke gavllaltaner.

**Kviste:** Små kviste, normalt max. bredde 1,5m.

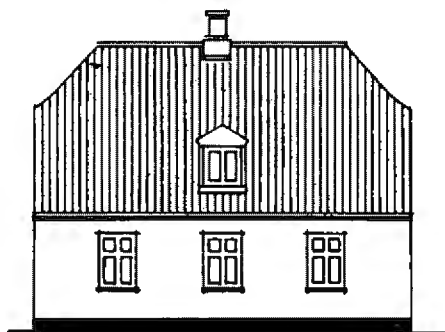
**Skorstene:** Samme materiale og farve som huset. Placeres i rygningen.

**Ydervægge:** Facader udføres med vandskurede eller pudsede overflader. Ved overfladebehandling bør vælges farverne okkergul, mørk rød eller hvid. Der bør anvendes overfladebehandling med kalk eller karakter som kalk. Moderne udestuer er vanskelige at indpasse.

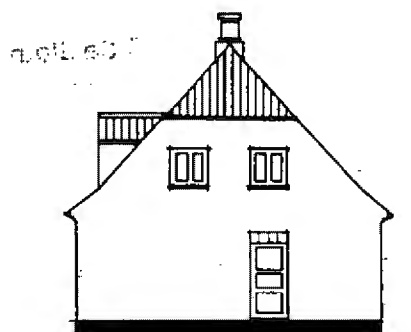
**Vinduer:** Nye vinduer og døre behøver ikke nødvendigvis at udføres som sprossevinduer. F.eks. vil to-rammede vinduer i træ i mange tilfælde virke som en naturlig tilpasning til de ældre huses opdeltede vinduer.

**Døre:** Yderdøre kan udføres som enkelte fyldingsdøre eller plankedøre.

## "BEDRE BYGGESKIK"



Facade



Gavl

"Bedre Byggeskik"- huset afviger på en række punkter fra det traditionelle længehus. Afvigelserne fremgår af nedenstående:

**Omfang:** I etage med udnyttelig tagetage. Til hovedformen kan føjes mindre tilbygninger som tværfløje, front, gavlkviste, karnapper o.lign.

**Husdybde og længde:** Grundformen er et længehus, men lidt bredere og somme tider

næsten kvadratisk.

**Tag:** Som længehuset, dog ofte halvvalm, eller kvartvalm.

**Tagmateriale:** Røde vingetegl.

**Gavltrekanter:** Altid murede, evt. med dekorative gesimsbånd.

**Øvrige elementer** se "Længehuset".

## UDHUSE OG GARAGER.

Ved opførelse af disse småbygninger bør man farve- og materialemæssigt tage udgangspunkt i de øvrige bygninger på ejendommen. Små, brædebeklædte trækure, og vandskurede udhuse males i traditionelle farver så som sort, okkergul, hvid, blågrøn, mørk grøn, eller svenskrød. Disse farver passer som regel i bybilledet.

Facadehøjden bør principielt reduceres mest muligt, så småhusene ikke bliver for fremtrædende i gadebilledet.

Tage på småbygninger kan have mindre rejning end på boliger, men bør aldrig blive flade. Tage kan foruden tegl og strå belægges med tagpap.



Matr: 13 A .

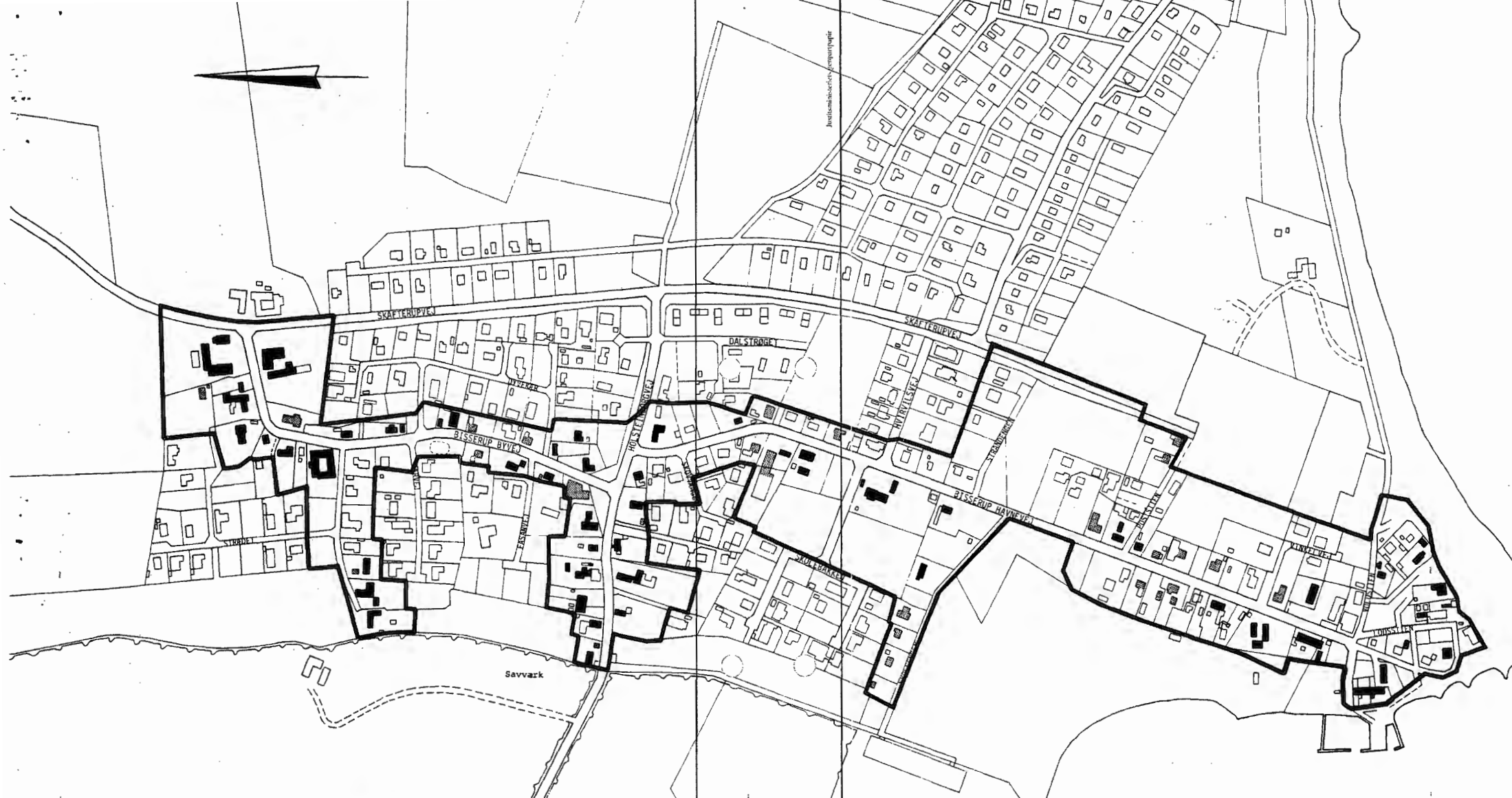
Bisserup By, Holsteinborg




A

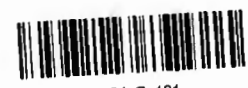
Retten i : Korsør  
Indført den : 14.10.1996  
Lyst under nr.: 15562 - 15740

alene på de i § 2.1 nævnte  
mat nr. under delområde I og II

Gitte Sloth  
ass.



-  Bevaringsområde
-  Bevaringsværdig bygning
-  Miljøforbedrende bygning, hvis placering og formsprog er af væsentlig betydning for bybilledet. Bygningen kan evt. indeholde uheldige detaljer, så som traditionsfremmed tagmateriale, farveholdning, vinduestype el.lign.



S00236833S 24\_C\_161  
A00364781A 88308172

**TILLÆG NR. 1 TIL  
LOKALPLAN NR. 60**  
Kort nr. 2  
Bevaringsværdier  
Mål 1:4000



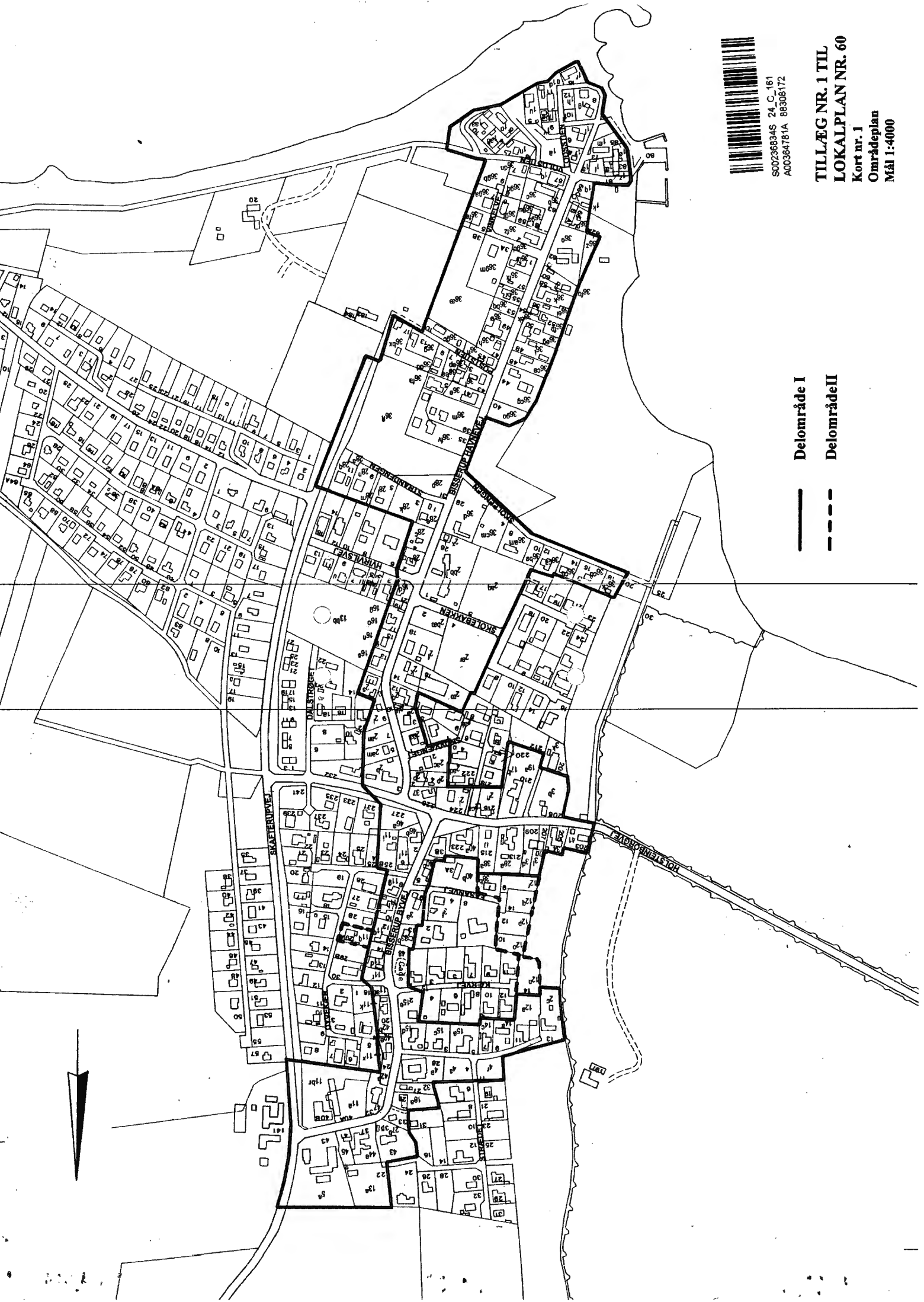
Otto B. Wroblewski, Nytorv 19, 1450 København K



S00236834S 24\_C\_161  
A00364781A 88308172

**TILLÆG NR. 1 TIL  
LOKALPLAN NR. 60**

Kort nr. 1  
Områdeplan  
Mål 1:4000



Delområde I

Delområde II



1417  
19. MAJ 1956

Akt: Skab *6* Nr. *269*  
(Udfyldes af Dommerkantoret)

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

Mtr. Nr., Ejerlav, Sogn:  
(i København Kvarter)  
eller (i de sønderjydske Lands-  
dele) Bd. og Bl. i Ting-  
bogen, Art. Nr., Ejerlav,  
Sogn.

Matr. nr. 8<sup>a</sup> m.fl.

Bisserup By,  
Holsteinborg Sogn.

Anmelderens Navn og Bopæl (Kontor):

*Laudirupskis Tøft Jursen,  
Slyngbe.*

Stempel: — Kr. — Øre.

DEKLARATION:

I Henhold til Reglerne i Lov Nr. 275 af 28. November 1928 om  
Fastsættelse af Byggelinier ved Veje og Gader har Holsteinborg -  
Venslev sogne raad besluttet, at der paa Grunde,  
söm er beliggende ved den offentlige

Bivej Nr. 2

~~med den Vej og Gader~~

ikke maa opføres Bygninger eller udføres andre faste Anlæg af  
nogen Art, jfr. Lovens § 1, i en Afstand fra Vejens Midtlinie af  
mindre end 12 Meter.

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

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

Kort over de i Medfør af forannævnte Beslutning gældende  
Byggelinier er samtidig hermed tilstillet Dommerkantoret.

~~Med hensyn til den på ejendommene hvilende pantegæld samt servitutter henvises til ejendommenes blad i tingbogen.~~

Denne Beslutning bliver i Overensstemmelse med nævnte Lovs § 4, 2' Stk., at tinglyse paa de til Vejen grænsende Ejendomme af Bisserup By, Holsteinborg Sogn, nemlig:

Matr. Nr.	Matr. Nr.	Matr. Nr.	Matr. Nr.
8 <sup>a</sup>	42 <sup>c</sup>	2 <sup>b</sup>	36 <sup>m</sup>
8 <sup>m</sup>	42 <sup>a</sup>	2 <sup>l</sup>	36 <sup>e</sup>
9 <sup>a</sup>	42 <sup>e</sup>	2 <sup>s</sup>	36 <sup>f</sup>
9 <sup>d</sup>	42 <sup>b</sup>	2 <sup>u</sup>	36 <sup>n</sup>
9 <sup>e</sup>	42 <sup>d</sup>	2 <sup>q</sup>	36 <sup>h</sup>
9 <sup>f</sup>	16 <sup>e</sup>	2 <sup>k</sup>	36 <sup>ø</sup>
10 <sup>a</sup>	16 <sup>a</sup>	2 <sup>f</sup>	36 <sup>bq</sup>
5 <sup>a</sup>	33 <sup>b</sup>	2 <sup>bb</sup>	36 <sup>br</sup>
9 <sup>b</sup>	3 <sup>a</sup>	2 <sup>x</sup>	36 <sup>y</sup>
30 <sup>b</sup>	40 <sup>c</sup>	36 <sup>d</sup>	36 <sup>c</sup>
31	40 <sup>b</sup>	36 <sup>cm</sup>	36 <sup>ce</sup>
45	11 <sup>d</sup>	13 <sup>bb</sup>	36 <sup>i</sup>
44	11 <sup>e</sup>	16 <sup>n</sup>	36 <sup>k</sup>
43	11 <sup>h</sup>	16 <sup>o</sup>	36 <sup>o</sup>
27 <sup>b</sup>	11 <sup>g</sup>	16 <sup>g</sup>	36 <sup>p</sup>
18 <sup>a</sup>	11 <sup>f</sup>	16 <sup>d</sup>	1 <sup>k</sup>
32	46 <sup>b</sup>	28 <sup>b</sup>	1 <sup>t</sup>
4 <sup>a</sup>	46 <sup>a</sup>	28 <sup>c</sup>	1 <sup>l</sup>
11 <sup>a</sup>	37	28 <sup>a</sup>	1 <sup>q</sup>
11 <sup>l</sup>	2 <sup>e</sup>	36 <sup>b</sup>	1 <sup>a</sup>
47	2 <sup>o</sup>	36 <sup>cg</sup>	

Paataleretten tilkommer Holsteinborg - Venslev sogneråd som i sit ordinære Møde den 20. Febr. 1956 har beyndiget sin Formand, gårdejer H. P. Hansen til paa sogneraadets Vegne at underskrive de Deklarationer, som vil være at udfærdige i Medfør af fornævnte Lov.

Holsteinborg-Venslev sogneraad, den 23. februar 1956.

*H. P. Hansen*

Justitsministeriets Genpartkalkuleret. Til Kort.

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

Mitr. Nr.

Bestillings-  
Formular

Y-2 Fløj

lesen & Kjeldskov A/S

Mappi. 19



*Dette kort kan ikke benyttes  
ved afsætning af byggelinier.*

**Kopi af Matrikelskortet**

over

**Off. bivej nr. 2 gennem Bisserup By**  
**Sogn: Holsteinborg**  
**Herred: Vester-Flakkebjerg**  
**Amt: Sorø**

Udfærdiget til Brug ved Tinglysning af Byggelinier  
efter Bestemmelserne i Lov Nr. 275 af 28. November 1928.

Aar 1956.

Målestoksforhold 1 : 4000.

*P. Hoffmann*  
Landinspektør.

<del>§ :</del>	<del>:</del>	kr.	øre
<del>§ :</del>	<del>:</del>	"	"
<del>§ 14<sup>1</sup>:</del>	<del>:</del>	"	"
<del>§ 14<sup>2</sup>:</del>	<del>:</del>	"	"
<hr/>			
lste		kr.	øre
skriver			

Anmeldt til tinglysning og indført i  
dagbogen for retskreds nr. 16 Skælskør  
m.v., den 19 MAJ 1956 og tinglyst.

*efu*  
*1 af 2*

*Johnsen*

Genpartens rigtighed bekræftes  
Dømmekontoret i Korsør

*Johnsen*

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

Stempel: 4 kr. 00 øre

Akt: Skab 8 nr. 160  
(udfyldes af dommerkontoret)

Gade og hus nr.:

Matr.nr. 36b  
Bisserup by 23 DEC. 1967  
Holsteinborg sogn

Anmelder:

Landinspektørerne  
JUUL NIELSEN  
THOMSEN & RANNERIES  
TELF. (03) 72 0149  
4700 NÆSTVED

37

### DEKLARATION

I anledning af påtænkt udstykning af matr.nr. 36b, Bisserup by, Holsteinborg sogn, hvorved agtes fraskilt 8 parceller til helårsbeboelse, pålægges herved disse parceller følgende bestemmelse:

Der må ikke foretages nogen form for bebyggelse på parcellerne før det af kommunen projekterede kloakanlæg er gennemført

Når kloakanlægget er gennemført vil tilladelse til aflysning af nærværende deklaration kunne opnås hos Sorø amtsråd.

Denne bestemmelse begæres tinglyst servitutstiftende på matr.nr. 36b, Bisserup by, Holsteinborg sogn.

Påtaleret har Sorø amtsråd.

M.h.t. servitutter og andre byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Dato: 2/12-67

Som ejer: E. Holstein-Holsteinborg

Dato: 2/12-67

Som betinget skødehaver: Ih. Holstein

Amtsrådet meddeler herved i medfør af landsbyggelovent § 4, stk. 2 tilladelse til, at ovennævnte servitut tinglyses på ejendommen matr. nr. 36b bisserup by, Holsteinborg sogn

Sorø amt, den 20 december 1967

V. Wedell-Wedellsborg



Afgift:				Indført i dagbogen for <i>H.</i>
5	:	:	kr.	retten i Korsør og tinglyst
3	:	:	kr.	den
7	:	:	kr.	23 DEC. 1967
3	:	:	kr.	
1	:	:	kr.	

*189. MA*

Gregers Friis

Genpartens Retlighed Lokales  
 Domstolen i Korsør, d. u. s.

*Gregers Friis*

1200

F Nr.: 388

**Matr.nr.:** 36-d m.fl.  
**Ejerlav:** Bisserup By  
**Sogn:** Holsteinborg

**Akt. Skab.:**

**Matr.nr.** 1-u, 36-gg  
**Ejerlav:** Holsteinborg Hgd.  
**Sogn:** Holsteinborg

**Kommune:** Skælskør

Stempelfri i henhold til Skatte-  
departementets meddelelse nr. 92  
af 1979, jf. stempelovens § 49,  
stk 2. J.nr. SKD 3 31-561/1978:

**Anmelder:**  
Vestsjællands Amt  
Natur & Miljø  
Afdelingen for Sø og Hav  
Alleen 15, 4180 Sorø

**J.nr.:** 8-72-31-331-1001-1997

# VEDTÆGT FOR BISSERUP DIGELAG

## Maj 1998

## Indholdsfortegnelse:

1. Digelagets navn og hjemsted	3
2. Grundlaget for vedtægten	3
3. Anlæg	3
4. Arealer, bidrag m.v.	3
5. Vedligeholdelse	4
6. Om anlæggets benyttelse	5
7. Misligholdelse af forpligtelser	5
8. Tilsyn	6
9. Digelagets administration	6
9A. Ordinær generalforsamling	7
9B. Ekstraordinær generalforsamling	7
9C. Bestyrelsen	8
9D. Midlertidig bestyrelse	8
10. Digelagets økonomi	9
11. Tinglysning	9
12. Digelagets ophævelse	10
13. Klage	10
14. Ikrafttræden	11
<b>Bilag 1. Oversigts kort</b>	
<b>Bilag 2. Partsfordeling (fortegnelse)</b>	
<b>Bilag 3. Nøgle til udgiftsfordeling</b>	

## 1. Digelagets navn og hjemsted

Navn	Digelagets navn er Bisserup Digelag.  Laget er beliggende i Korsør retskreds og henhører under Vestsjællands Amtsråds tilsyn.
Formål	Digelagets formål er at beskytte de lavereliggende områder nord og øst for Bisserup Havn mod oversvømmelser under ekstreme højvandssituationer.

## 2. Grundlaget for vedtægten

Bisserup Digelag er oprettet i henhold til lov nr. 243 af 5. april 1994 om kystbeskyttelse og Vestsjællands Amts afgørelse af den 2. september 1997.

## 3. Anlæg

Digets højde er 2.0 m over DNN, med en krone bredde på 1.85 m. Digets hældning er mod havsiden 1:3 og mod landsiden 1:2.

For en nærmere redegørelse af digets dimensioner henvises til digelagets bestyrelse eller Vestsjællands Amt, der er i besiddelse af detailkort over diget.

## 4. Arealer, bidrag m.v.

De arealer, der hører under digelaget, fremgår af fortegnelsen i **bilag 1 og 2**.

Fortegnens indhold	I fortegnelsen er der for hvert enkelt matrikelnummer anført det partsantal, i forhold til hvilket der bidrages til digelagets udgifter. Desuden er det samlede partsantal for hele digelaget anført.
--------------------	---

Alle oplysninger er opført i overensstemmelse med en til fortegnelsen hørende kopi af matrikelkort med påførte grænser. Fortegnelsen med lovligt anførte ændringer er til enhver tid norm for digelagets interessenter og hjemmel for deres forpligtelser. En ajourført fortegnelse forefindes hos amtsrådet.

Fordeling af bidrag ved udstykning m.v.	Hvis en matrikel, hvorpå der i henhold til fortegnelsen hviler bidrag til digelaget, udstykes eller afgiver arealer til veje m.v., fordeler amtsrådet efter anmodning det bidrag, der påhviler ejendommen, på de enkelte parceller, og det fastsættes, hvorledes udgifterne ved fordelingen skal udredes, jf. kystbeskyttelseslovens § 8, stk. 2.  Såfremt en matrikel ændrer status, ændres partsantallet i overensstemmelse med de i <b>bilag 3</b> angivne fordelinger.
---	--

Ankemulighed    Amtsrådets afgørelse kan inden 4 uger efter, at den er meddelt parterne, påklages til Trafikministeriet.

## **5. Vedligeholdelse.**

Generelt            Det under digelaget hørende dige skal vedligeholdes på forsvarlig måde i nøje overensstemmelse med de detailtegningerne anførte dimensioner m.v. Det er digelagets bestyrelse, der anbefaler og iværksætter den nødvendige vedligeholdelse, jf. dog afsnit 8 og kystbeskyttelseslovens §12, stk. 2.

Udførelsen af de normale og ekstraordinære vedligeholdelsesarbejder sker efter bestyrelsens skøn. Bestyrelsen kan bestemme, hvorvidt arbejdet skal udbydes i licitation, akkord eller timelønsarbejde.

### **Diget**

Diget skal vedligeholdes med de højder og dimensioner, som til enhver tid er fastsat. Diget skal i øvrigt holdes i en sådan stand, at det kan modstå påvirkninger under højvands situationer. Beskadiges eller gennembrydes diget, påhviler det bestyrelsen uopholdeligt at træffe de nødvendige forholdsregler for at udbedre skaden eller indskrænke de ved digebruddet fremkaldte oversvømmelser mest muligt.

Med henblik på at sikre, at der foretages den nødvendige retablering af digehøjden efter eventuelle sætninger, skal der af digelaget med mellemrum, mindst hvert 10. år, foretages kontrolmåling af anlæggets dimensioner. Resultaterne forelægges amtsrådet.

Almindelig vedligeholdelse    Bestyrelsen foranlediger, at græsvæksten på digerene plejes og slås en gang hvert efterår.

Bestyrelsen foranlediger, at muldvarpe, rotter, kaniner og lignende dyr, der kan gøre skade på digerene, bekæmpes med hensigtsmæssige midler.

Udgifter ved tilsynet og eventuel kontrol udredes normalt af digelaget. I tilfælde af, at tilsyn og kontrol gælder arbejder, der ikke betales efter de almindelige regler for digelagets udgifter, men helt eller delvis af enkelte medlemmer, udredes udgifterne ved tilsyn og kontrol dog på samme måde som de øvrige udgifter ved det pågældende arbejde, idet udgifterne dog forskudsvis udredes af digelaget.

### **Erstatning**

Erstatning            Skade som påføres under almindelig kørsel og færdsel til fods langs diget, i forbindelse med digelagets almindelige vedligeholdelse, kan ikke kræves erstattet. Såfremt der i øvrigt under vedligeholdelsesarbejder påføres ejere eller brugere skade eller ulempe, har ejeren eller brugeren ret til erstatning efter lovgivningens almindelige regler, jf. kystbeskyttelseslovens § 14.

## 6. Om anlæggets benyttelse

Færdselsret      Digelaget har færdselsret til lagets anlæg.

Digearealernes  
anvendelse      På digearealerne er det forbudt:

at plante træer og buske samt at opføre bygninger.

at oplagre både, fiskeredskaber, bådhuse, hø og lignende.

at indrette arbejdsplads til udbedring af fiskeredskaber.

at henkaste papir eller affald.

at beskadige hegn.

at grave eller fjerne fyld. Dette gælder også for strandengen foran og bag diget.

at slå græs eller på anden måde beskadige digebeklædningen (jf. dog kap. 5, afsnit 5).

at lade husdyr græsse eller færdes. Amtsrådet kan dog meddele tilladelse til at lade får græsse.

Færdsel på  
diget              Færdsel over diget må kun ske på særskilt anlagte overgange.

Åbning af offentlig adgang til digets skrån timer kan kun ske med amtsrådets tilladelse.

## 7. Misligholdelse af forpligtelser

Påbud              Beskadiges lagets dige eller foretages der foranstaltninger i strid med vedtægten, kan bestyrelsen meddele skadevolderen påbud om at genoprette den tidligere tilstand. Bestyrelsen kan endvidere meddele påbud om udførelse af manglende vedligeholdelsesarbejder.

Efterkommes påbud ikke inden udløbet af den fastsatte frist, kan bestyrelsen foretage det fornødne på den forpligtigedes regning og opkræve denne på samme måde som ordinært bidrag til digelaget.

Opstår der uenighed mellem skadevolderen og bestyrelsen angående det meddelte påbuds berettigelse, kan spørgsmålet indbringes for amtsrådet.

Politisag Overtrædelse af bestemmelserne i denne vedtægt om anlæggenes benyttelse m.v. kan i henhold til kystbeskyttelseslovens § 20, stk. 3, forfølges som politisag og straffes med bøder til statskassen, for så vidt højere straf efter lovgivningen ikke er forskyldt. Påtaleret tilkommer bestyrelsen og Vestsjællands Amtsråd.

## 8. Tilsyn

Amtsrådets tilsyn Vedligeholdelse af digelagets anlæg sker under tilsyn af amtsrådet.

Tilsynet kan pålægge bestyrelsen at udføre de efter tilsynets skøn nødvendige vedligeholdelses- og sikringsarbejder. Såfremt et sådant pålæg ikke efterkommes kan tilsynet lade arbejdet udføre for digelagets regning, og opkræve udgiften hos samtlige digelagets medlemmer efter partsfordelingen i den eller de næstfølgende terminer, jf. kystbeskyttelseslovens § 12, stk. 2.

## 9. Digelagets administration

Generalforsamling og bestyrelse Digelagets anliggender styres af generalforsamlingen og en bestyrelse. Bestyrelsen varetager de daglige forretninger ved driften og vedligeholdelsen af digelagets anlæg samt repræsenterer digelaget udadtil. Bortset fra afhændelse og pantsætning af fast ejendom samt optagelse af lån forpligtes bestyrelsen ved underskrift af formanden og kasseren alene.

Bestyrelsen drager omsorg for, at anlægget til enhver tid svarer til sit formål. Såfremt der sker skade på digelagets anlæg, påhviler det bestyrelsen snarest muligt at få skaden udbedret på bedste måde.

Fortolkning Digelaget eller et medlem af dette kan forelægge amtsrådet spørgsmål om fortolkning af lagets vedtægt eller spørgsmål om den måde, hvorpå laget forvaltes.

Ændring og nyanlæg Ændring af lagets anlæg kan kun ske efter amtsrådets bestemmelse, jf. kystbeskyttelseslovens § 11, og med tilladelse fra Kystinspektoratet jf. lovens § 16.

Forslag til vedtægtsændringer kan af ethvert medlem indbringes for amtsrådet til afgørelse. Amtsrådets afgørelse kan påklages til Trafikministeren, jf. kystbeskyttelseslovens § 18.

Økonomiske spørgsmål Forslag til ændring af partsfordelingen kan af ethvert medlem indbringes for amtsrådet.

Amtsrådet bestemmer, hvorledes udgifterne til ændring af lagets dige m.v. skal afholdes. Amtsrådets afgørelse kan påklages til Trafikministeriet.

## 9A Ordinær generalforsamling

Generalforsamlingen omfatter samtlige ejere af de til digelaget hørende ejendomme.

Forslag fra medlemmerne til behandling på den ordinære generalforsamling må være indgivet til bestyrelsen senest den 1. marts.

### Indvarsling

I april eller maj måned hvert år afholdes ordinær generalforsamling, hvis dagsorden skal omfatte godkendelse af det reviderede regnskab, forelæggelse af budget for det kommende år og valg af bestyrelsesmedlemmer og stedfortrædere.

Den ordinære generalforsamling indvarsles ved brev eller ved bekendtgørelse to gange i to lokale blade med 14 dages varsel, regnet fra første bekendtgørelse.

For indvarsling til ekstraordinær generalforsamling, jf. nedenfor, gælder tilsvarende indvarslingsbestemmelser.

Dagsorden for generalforsamlingen skal meddeles ved indvarslingen.

### Stemmeret

Ved beslutningen på generalforsamlingen har hver interessent én stemme. En ejer af flere ejendomme kan kun optræde med ét medlem. Er en ejendom i fælleseje, kan kun én af ejerne stemme.

Stemmeretten udøves ved personlig tilstedeværelse på generalforsamlingen eller ved skriftlig fuldmagt til slægtning, bruger, bestyrer eller et medlem af digelaget, men ingen kan møde med mere end én fuldmagt.

Den ordinære generalforsamling er altid beslutningsdygtig.

### Vedtagelse

Beslutninger på generalforsamlinger vedtages med simpelt flertal. Dog kræves der ved ophævelse af digelaget en vedtagelse på mindst 2/3 af de repræsenterede stemmer på to selvstændigt indkaldte generalforsamlinger. Beslutning om ophævelse af digelaget samt ændring af vedtægten skal indbringes for amtsrådet jf. kystbeskyttelseslovens § 11.

## 9B Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling kan indkaldes af bestyrelsen og skal indkaldes, når interessenter repræsenterende mere end 1/3 af det samlede stemmetal kræver det.

En ekstraordinær generalforsamling er altid beslutningsdygtig, hvis mindst halvdelen af de samlede stemmetal er repræsenteret. Er dette ikke tilfældet, skal generalforsamlingen indvarsles på ny med mindst 14 dages varsel, og den anden generalforsamling er altid beslutningsdygtig.



## 9C Bestyrelsen

Bestyrelsen består af 5 medlemmer, der vælges på generalforsamlingen. For hvert medlem vælges en personlig stedfortræder.

Udskiftning af bestyrelsesmedlemmer Hvert bestyrelsesmedlem og dennes stedfortræder er på valg hvert tredje år. Genvalg er tilladt. Valget tilrettelægges således, at mindst ét medlem er på valg hvert år. Generalforsamlingen fastlægger en turnusordning, hvorefter bestyrelsesmedlemmerne og deres stedfortræder vælges.

Bestyrelsen skal stille forslag om valg af nyt medlem og stedfortræder.

Bestyrelsen vælger selv sin formand og kasserer og fordeler arbejdet mellem sine medlemmer.

Bestyrelsen fører en protokol over forhandlingerne på bestyrelsesmøder og generalforsamlinger. Udskrift sendes til amtsrådet på forlangende.

Generalforsamlingen vedtager regler for bestyrelsens ansvarlighed i pengesager, samt for diæter og befordringsgodtgørelser de af generalforsamlingen valgte bestyrelsesmedlemmer.

Beslutningsdygtig bestyrelse Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når 3 medlemmer er til stede. Beslutninger vedtages ved simpelt flertal.

Alle digelagets medlemmer er valgbare som medlemmer af bestyrelsen og pligtige til at modtage valg, medmindre sygdom, bortrejse eller anden af bestyrelsen godkendt grund forhindrer varetagelse af hvervet. Medlemmer af bestyrelsen er berettiget til at undslå sig for at modtage valg i én periode efter udløbet af hver tjenesteperiode.

I tilfælde af varigt forfald for et af bestyrelsesmedlemmerne suppleres bestyrelsen med vedkommendes stedfortræder for resten af valgperioden.

## 9D Midlertidig bestyrelse

Nedlæggelse af hverv I tilfælde af uenighed mellem bestyrelsen og generalforsamlingen har de af generalforsamlingen valgte bestyrelsesmedlemmer og disses stedfortrædere ret til at nedlægge deres hverv, men de skal virke til en ny bestyrelse er lovligt valgt. Sker dette ikke i løbet af 6 uger, kan amtsrådet udnævne en midlertidig bestyrelse på 5 nye medlemmer, der ikke behøver være medlemmer af digelaget. Amtsrådet bestemmer, hvem der skal være formand, og hvorledes den midlertidige bestyrelse skal aflønnes af digelaget.

Uenighed Er digelagets bestyrelse eller generalforsamling ikke enig i en afgørelse truffet af amtsrådet, kan afgørelsen ankes til Trafikministeren.

## 10. Digelagets økonomi

Regnskabsår Digelagets regnskabsår løber fra 1. januar til 31. december. Inden 1. februar skal bestyrelsen fremsende det pr. 31. december afsluttede regnskab med statusopgørelse til en revisor, som tilbagesender det med påtegning inden 1. april. Inden 1. juli indsender bestyrelsen regnskabet og budgettet for det kommende år med beretning om den ordinære generalforsamling til amtsrådet til endelig godkendelse af regnskabet.

Budgettet skal omfatte:

1. Alle væsentlige indtægter (lodsejerbidrag)
2. Alle væsentlige driftsudgifter
3. Henlæggelsesbidrag
4. Andre udgifter

Fastsættelse af bidrag Amtsrådet godkender, på baggrund af budgettet for det kommende år og regnskaberne for det afsluttede år og tidligere år, bestyrelsens forslag til, hvor stort bidrag der skal opkræves hos medlemmerne det kommende regnskabsår, jf. § 9 i kystbeskyttelsesloven.

Hvert år inden den 1. oktober meddeler amtsrådet Skælskør Kommune, hvilke bidrag de enkelte bidragspligtige ejendomme skal udrede, jf. kystbeskyttelseslovens § 13.

Lån kan ikke optages uden amtsrådets samtykke.

For opkrævning af medlemmernes bidrag til digelaget, haves samme udpantningsret og fortrinsret som for de på faste ejendomme hvilende kommunale skatter jf. § 13, stk. 1 i kystbeskyttelsesloven.

De over ejendomsskatten opkrævede bidrag udbetales af amtsrådet til digelaget inden hvert års 1. maj og 1. oktober.

Revision Lagets regnskaber skal revideres af en registreret eller statsautoriseret revisor.

## 11. Tinglysning

Amtsrådet lader for lagets regning denne vedtægt samt senere ændringer tinglyse på de ejendomme, der er medlem af laget, og på de ejendomme, der i øvrigt yder

bidrag til laget, jf. kystbeskyttelseslovens § 8, stk. 1

Byrde

Vedtægten tinglyses som byrde med hensyn til de i vedtægten indeholdte servitutmæssige bestemmelser og med hensyn til pligten til at svare bidrag til drift og vedligeholdelse af de i vedtægten omhandlede anlæg.

Påtaleberettigede med hensyn til de servitutmæssige bestemmelser er digelagets bestyrelse og Vestsjællands Amtsråd.

I tilfælde af digelagets ophævelse vil noteringen i tingbogen være at slette på amtsrådets begæring.

## 12. Digelagets ophævelse

Hvis en generalforsamling eller en af amtsrådet valgt midlertidig bestyrelse beslutter, at digelaget skal ophæves, indbringes sagen for amtsrådet.

Afvikling af digelaget

Nedlæggelse af digelaget sker efter samme regler som oprettelse. Nedlæggelse sker efter amtsrådets bestemmelse, jf. kystbeskyttelseslovens § 11, og fordrer tilladelse fra Kystinspektoratet, jf. lovens § 16.

## 13. Klage

Kystbeskyttelsesloven:

§ 18. Amtsrådets afgørelser efter loven eller regler fastsat efter loven kan påklages til Trafikministeren af den, afgørelsen er rettet til, og af enhver, der må antages at have en væsentlig individuel interesse i sagen.

Stk. 2. Klagefristen er 4 uger fra den dag, afgørelsen er meddelt den pågældende. Trafikministeren kan dog se bort fra fristen, når omstændighederne taler herfor.

Stk. 3. Rettidig klage har opsættende virkning. Dog kan den myndighed der har truffet afgørelsen, bestemme, at uopsættelige reparations- og afværgeforanstaltninger skal iværksættes uanset rettidig klage.

Stk. 4. En afgørelse i henhold til kystbeskyttelseslovens § 6 kan ikke indbringes for domstolene, før afgørelsen har været prøvet i henhold til stk. 1.

(Eventuel klage sendes til Vestsjællands Amt, Alléen 15, 4180 Sorø, amtet videre-sender klagen til Trafikministeriet).


§ 19. Overlader Trafikministeren sine beføjelser til at træffe afgørelser efter loven eller efter bestemmelser fastsat efter loven til en institution under ministeriet, kan ministeren fastsætte regler om adgangen til at klage over afgørelserne, herunder om, at afgørelserne ikke kan indbringes for højere administrativ myndighed.

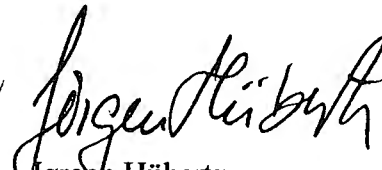
#### 14. Ikrafttræden

Vedtægten for Bisserup Digelag er udarbejdet i henhold til kapitel 1 i lov om kystbeskyttelse.

Vedtægten træder i kraft fra datoen for dens endelige vedtagelse.

Således vedtaget efter bemyndigelse af Vestsjællands Amtsråd  
Sorø d. 19. maj 1998

  
Gertrud Knudsen  
Natur & Miljøchef

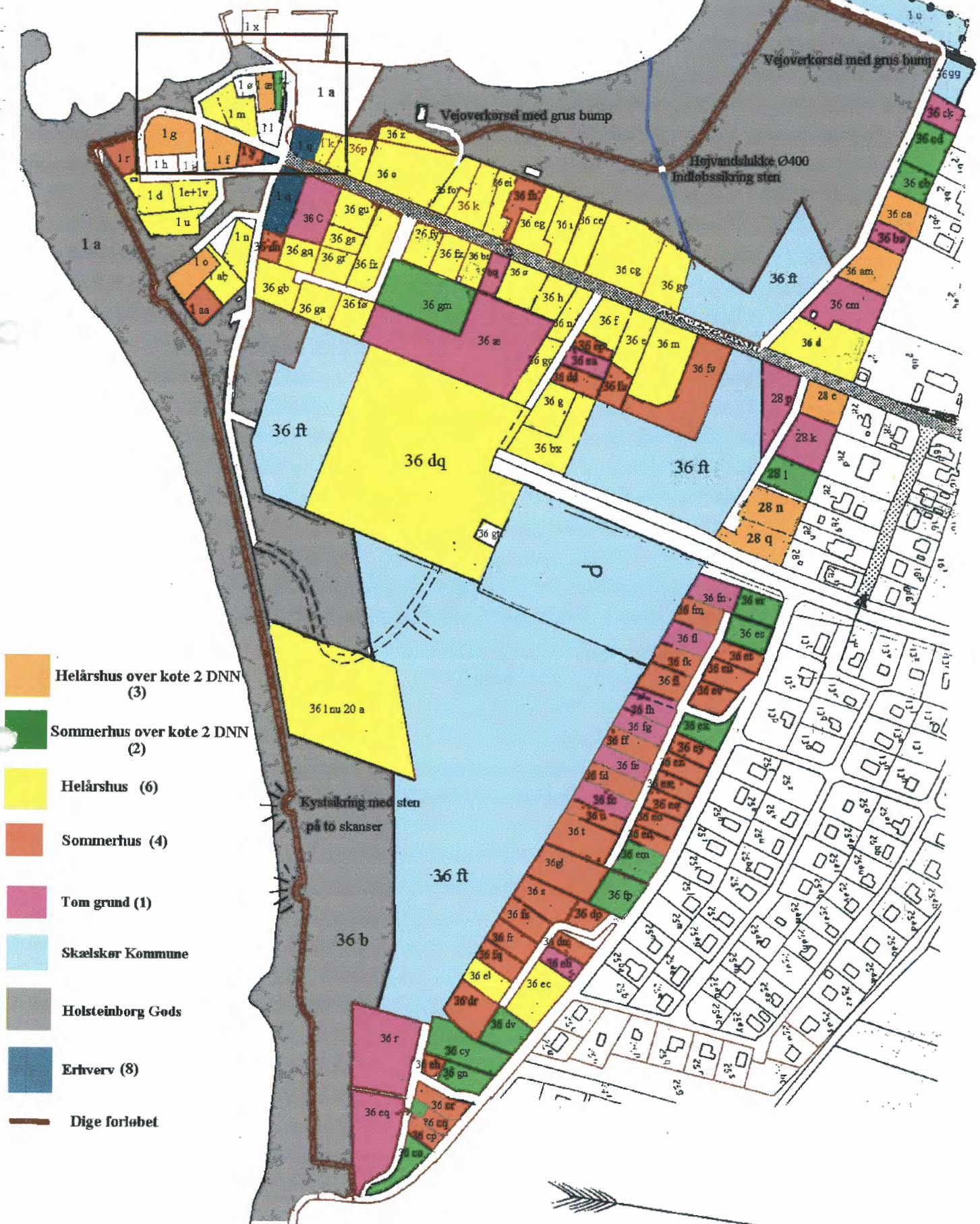
  
Jørgen Hübertz  
afdelingsleder

# Højvandssikring ved Bisserup.



S00231233S 24\_F\_388  
A00356192A 88308201

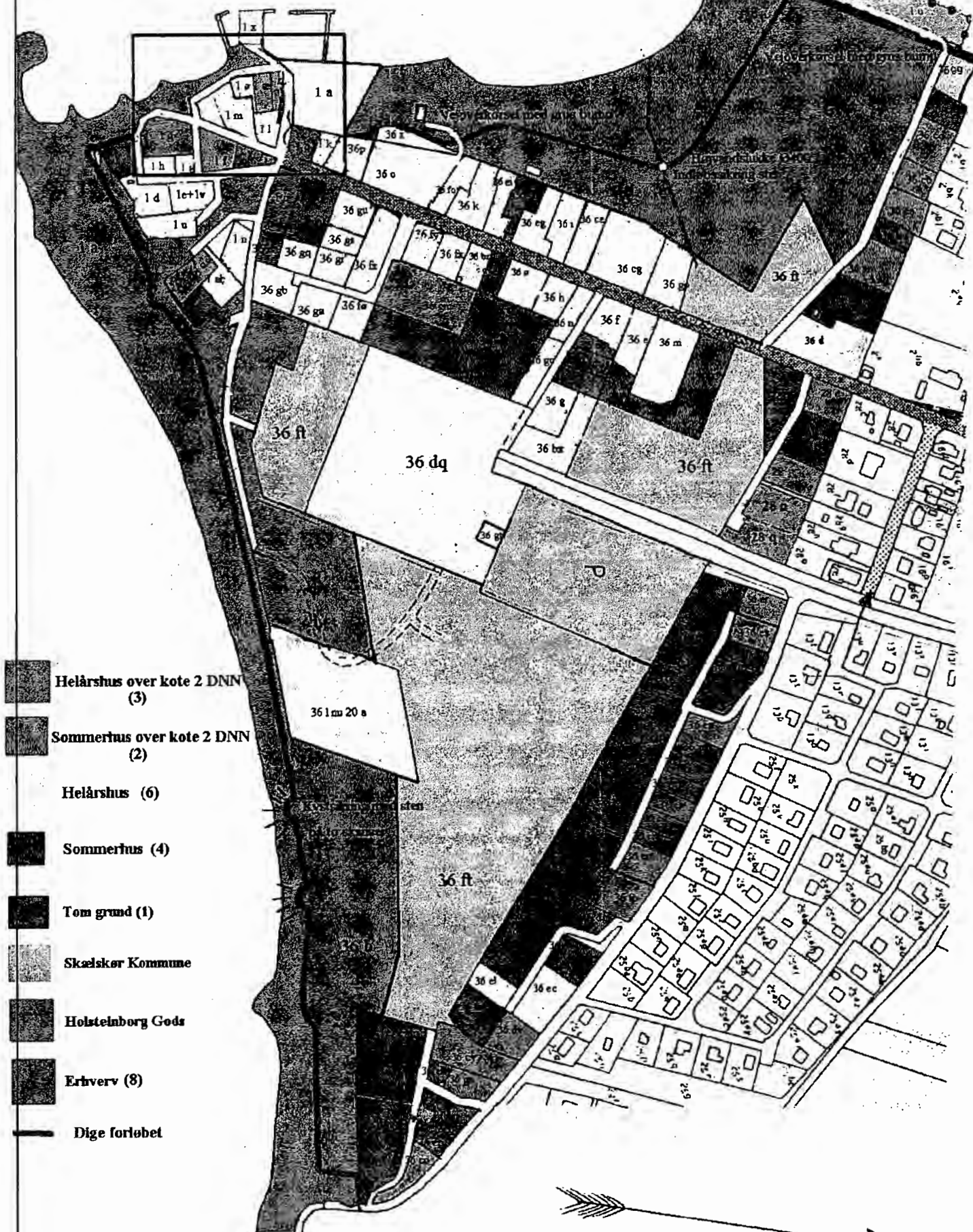
Kystsikring på området ved havnen se bagsiden












# Højvandssikring ved Bisserup.

Justitsministeriets genpartipapir

Kystsikring på området ved havnen se bagsiden



-  Helårshus over kote 2 DNN (3)
-  Sommerhus over kote 2 DNN (2)
-  Helårshus (6)
-  Sommerhus (4)
-  Tom grund (1)
-  Skælskør Kommune
-  Holstebro Gods
-  Erhverv (8)
-  Dige forløbet

## Bisserup Digelag.

## Partsfordelingsliste

Matr. nr.	Antal parter	Antal hvilende parter	Bemærkninger
<b><u>Bisserup By,</u></b>			
<b><u>Holsteinborg,</u></b>			
<b><u>Skælskør Kommune</u></b>			
36-d	6	0	
36-m	6	0	
36-fx	6	0	
36-go	6	0	
36-e	6	0	
36-f	6	0	
36-cg	6	0	
36-n	6	0	
36-ce	6	0	
36-h	6	0	
36-i	6	0	
36-ø	6	0	
36-bq	1	5	
36-eg	6	0	
36-fb	4	0	
36-br	6	0	
36-gm	2	0	
36-æ	1	5	
36-b 001, 36-ei	6	0	Ingen parter for 36-b 001
36-k	6	0	
36-fo	6	0	
36-gu	6	0	
36-c	1	5	
36-gs	6	0	
36-o, 36-z	6	0	Ingen parter for 1-z
1-k, 36-p	6	0	
1-q	8	0	
1-a	0	0	
1-m, 1-ø	6	0	Ingen parter for 1-ø
1-l, 1-z, 1-a, 36-b	2	0	Ingen parter for 1-l,1-a,36-b
1-x	0	0	
1-æ	3	0	
36-eb	1	3	
36-dm	4	0	
36-fq	4	0	
36-el	6	0	
36-dr	4	0	
	<b>173</b>	<b>18</b>	

Matr. nr.	Antal parter	Antal hvilende parter	Bemærkninger
<u>Bisserup By,</u>			
<u>Holsteinborg</u>			
<u>Skælskør Kommune</u>			
<b>Overført:</b>	<b>173</b>	<b>18</b>	
36-dp	4	0	
36-s	4	0	
36-fs	4	0	
36-ec	6	0	
36-fr	4	0	
36dv	2	0	
36-fm	4	0	
36-fn	1	3	
36-ev	4	0	
36-ex	2	0	
36-fh	1	3	
36-ey	4	0	
36-fg	1	3	
36-ff	4	0	
36-ez	4	0	
36-eæ	4	0	
36-fe	1	3	
36-fd	4	0	
36-er	2	0	
36-eø	4	0	
36-eo	3	1	Bus
36-fc	1	3	
36-u	4	0	
36-en	4	0	
36-t	4	0	
36-em	2	0	
36-gl	4	0	
36-fp	2	0	
36-es	2	0	
36-et	4	0	
36-fl	1	3	
36-fk	4	0	
36-eu	4	0	
36-fi	4	0	
1-d, 1-h	6	6	1-h ikke takseret hus
36-cb	2		
1-r	4	0	
28-k	1	5	
28-p	1	5	
36-bø	1	5	
<b>I alt</b>	<b>295</b>	<b>58</b>	



Matr. nr.	Antal Parter	Antal hvilende parter	Bemærkninger
<b><u>Bisserup By,</u></b>			
<b><u>Holsteinborg,</u></b>			
<b><u>Skælskør Kommune</u></b>			
<b>Overført:</b>	<b>295</b>	<b>58</b>	
1-y	4	0	
1-u	6	0	
1-f	3	0	
1-e, 1-i, 1-v	6	6	1-v og 1-i ikke takseret
1-g	3	0	
36-gc	6	0	
36-ep	4	0	
36-fa	4	0	
36-dd	4	0	
36-ea	1	3	
36-g	6	0	
36-bx	6	0	
36-dq	6	0	
36-ca	3	0	
36-fv	4	0	
36-cd	2	0	
36-ck	1	3	
36- ft,	17	ca. 15	5 for kloak 5 for veje
36-cm	1	5	
36-am	3	0	
28-e	3	0	
28-q	3	0	
28-n	3	0	
28-l	2	0	
36-r	1	0	
36-gn	2	0	
36-eh	4	0	
36-cy	2	0	
36-co	2	0	
36-cp	4	0	
36-cq	4	0	
36-eq	2	0	Lille grund
36-cr	4	0	
36-fy	6	0	
36-fz	6	0	
36-fø	6	0	
36-gr	6	0	
36-ga	6	0	
36-gq	6	0	
36-gb	6	0	
<b>I alt:</b>	<b>463</b>	<b>90</b>	

Matr.nr.	Antal parter	Antal hvilende parter	Bemærkninger
<b>Overført:</b>	<b>463</b>	<b>90</b>	
<b><u>Bisserup By,</u></b>			
<b><u>Holsteinborg,</u></b>			
<b><u>Skælskør Kommune</u></b>			
1-aa	4	0	Ikke helår status
20-a	6	0	
1-ab	6	0	
1-o	3	0	
36-dn	4	0	
1-n	6	0	
<b><u>Holsteinborg Hgd.</u></b>			
<b><u>Holsteinborg</u></b>			
<b><u>Skælskør Kommune</u></b>			
1-u	0	0	
36-gg	1	5	
<b>I alt:</b>	<b>493</b>	<b>95</b>	

## Bilag 3

Højvandssikring ved Bisserup.

## Nøgle til udgiftsfordeling:

Type	Parter pr. type	Eyper talt	Parter talt	Pris pr. type ca.
Helårshuse	6	40	240	17400
Helårshuse våd grund	3	9	27	8700
Sommerhuse	4	36	144	11600
Sommerhuse våd grund	2	15	30	5800
Tom grund helår/sommer	1	17	17	2900
Campingplads	6	1	6	17400
Erhvervsejendomme ( Kro)	8	1	8	23200
Skælskør Kommune	18		18	52200
aktive parter t alt			493	

*Skælskør Kommune er tildelt 5 parter for kloak og 5 parter for vejanlæg samt 8 parter for kommunale grunde.*

\*\*\* \* \*\*\*  
 \* \* \*  
 \* \* \*\*\*  
 \* \* \* Retten i Korsør  
 \* \*\*\* \*\*\* Tinglysningsafdelingen

Akt.nr.:  
 F 388

Påtegning på byrde  
 Vedrørende matr.nr. 36 D, Bisserup By, Holsteinborg  
 Ejendommejer: Familiestiftelsen m.fl.  
 Lyst første gang den: 23.12.1999 under nr. 510345  
 Senest ændret den : 23.12.1999 under nr. 510345

Lyst på de i bilag 2 nævnte matr. nre  
 men  
 AFVIST f.s.v. ang. matr. nr. 36 GG Holsteinborg hgd. Holsteinborg  
 da dette matr. nr. ikke eksisterer

Retten i Korsør den 10.01.2000



Gitte Sloth

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

Mtr. nr., ejerlav, sogn:  
(i København kvarter)  
eller (i de sønderjydske landsdele) bd. og bl. i tingbogen,  
art. nr., ejerlav, sogn.

Stempel: 4 kr. 00 øre

Akt: Skab nr. 450  
(udfyldes af dommerkontoret)

4123

Købers } bopæl:  
Kreditors }

O. 425

28 AUG. 1967

Anmelder:

Gade og hus nr.:  
Matr.nr. 36b,  
Bisserup by  
Holsteinborg sogn

LANDINSPEKTØR  
H. JUUL NIELSEN  
NÆSTVED  
(03) 72 01 49

DEKLARATION

Til sikring af den frie oversigt ved en projekteret sidevejs udmunding i den off. bivej nr. 2, Holsteinborg sogn, fastsættes herved følgende bestemmelse:

De på vedhæftede rids med rød farve fremhævede arealer af matr.nr. 36b, Bissrup by, Holsteinborg sogn, skal stedse holdes fri for bebyggelse, bevoksning og lign., der når mere end 1 m op over en flade, der er bestemt af kørebanerne på de nævnte 2 veje, idet arealerne skal henligge til fri oversigt.

Sne omfattes ikke af disse bestemmelser.

Påtaleret har Holsteinborg sogneråd.

N.h.t. servitutter og pantebestemmelser henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Dato: 24/8 - 1967

som ejer af matr.nr. 36b: E. Holstein - Holsteinborg  
som ledende skolebærer på parcelles (inop. de oven-  
brandede m. 3 og 4) af matr. nr. 36 d. 3/10 1967  
E. Holstein

	Indført i dagbogen for
kr.	retten i Korsør og tinglyst
kr.	den
kr.	28 AUG. 1967
kr.	med den foreløbigt indført i ting-
kr.	bogen i l. 1. tingl. arealer § 17
	med frist til 1/1 1968, idet en vind-
	aflyttet parcel af 36 b er solgt i
	l. 1. et den 22/7 1966 foreløbig indført
	Gregers Frlls skov.

*Gregers Frlls*

Genpartens rigtighed bekræftes.  
i kommunen i Korsør, d. u. s.

*180*  
Vend!

Endelig inafat i tingbogen, efter at den  
beliengede skodebaver har tilløst mig.  
lysningene.

DOMMEREKISTEN  
KORSØK  
1 den 20/12 1967.

*[Handwritten signature]*

189.

Justitministeriets genpartkalkuleret. Til kort.

At denne kort-genpart er nøjagtig genpart af det originale kort vedrørende ejendommen(e)

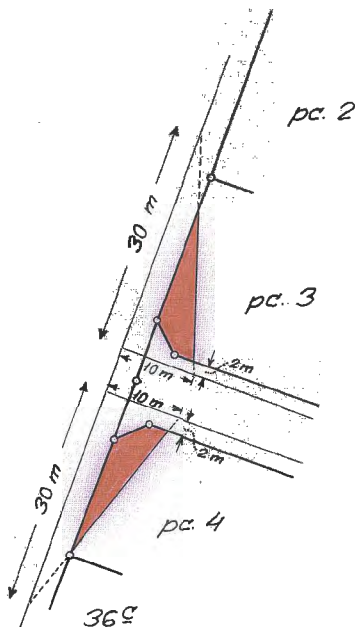
matr. nr. 36<sup>b</sup>, Bisserup by, Holsteinborg sogn  
attesteres herved, d. 15 aug. 1967, Navn: H. Rønnes

Bestillings-  
formular

Y-1 fløj

Jensen & Kjeldskov A/S

Nord.



1:1000

Matr.nr. 36<sup>b</sup>

Bisserup by  
Holsteinborg sogn  
Sorø amt

Udfærdiget i anledning af tinglysning  
af oversigtsdeklaration  
Næstved 1 august 1967

H. Rønnes  
Landinspektør.



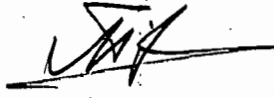
S00228467S 24\_O\_425  
A00354715A 88308274

A-1497

16107 hr/ib

Forevist på tinglysningskontoret.

Dommeren i Korsør, den 8-5-68



## Servituterklæring

for matr.nr. 36fx - 36gc incl., Bisserup by

I anledning af udstykning af matr.nr. 36b, Bisserup by, Holstienborg sogn, hvorved parcellerne matr.nr. 36fx-36gc incl. er fraskilt ved appr. af 12/3 1968, erklæres herved om de på stamejendommen matr.nr. 36b hvilende servitutter:

- |   |   |
|---|---|
| 1) 28/3 1941 l.dekl. om bygge-<br>linier i h.t. lov nr. 140 af<br>7/5 1937, stk. 1  | ad 1) <u>vedrører ikke</u> de fraskilte<br>parceller 36fx - 36gc incl.<br>der ligger mere end 100 m fra<br>kysten, men <u>vedrører</u> reste-<br>jendommen 36b  |
| 2) 19/5 1956 l.dok. om bebyg-<br>gelsesindskrænkning indtil<br>12 m fra vejens midtlinie<br>i h.t. lov nr. 275 af 28/11<br>1928 | ad 2) <u>vedrører</u> de fraskilte parcel-<br>ler 36fx, 36fy og 36fz samt<br>restejendommen 36b, der alle<br>grænser til vedkommende off.<br>bivej nr. 2, men <u>vedrører</u><br><u>ikke</u> de øvrige fraskilte par-<br>celler 36fa - 36gc incl. |
| 3) 19/5 1956 l.dok. om bebyg-<br>gelsesindskrænkning indtil<br>10 m fra vejens midtlinie<br>i h.t. lov nr. 275 af 28/11<br>1928 | ad 3) <u>vedrører ikke</u> de fraskilte<br>parceller 36fx - 36gc incl.<br>der ikke grænser til den<br>off. bivej nr. 10, men <u>vedrø-</u><br><u>rer</u> fortsat restejendommen<br>36b  |
| 4) 18/8 1965 l.dok. ang. offent-<br>lighedens adgang til ophold på<br>og badning fra nærmere beteg-<br>nede arealer af 36b      | ad 4) <u>vedrører ikke</u> de fraskilte<br>parceller 36fx - 36gc incl.<br>idet de omhandlede forhold<br>angår andre arealer af 36b  |
| 5) 28/8 1967 l.dekl. om oversigts-<br>arealer på 36b  | ad 5) <u>vedrører</u> de fraskilte par-<br>celler 36fy og 36fz og kun<br>disse  |
| 6) 23/12 1967 l.dekl. om forbud<br>mod bebyggelse indtil kloake-<br>ring er gennemført  | ad 6) <u>vedrører</u> de fraskilte par-<br>celler 36fx - 36gc incl. og<br>kun disse.  |

Næstved, den 15. marts 1968

*H. Juul Nielsen*  
Landinspektør.





# EJENDOMS DATA RAPPORT

## Appendiks

---

Vinkelvej 2  
4243 Rude

---

Rapport købt 7/12 2017  
Rapport færdig 7/12 2017

---



# Læsevejledning

---

## Om appendiks

Appendiks for ejendomsdatarapporten indeholder generelle, uddybende informationer om de oplysninger, der indgår i ejendomsdatarapporten. Informationerne stammer hovedsageligt fra de myndigheder, som er ansvarlige for den bagvedliggende lovgivning. Hvis informationerne i appendiks giver anledning til spørgsmål, henvises der til den administrative myndighed for den pågældende oplysning, som nævnes under "Kontaktoplysninger".

Der kan gives følgende uddybninger om de enkelte oplysninger:

### Resumé

Generelle og vigtige informationer om oplysningen.

### Formål

Formålet med oplysningen.

### Baggrund

Baggrunden for oplysningen.

### Lovgivningsmyndighed

Navnet på den myndighed, der er ansvarlig for den bagvedliggende lovgivning. Oftest er det ikke denne myndighed, der administrerer oplysningen i forhold til borgere og virksomheder. Se "Kontaktoplysninger".

### Lovgrundlag

Den lov eller lovparagraf, hvor oplysningen er beskrevet.

### Datakilde

Navnet på den kilde, hvor oplysningen er registreret og hentes fra.

### Link til mere info

Et link til Internettet, hvor der kan findes uddybende information.

### Kontaktoplysninger

Her oplyses navnet på den administrative myndighed, dvs. den myndighed, der skal kontaktes ved eventuelle spørgsmål til det konkrete indhold af oplysningen. Ved spørgsmål angående ejendomsdatarapporten generelt henvises til ejendomsdatarapportens support.



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Vinkelvej 2  
4243 Rude

Rapport købt 7/12 2017  
Rapport færdig 7/12 2017

# Appendiks

---

## Aktuel vandforsyning

### Resumé

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.

### Formål

Kommunerne fører generelt tilsyn med alle vandforsyningsanlæg af hensyn til kontrol af vandkvaliteten. Registreringen af vandforsyningsforhold i Bygnings- og Boligregistret har til formål at understøtte dette arbejde.

### Lovgivningsmyndighed:

Naturstyrelsen

### Lovgrundlag:

"BBR-loven," LBK nr. 1080 af 05/09/2013

### Datakilde:

Bygnings- og Boligregistret (BBR)

### Link til mere info:

<https://www.borger.dk/Sider/Drikkevand-og-vandforbrug.aspx>

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed: Kommunen

---

## Aktuelle afløbsforhold

### Resumé

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

### Formål

Registreringen af afløbsforhold anvendes bl.a. i forbindelse med spildevands- og miljøplanlægning.

### Lovgivningsmyndighed:

Miljøstyrelsen

### Lovgrundlag:

"BBR-loven," LBK nr. 1080 af 05/09/2013

### Datakilde:

Bygnings- og Boligregistret (BBR)

### Link til mere info:

<https://www.borger.dk/Sider/Spildevand-og-kloakering.aspx>

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed: Kommunen



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Vinkelvej 2  
4243 Rude

Rapport købt 7/12 2017  
Rapport færdig 7/12 2017

---

### Arbejderbolig

#### Resumé

Arbejderboliger er ejendomme, hvor der er ydet statslån til køb af parcellen og opførelse af beboelsen. Lånet forfalder til ubetinget indfrielse ved ejerskifte, dog kan en efterlevende ægtefælle ansøge om gældsovertagelse. Der er bopælspligt for ejeren på ejendommen.

#### Baggrund

Lånet til arbejderboliger blev ydet til personer, der var beskæftiget ved landbruget. Der var endvidere en mulighed for at en landmand kunne opføre boliger, der skulle anvendes til udlejning til ansatte på gården. Fra 1. april 1971 blev reglerne for landarbejderboliger ændret til, at ejendommene fremover skulle prioriteres med realkreditlån. Staten udbetalte herefter halvårlige ydelsestilskud til betaling af ejendommens realkreditbelåning.

#### Lovgivningsmyndighed:

NaturErhvervstyrelsen

#### Lovgrundlag:

"Bekendtgørelse af lov om arbejderbolig på landet", LBK nr. 344 af 16/05/1997 og "Lov om ændring af arbejderbolig på landet", LOV nr. 111 af 26/02/2008.

#### Datakilde:

Matrikelregisteret

#### Link til mere info:

<http://www.statens-adm.dk/Laan-tilskud-og-stotte/Jordbrug-og-fiskeri/Jordbrugsstotte/Ovrige-laan-og-garantier/Statslaan>

#### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed: Statens Administration

Tlf: 3392 9800

Email: [statens-adm@statens-adm.dk](mailto:statens-adm@statens-adm.dk)

www: <http://www.statens-adm.dk/>

---

### BBR-meddelelsen

#### Resumé

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.

#### Formål

Formålet med BBR-meddelelsen er at fremstille de oplysninger, det offentlige har registreret om en ejendom i Bygnings- og Boligregistret (BBR) på en let og overskuelig måde. Oplysningerne på BBR-meddelelsen ligger bl.a. til grund for ejendomsvurderingen ligesom oplysningerne anvendes i forbindelse med en ejendomshandel.

#### Lovgivningsmyndighed:

SKAT

#### Lovgrundlag:

"BBR-loven", LBK nr. 1080 af 05/09/2013, § 5, stk. 5 og "OIS-Bekendtgørelsen", BEK nr. 195 af 07/03/2008, § 14

#### Datakilde:

Bygnings- og Boligregistret (BBR)

#### Link til mere info:

<http://boligejer.dk/bbr-meddelelse>

#### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed: Kommunen



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Vinkelvej 2  
4243 Rude

Rapport købt 7/12 2017  
Rapport færdig 7/12 2017

---

### Beskyttede naturtyper

#### Resumé

Naturtyper som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. 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.

#### Lovgivningsmyndighed:

Miljøstyrelsen

#### Lovgrundlag:

"Naturbeskyttelsesloven", LBK. nr. 121 af 26/01/2017, §3.

#### Datakilde:

Danmarks ArealInformation (DAI)

#### Link til mere info:

<http://svana.dk/natur/national-naturbeskyttelse/beskyttede-naturtyper-3>

#### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed: Kommunen

---

### Beskyttede sten- og jorddiger

#### Resumé

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.

#### Baggrund

Datasættet er tilvejebragt gennem Danmarks Miljøportals samling og harmonisering af digetemaet fra de danske amter. Datasættet vedligeholdes i dag af Slots- og Kulturstyrelsen.

#### Lovgivningsmyndighed:

Slots- og Kulturstyrelsen

#### Lovgrundlag:

"Museumsloven", Lov nr. 473 af 07/06/2001 §29a med senere ændringer, senest Lov nr. 454 af 08/04/2014.  
"Bekendtgørelse om beskyttede sten- og jorddiger og lignende", Bek. nr. 1190 af 26/09/2013.

#### Datakilde:

Danmarks ArealInformation (DAI)

#### Link til mere info:

<http://slks.dk/fortidsminder-diger/sten-og-jorddiger/>

#### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed: Kommunen

---

### Beskyttede vandløb

#### Resumé

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.

#### Lovgivningsmyndighed:

Miljøstyrelsen



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Vinkelvej 2  
4243 Rude

Rapport købt 7/12 2017  
Rapport færdig 7/12 2017

### Lovgrundlag:

"Naturbeskyttelsesloven", LBK. nr. 121 af 26/01/2017, §3.

### Datakilde:

Danmarks ArealInformation (DAI)

### Link til mere info:

<http://svana.dk/natur/national-naturbeskyttelse/beskyttede-naturtyper-3/beskyttelse-af-3-naturtyper/vandloeb/>

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed: Kommunen

## Byggesag

### Resumé

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. Ved mindre byggesager er det dog tilstrækkeligt at anmelde byggeriet til kommunen, mens byggearbejder af meget begrænset omfang og kompleksitet kan udføres uden orientering til kommunen. I Bygnings- og Boligregistret (BBR) registrerer kommunen oplysninger, der vedrører byggesagen, fx oplysninger om byggeriets omfang, tilladelser, påbegyndelsesdato og fuldførelse. Man skal dog være opmærksom på, at 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.

### Formål

Registrering af byggesager i BBR sker bl.a. af hensyn til den løbende statistik over byggeaktiviteten. Oplysningen kan f.eks. også bruges til at orientere eventuelle købere eller långivere om, at der verserer uafsluttede byggesager på ejendommen.

### Lovgivningsmyndighed:

Trafik-, bygge-, og boligstyrelsen

### Lovgrundlag:

"Byggeloven", LBK nr. 1178 af 23/09/2016

### Datakilde:

Bygnings- og Boligregistret (BBR)

### Link til mere info:

<https://www.borger.dk/Sider/Byggeriets-regler.aspx>

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed: Kommunen

## Byggeskadeforsikring BBR

### Resumé

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 private helårsboliger, hvor byggeansøgningen er indleveret til kommunen efter 1. april 2008.

### Formål

Byggeskadeforsikringsordningen blev indført i 2008 og har til formål at sikre boligejere mod alvorlige byggeskader på en nyopført bolig (fx sætningsskader, skimmelsvamp eller utætte tage), som har betydning for boligens levetid og funktionalitet.



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Vinkelvej 2  
4243 Rude

Rapport købt 7/12 2017  
Rapport færdig 7/12 2017

### Baggrund

Det er lovpligtigt for en professionel bygherre at tegne en byggeskadeforsikring, hvis der er tale om nybyggeri der hovedsageligt skal anvendes til helårsbeboelse (dvs. sommerhuse m.v. er ikke omfattet) med henblik på salg, udlejning mv. (dvs. selvbyggere ikke er forpligtede til at tegne forsikringen). Forsikringspligten gælder fra 1. juli 2012 også, når der etableres nye boligenheder i eksisterende byggeri, der ikke hidtil har været anvendt til beboelse, og hvor ombygningens karakter og værdi er væsentlig efter byggelovens § 2. I forbindelse med byggesagens afslutning registrerer kommunen i Bygnings- og Boligregistret (BBR), om bygningen er omfattet af byggeskadeforsikringsordningen, og i givet fald hvilket forsikringselskab der er tale om. Forsikringen er gældende i 10 år fra udstedelsesdatoen.

### Lovgivningsmyndighed:

Trafik-, bygge-, og boligstyrelsen

### Lovgrundlag:

"Byggeloven", LBK nr. 1178 af 23/09/2016, "Almenboligloven", LBK nr. 1103 af 15/08/2016, og "BBR-loven", LBK nr. 1080 af 05/09/2013

### Datakilde:

Bygnings- og Boligregistret (BBR)

### Link til mere info:

[http://www.boligejer.dk/obligatorisk\\_byggeskadeforsikring](http://www.boligejer.dk/obligatorisk_byggeskadeforsikring)

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed: Kommunen

## Byggeskadeforsikring BSFS

### Resumé

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.

### Formål

Formålet med 1-års eftersynet er at give bygningssejeren og forsikringselskabet oplysninger om byggetekniske svigt, således at ejeren og forsikringselskabet har et veldokumenteret grundlag for at få byggeriets parter til at udbedre fejl og mangler. Formålet med 5-års eftersynet er dels at finde ud af, om der er bygningsdele der har udviklet skade, dels at undersøge om de svigt, der blev registreret ved 1- års eftersynet, er blevet udbedret.

### Baggrund

Loven om obligatorisk byggeskadeforsikring trådte i kraft 1. april 2008. Efter denne dato skal der foreligge et tilbud på en byggeskadeforsikring i forbindelse med den ansøgning om byggetilladelse, der indgives til kommunen. I forsikringens løbetid på 10 år skal forsikringselskabet gennemføre to eftersyn af din bolig eller af en bolig, der er magen til - hvis du f.eks. bor i et nybygget lejlighedskompleks. Forsikringselskabet kan nemlig lave stikprøve-eftersyn, hvis to eller flere boliger er meget ens.

### Lovgivningsmyndighed:

Trafik-, bygge-, og boligstyrelsen

### Lovgrundlag:

"Byggeloven", LBK nr. 1178 af 23/09/2016, §25A - §25F samt "Bekendtgørelse om byggeskadeforsikring", BEK nr. 1292 af 24/10/2007.

### Datakilde:

ByggeSkadeForsikring Service (BSFS)

### Link til mere info:

<http://boligejer.dk/byggeskadeforsikring-eftersyn>

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed: Kommunen



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Vinkelvej 2  
4243 Rude

Rapport købt 7/12 2017  
Rapport færdig 7/12 2017

---

### Eftersynsrapporter

#### Resumé

Her kan du se eventuelle eftersynsrapporter fra Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse (BvB). BvB's eftersyn foretages for privatejede udlejningsejendomme, der har fået offentligt byfornyelsestilskud efter 1. juli 1990. Forudsætningen for BvB's dækning er, at byfornyelsesprojektet gennemføres efter reglerne om kvalitetssikring, og at den samlede ombygningsudgift i hovedreglen overstiger 600.000-700.000 kr. ekskl. moms. Byggeskader kan anmeldes til BvB indtil 20 år efter den dato, hvor byggeriet er afleveret. Men BvB dækker ikke automatisk alle byggeskader.

#### Formål

Formålet med BvB eftersyn er at reducere antallet af svigt og skader ved offentligt støttede byfornyelsesprojekter.

#### Lovgivningsmyndighed:

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet

#### Lovgrundlag:

Byfornyelseslovens kapitel 7, LBK nr 1228 af 03/10/2016 Skadedækningsbekendtgørelsen BEK nr 741 af 27/06/2011

#### Datakilde:

BVB

#### Link til mere info:

<http://bvb.dk/ejere/bvbs-eftersyn>

#### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed: Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse (BvB)

Ny Kongensgade 15, 1472 København K

Tlf: 82 32 24 00

Email: [bvb@bvb.dk](mailto:bvb@bvb.dk)

www: <http://bvb.dk/>

---

### Ejendoms- og grundværdi

#### Resumé

Ejendomsvurderingen er et skøn, hvor SKAT fastsætter ejendomsværdi, grundværdi og evt. fradrag for forbedringer. Ejendomsvurderingen har betydning for ejendomsskatter(ejendomsværdiskat og kommunal ejendomsskat). Vurdering er hidtil sket hvert andet år, men ejendomsvurderingssystemet er under omlægning. Indtil der kommer nyt ejendomsvurderingssystem, bruger SKAT 2011-vurderingen nedsat med 2½ procent for private ejendomme. For erhvervs ejendomme bruges vurderingen fra 2014.

#### Lovgivningsmyndighed:

SKAT

#### Lovgrundlag:

"Vurderingsloven", LBK nr. 1067 af 30/08/2013

#### Datakilde:

Vurderingsregisteret (VUR)

#### Link til mere info:

<https://www.borger.dk/Sider/Ejendomsvurdering-og-ejendomsskat.aspx>

#### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed: Det lokale skattecenter

www: <http://www.skat.dk/>





## EJENDOMS DATA RAPPORT

Vinkelvej 2  
4243 Rude

Rapport købt 7/12 2017  
Rapport færdig 7/12 2017

---

### Ejendomsskat (grundskyld)

#### Resumé

Ejendomsskat opkræves af kommunen. Grundskylden beregnes som en promillesats af den laveste af de to seneste grundværdiansættelser. Promillesatsen varierer afhængig af kommunen. Derudover kan der i den samlede ejendomsskat indgå grundskyld vedr. stuehuse og landbrug samt forskellige dækningsbidrag. BEMÆRK: Hvis vurderingsejendommen består af arealer beliggende i flere kommuner, skal der for at få et fuldstændigt overblik også bestilles ejendomsdatabaser for opkrævningsejendommene i de øvrige kommuner.

#### Baggrund

I 1903 gennemførtes lov om ejendomsskyld, hvorved de af matriklerne betingede skatter samt bygningsafgiften og tienden bortfaldt. Ved lovens ikrafttrædelse indførtes et nyt beskatningsgrundlag, nemlig de enkelte ejendoms værdi i handel og vandel - ejendomsskyldsværdien. Ved periodiske vurderinger foretaget af særlige vurderingsmyndigheder blev hver enkelt ejendoms værdi ansat til værdien i handel og vandel uden besætning, inventar, maskiner og andet driftsmateriel. Af denne værdi svares 1,1 promille i skat. Fra 1918 1,5 promille og fra 1920 2,0 promille. Ved ændring af ejendomsskyldsloven i 1915 blev det besluttet, at der ved siden af ejendomsskyldsværdien skulle ansættes en grundværdi. Denne ansættelse skulle foretages ud fra, hvad jorden var værd i ubebygget stand uden hensyn til dens beliggenhed og beskaffenhed og til en økonomisk henseende god anvendelse. I forbindelse med vedtagelsen af lov om beskatning til staten af faste ejendomme i 1922 ophævedes ejendomsskyldsloven. Samtidig indførtes grundskyldsbegrebet, hvorefter jorden beskattes selvstændigt ved siden af ejendomsskylden. Princippet om at der betales grundskyld - en skat af grundens værdi - har under forskellige former overlevet frem til i dag, hvor grundskylden er et vigtigt element i kommunernes finansiering.

#### Lovgivningsmyndighed:

Økonomi- og Indenrigsministeriet

#### Lovgrundlag:

"Lov om kommunal ejendomsskat", LBK nr. 1104 af 22/08/2013.

#### Datakilde:

Det Fælleskommunale Ejendomsstamregister (ESR)

#### Link til mere info:

<https://www.borger.dk/Sider/Ejendomsvurdering-og-ejendomsskat.aspx>

#### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed: Kommunen

---

### Ejendomsskattebillet

#### Resumé

Ejendomsskattebilletten indeholder oplysninger om opkrævning af grundskyld (ejendomsskat) til kommunen. Ejendomsskattebilletten kan også indeholde andre afgifter, der opkræves af kommunen. Det er dog forskelligt fra kommune til kommune, hvilke afgifter der opkræves via ejendomsskattebilletten. BEMÆRK: Hvis vurderingsejendommen består af arealer beliggende i flere kommuner, skal der for at få et fuldstændigt overblik også bestilles ejendomsdatabaser for opkrævningsejendommene i de øvrige kommuner.

#### Formål

Grundskyld opkræves af kommunen for ejendomme, for hvilke der er foretaget en ansættelse af grundværdien jf. vurderingsloven. Grundskyld pålægges de afgiftspligtige grunde med en bestemt promille af den afgiftspligtige grundværdi. Promillen kan variere afhængig af kommunen. Skatteårets afgiftspligtige grundværdi findes ved at sammenligne den aktuelle grundværdi med sidste års afgiftspligtige grundværdi. Den laveste af disse udgør den afgiftspligtige grundværdi.

#### Baggrund

I 1903 gennemførtes lov om ejendomsskyld, hvorved de af matriklerne betingede skatter samt bygningsafgiften og tienden bortfaldt. Ved lovens ikrafttrædelse indførtes et nyt beskatningsgrundlag, nemlig de enkelte ejendoms værdi i handel og vandel - ejendomsskyldsværdien. Ved periodiske vurderinger foretaget af særlige vurderingsmyndigheder blev hver enkelt ejendoms værdi ansat til værdien i handel og



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Vinkelvej 2  
4243 Rude

Rapport købt 7/12 2017  
Rapport færdig 7/12 2017

vandel uden besætning, inventar, maskiner og andet driftsmateriel. Af denne værdi svares 1,1 promille i skat. Fra 1918 1,5 promille og fra 1920 2,0 promille. Ved ændring af ejendomsskyldsloven i 1915 blev det besluttet, at der ved siden af ejendomsskyldsværdien skulle ansættes en grundværdi. Denne ansættelse skulle foretages ud fra, hvad jorden var værd i ubebygget stand uden hensyn til dens beliggenhed og beskaffenhed og til en økonomisk henseende god anvendelse. I forbindelse med vedtagelsen af lov om beskatning til staten af faste ejendomme i 1922 ophævedes ejendomsskyldsloven. Samtidig indførtes grundskyldsbegrebet, hvorefter jorden beskattes selvstændigt ved siden af ejendomsskylden. Princippet om at der betales grundskyld - en skat af grundens værdi - har under forskellige former overlevet frem til i dag, hvor grundskylden er et vigtigt element i kommunernes finansiering.

### Lovgivningsmyndighed:

Økonomi- og Indenrigsministeriet

### Lovgrundlag:

"Lov om kommunal ejendomsskat", LBK nr. 1104 af 22/08/2013.

### Datakilde:

Det Fælleskommunale Ejendomsstamregister (ESR)

### Link til mere info:

<https://www.borger.dk/Sider/Ejendomsvurdering-og-ejendomsskat.aspx>

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed: Kommunen

---

## Elinstallationsrapport

### Resumé

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

### Formål

Fremlægger sælger en tilstandsrapport, en elinstallationsrapport og oplysning om ejerskifteforsikring forud for indgåelse af en aftale om salg af fast ejendom, frigøres denne for sit almindelige ansvar for bygningsmæssige fejl og mangler. Endvidere kan køber tegne en ejerskifteforsikring.

### Lovgivningsmyndighed:

Sikkerhedsstyrelsen

### Lovgrundlag:

"Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.", LBK nr. 1123 af 22/09/2015 og "Bekendtgørelse om elinstallationsrapporter som led i huseftersynsordningen", BEK nr 626 af 02/06/2017

### Datakilde:

Indberetningsystem for elinstallationsrapporter (EeWeb)

### Link til mere info:

<http://boligejer.dk/elinstallationsrapport>

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed: Sikkerhedsstyrelsen

www: <http://www.sik.dk>



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Vinkelvej 2  
4243 Rude

Rapport købt 7/12 2017  
Rapport færdig 7/12 2017

---

### Energimærkning

#### Resumé

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.

#### Formål

Energimærkningen har to formål: 1. At vise hvor store energjudgifterne, der er for boligen - for eksempel til olie, gas, fjernvarme og vand. 2. Give overblik over de energimæssige forbedringer, det kan betale sig at gennemføre, hvad de går ud på, hvad de koster at gennemføre, og hvor stor besparelse der kan opnås på el- og varmeregninger.

#### Lovgivningsmyndighed:

Energistyrelsen

#### Lovgrundlag:

"Lov om fremme af energibesparelser i bygninger" LBK nr 636 af 19/06/2012 og "Bekendtgørelse om energimærkning af bygninger", BEK nr 1392 af 22/11/2016

#### Datakilde:

Energistyrelsens system til energimærker

#### Link til mere info:

<http://boligejer.dk/energimaerkning-boliger>

#### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed: Energistyrelsen, EMO-sekretariatet

Tlf: 88737310

Email: [emo-info@ens.dk](mailto:emo-info@ens.dk)

www: <https://ens.dk/ansvarsomraader/energimaerkning-af-bygninger>

---

### Forfalden gæld på ejendommen fra før 2017

#### Datakilde:

Manuelt svar fra kommunen

#### Kontaktoplysninger

Tlf: 43591000

Email: [kommune@htk.dk](mailto:kommune@htk.dk)

---

### Forfalden gæld til kommunen på ejendommen

#### Resumé

Her fremgår evt. forfalden fortrinsberettiget gæld til kommunen, dvs. gæld der hæfter på ejendommen, og derfor overtages af evt. køber. NB: Hvis vurderingsejendommen har arealer i flere kommuner, skal der også bestilles ejendomsdatabaser for opkrævningsejendommene i de andre kommuner. Ved JA til forfalden gæld Hvis der er registreret fortrinsberettiget forfalden gæld på ejendommen, kan kommunen have påbegyndt at inddrive gælden. I den forbindelse kan der påløbe yderligere omkostninger i forbindelse med inddrivelsesforretningen. Størrelsen af disse omkostninger er ikke indeholdt i Ejendomsdatabaserne, men kan fås ved henvendelse til kommunen. Ved tvangsauktion Der tages forbehold for yderligere fortrinsberettigede restancer samt omkostninger, der tilskrives i kommunens debitorsystem frem til auktionsdagen (fx ejendomsskat, rykkergebyrer mv.) Ved tvangsauktion i næste kalenderår bør rapporten fornyes efter nytår. Hvis fornyelsen ikke indeholder gældsposter fra den nye ejendomsskattebillet, bør kommunen kontaktes. Vedr. beløb sendt til inddrivelse hos SKAT Der tages forbehold for evt. inddrivelsesomkostninger, der hæfter på ejendommen. Oplysning fås ved kontakt til SKAT Inddrivelse. EJENDOMSSKAT 1 og 2 halvår I starten af 1. og 2. halvår kan det fremgå af ejendomsdatabaserne, at der forfalden gæld på ejendommen, selvom den rettidige indb.dag for ejendomsskat o.lign. IKKE er overskredet. Problemet opstår, hvis forfaldsdatoen ligger FØR sidste rettidige indb.dag.



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Vinkelvej 2  
4243 Rude

Rapport købt 7/12 2017  
Rapport færdig 7/12 2017

### Baggrund

Der oplyses alene om den gæld, hvor det er kommunen, der er kreditor. Der oplyses endvidere kun om gæld, der hæfter på ejendommen. Er kreditor fx grundejerforening, en privat virksomhed, oplyses der ikke herom. Der oplyses heller ikke om forhold, der er eller burde være tinglyst på ejendommen.

### Lovgrundlag:

Diverse sektorlovgivning, der hjemler kommuner mulighed for at tillægge fordringer fortrinsret.

### Datakilde:

Kommunalt økonomisystem

### Kontaktoplysninger

---

## Forfalden gæld til kommunen på moderejendom

### Lovgrundlag:

Diverse sektorlovgivning, der hjemler kommuner mulighed for at tillægge fordringer fortrinsret.

### Datakilde:

Kommunalt økonomisystem

### Kontaktoplysninger

---

## Forfalden gæld til kommunen vedr. renovation

### Lovgrundlag:

"Miljøbeskyttelsesloven", LBK nr 1189 af 27/09/2016, § 48 stk 6

### Datakilde:

Kommunalt økonomisystem

### Kontaktoplysninger

---

## Forsyningsområde, vedtaget

### Resumé

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

### Formål

Kommunerne har i henhold til varmforsyningsloven ansvaret for varmeplanlægningen i kommunen. Planlægningen skal ske i samarbejde med forsyningsselskaberne og i øvrigt inden for rammerne udstukket i varmforsyningslovgivningen. Varmeplanlægningen indeholder såvel udarbejdelse af overordnede kommunale varmeplaner som godkendelse af konkrete projekter, f.eks. til udlægning af områder til kollektiv varmforsyning, pålæg af tilslutningspligt eller forbud af visse opvarmningssystemer.

### Lovgivningsmyndighed:

Energistyrelsen

### Lovgrundlag:

Varmeforsyningslovens §§ 3-5 samt projektbekendtgørelsens § 7 og bilag nr. 3.1.

### Datakilde:

PlansystemDK

### Link til mere info:

<http://www.ens.dk/undergrund-forsyning/el-naturgas-varmforsyning/forsyning-varme>

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed: Kommunen



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Vinkelvej 2  
4243 Rude

Rapport købt 7/12 2017  
Rapport færdig 7/12 2017

---

### Forsyningsområde, vedtaget.

#### Resumé

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

#### Formål

Kommunerne har i henhold til varmforsyningsloven ansvaret for varmeplanlægningen i kommunen. Planlægningen skal ske i samarbejde med forsyningselskaberne og i øvrigt inden for rammerne udstukket i varmforsyningslovgivningen. Varmeplanlægningen indeholder såvel udarbejdelse af overordnede kommunale varmeplaner som godkendelse af konkrete projekter, f.eks. til udlægning af områder til kollektiv varmforsyning, pålæg af tilslutningspligt eller forbud af visse opvarmningsystemer.

#### Lovgivningsmyndighed:

Energistyrelsen

#### Lovgrundlag:

Varmeforsyningslovens §§ 3-5 samt projektbekendtgørelsens § 7 og bilag nr. 3.1.

#### Datakilde:

Kontakt kommunen

#### Link til mere info:

<http://www.ens.dk/undergrund-forsyning/el-naturgas-varmforsyning/forsyning-varme>

#### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed: Kommunen

---

### Fredede bygninger

#### Resumé

Der er ca. 9.000 fredede bygninger i Danmark. Størstedelen af dem er privatejede. Ejeren af en fredede ejendom har pligt til at holde bygningen i forsvarlig stand. Det betyder, at fredningsværdierne skal opretholdes, og at taget, ydervæggene, dørene og vinduerne som minimum skal være tætte og i orden. Alle fredede bygninger er fredet både ind- og udvendigt. Når en bygning er fredet skal der søges om tilladelse til alle ændringer, der går ud over almindelig vedligeholdelse. Både små og store ændringer kræver tilladelse. Lige fra en tagomlægning eller flytning af en skillevæg, til opsætning af et skilt på facaden. Der ydes ikke erstatning i forbindelse med bygningsfredning, men fredede bygninger er omfattet af en række direkte og indirekte støtteordninger. Registreringen af de fredede bygninger er Kulturstyrelsens ansvar, og den finder sted i henhold til lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger.

#### Formål

Formålet med fredning af bygninger er, at værne landets ældre bygninger af arkitektonisk, kulturhistorisk eller miljømæssig værdi, herunder bygninger, der belyser bolig-, arbejds- og produktionsvilkår og andre væsentlige træk af den samfundsmæssige udvikling.

#### Lovgivningsmyndighed:

Kulturministeriet

#### Lovgrundlag:

"Bygningsfredningsloven". LBK nr. 970 af 09/08/2014.

#### Datakilde:

FBB

#### Link til mere info:

<http://kum.dk/kulturpolitik/kulturarb/bygninger/>



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Vinkelvej 2  
4243 Rude

Rapport købt 7/12 2017  
Rapport færdig 7/12 2017

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed: Slots- og kulturstyrelsen

H.C. Andersens Boulevard 2, 1553 København V

Tlf: 33954200

Email: [post@slks.dk](mailto:post@slks.dk)

www: <http://slks.dk>

---

## Fredskov

### Resumé

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.

### Baggrund

Fredskove er skove, der er noteret med fredskovpligt i Matrikelregisteret, jf Skovloven. Langt den største del af de danske skove er fredskovspligtige. Fredskovspligten blev indført for over 200 år siden for at sikre Danmarks forsyning med træ, efter at næsten al skov i Danmark var blevet ryddet. De fredskovspligtige arealer kaldes fredskove. En fredskov skal bestå af træer, som enten danner eller er i færd med at vokse op til sluttet skov af højstammede træer. Det betyder dog ikke, at der ikke kan være ubevoksede arealer i en fredskov. Som udgangspunkt er fredskovspligtige arealer ifølge Skovloven: 1. Arealer, som miljøministeren har besluttet skal være fredskovspligtige. 2. Arealer, der i matriklen eller tingbogen er noteret som majoratsskov. 3. Arealer med skov, der ejes eller erhverves af stat, kommuner eller folkekirke, arealer, der ejes af disse, og hvor skov etableres eller indfinder sig, samt tilhørende arealer uden træbevoksning.

### Lovgivningsmyndighed:

Miljøstyrelsen

### Lovgrundlag:

"Skovloven", LBK nr. 122 af 26/01/2017 §3

### Datakilde:

Matrikelregisteret

### Link til mere info:

<http://svana.dk/natur/skovbrug/lovgivning/fredskovspligten-og-tilsyn/>

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed: Miljøstyrelsen

Tlf: 72 54 40 00

Email: [mst@mst.dk](mailto:mst@mst.dk)

www: <http://mst.dk/>

---

## Fuglebeskyttelsesområder

### Resumé

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.

### Formål

Fuglebeskyttelsesområder er med til at opretholde og sikre levestederne for fugle.

### Baggrund

Danmark har udpeget 113 fuglebeskyttelsesområder, hvoraf mange findes på havet, ofte tæt på kysten, hvor de også medtager strandenge eller andre naturarealer. Hvert område er udpeget for at beskytte bestemte fuglearter. Fuglebeskyttelsesområderne har et samlet areal på ca. 14.700 km<sup>2</sup>, fordelt med ca. 12.100 km<sup>2</sup> som marine områder og ca. 2.600 km<sup>2</sup> på land, svarende til ca. 82 % hav og 18 % land. Arealet på land svarer til ca. 6 % af Danmarks landareal og arealet på hav udgør ca. 11 % af Danmarks havareal. Ca. 9.200 km<sup>2</sup> af



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Vinkelvej 2  
4243 Rude

Rapport købt 7/12 2017  
Rapport færdig 7/12 2017

fuglebeskyttelsesområderne er samtidig udpeget som habitatområde. Grundlaget for områderne er fuglebeskyttelsesdirektivet fra 1979, der har som formål at beskytte og forbedre vilkårene for de vilde fuglearter i EU. Det sker bl.a. ved, at medlemslandene opretter fuglebeskyttelsesområder. Direktivet indeholder også bestemmelser om, hvilke fuglearter der må jages og hvilke jagtmetoder, der må bruges.

### Lovgivningsmyndighed:

Miljøstyrelsen

### Lovgrundlag:

Udpegningen er implementeret i dansk lovgivning ved Miljøministeriets BEK, nr.926 af 27/06/2016

### Datakilde:

Danmarks ArealInformation (DAI)

### Link til mere info:

<http://svana.dk/natur/natura-2000/natura-2000-omraaderne/fakta-om-omraaderne/>

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed: Miljøstyrelsen og kommunen

## Grundvand - Drikkevandsinteresser

### Resumé

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.

### Formål

Drikkevandsområderne blev første gang udpeget i forbindelse med de amtslige regionplaner i 1997. Siden er områderne blevet revideret i forbindelse med den nationale afgiftsfinansierede grundvandskortlægning. Grundvandskortlægningen skal være afsluttet i 2015.

### Baggrund

Drikkevandsområderne blev første gang udpeget i forbindelse med de amtslige regionplaner i 1997. Siden er områderne blevet revideret i forbindelse med den nationale afgiftsfinansierede grundvandskortlægning.

### Lovgivningsmyndighed:

Naturstyrelsen

### Lovgrundlag:

"Miljømålsloven," LBK nr. 932 af 24/06/2009, § 8a, "Vandforsyningsloven," LBK nr. 1199 af 30/09/2013.

### Datakilde:

Danmarks geologiske & hydrologiske database (Jupiter)

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed: Kommunen

## Grundvand - Følsomme indvindingsområder

### Resumé

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



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Vinkelvej 2  
4243 Rude

Rapport købt 7/12 2017  
Rapport færdig 7/12 2017

### Formål

Udpegningen af følsomme indvindingsområder foretages i forbindelse med grundvandskortlægningen, og har til formål at sikre drikkevandsinteresserne. Udpegningen er etableret for at kunne gøre en særlig indsats for at beskytte drikkevandet mod forurening, herunder især nitrat og sprøjtemidler. Udpegningerne har betydning for arealanvendelsen og kan medføre rådighedsindskrænkninger.

### Baggrund

Nitratfølsomme indvindingsområder (NFI) udpeges i grundvandsdannende områder, hvor grundvandet allerede er nitratbelastet, eller hvor der er ringe geologisk beskyttelse overfor nitrat. Sprøjtemiddelfølsomme indvindingsområder (SFI) er identificeret ud fra jordens følsomhed over for sprøjtemidler. SFI er udpeget for sandjorde, som er, eller vil kunne komme, i omdrift dyrkningsmæssigt, og hvor der kan være en særlig risiko for udvaskning af sprøjtemidler til grundvandet, selv om sprøjtemidlerne er godkendt og anvendes regelret.

### Lovgivningsmyndighed:

Naturstyrelsen

### Lovgrundlag:

'Lov om vandforsyning,' LBK nr. 1584 af 26/01/2017 §11a.

### Datakilde:

Danmarks geologiske & hydrologiske database (Jupiter)

### Link til mere info:

<http://www.naturstyrelsen.dk/Vandet/Vand-i-hverdagen/Grundvand/>

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed: Kommunen

## Habitatområder

### Resumé

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. Hvis ejendommen er beliggende indenfor et habitatområde, kan der være begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen.

### Formål

Habitatområder udpeges for at beskytte og bevare bestemte naturtyper og arter af dyr og planter, som er af betydning for EU. I habitatområderne skal der ske forskellige bevaringsforanstaltninger, og der kan udarbejdes forvaltningsplaner for de enkelte områder.

### Baggrund

De naturtyper, der skal beskyttes i habitatområder, er dem: - Der er i fare for at forsvinde i deres naturlige udbredelsesområde. - Der har et begrænset naturligt udbredelsesområde, fordi de er gået tilbage, eller fordi de fra naturens hånd er begrænsede. - Der er karakteristiske for forskellige områder af Europa. De dyre- og plantearter, der skal bevares i habitatområder, er dem: - Der er truede, sårbare eller sjældne. - Der kun findes på et mindre afgrænset område (er endemiske) og kræver særlig opmærksomhed på grund af deres særlige levested og/eller de mulige følger, som en udnyttelse af dem kan have for deres bevaringsstatus.

### Lovgivningsmyndighed:

Miljøstyrelsen

### Lovgrundlag:

Grundlaget for habitatområderne er habitatdirektivet fra 1992, der har som formål at beskytte og forbedre vilkårene for naturtyper, dyr og planter i EU. Udpegningen er implementeret i dansk lovgivning ved Miljøministeriets Bekendtgørelse nr. 926 af 27/06/2016 om udpegnings og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

### Datakilde:

Danmarks ArealInformation (DAI)

### Link til mere info:

<http://svana.dk/natur/natura-2000/natura-2000-omraaderne/fakta-om-omraaderne/>





## EJENDOMS DATA RAPPORT

Vinkelvej 2  
4243 Rude

Rapport købt 7/12 2017  
Rapport færdig 7/12 2017

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed: Miljøstyrelsen og kommunen

## Hovedstadsområdets transportkorridorer

### Resumé

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 støjfølsom bebyggelse, samt naturgas- og højspændingsledninger med sikkerhedszone omkring. Transportkorridorerne er en del af den overordnede fysiske planlægning og har hjemmel i planloven. Det betyder, at de respektive grundejere ikke får erstatning for de begrænsninger, de får pålagt i denne sammenhæng. Kommunerne er forpligtet til at lade transportkorridorerne indgå som en landsplanmæssig interesse i kommune- og lokalplanlægning samt landzoneadministration.

### Formål

Formålet med Fingerplanens transportkorridorer er at sikre passagemulighed for fremtidige trafik- og forsyningsanlæg på steder, hvor ny bymæssig bebyggelse ellers kan blive en barriere. Derved minimerer man de samfundsmæssige omkostninger til ekspropriation af nyopførte huse samt indgreb i bymiljøer og landskaber.

### Lovgivningsmyndighed:

Erhvervsstyrelsen

### Lovgrundlag:

"Planloven," LBK nr. 1529 af 23/11/2015, kapitel 2c. Samt og "Vejledning om administration af transportkorridorerne i hovedstadsområdet," VEJL nr. 50 af 24/06/2011.

### Datakilde:

PlansystemDK

### Link til mere info:

<https://erhvervsstyrelsen.dk/transportkorridorer>

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed: Erhvervsstyrelsen

Langelinie Alle 17, 2100 København Ø

Tlf: 3529 1000

Email: [erst@erst.dk](mailto:erst@erst.dk)

www: <https://erhvervsstyrelsen.dk/>

## Huslejenævnsager

### Resumé

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 huslejens størrelse.

### Lovgivningsmyndighed:

Transport-, bygnings- og boligministeriet

### Lovgrundlag:

"Lejeloven," LBK nr. 227 af 09/03/2016, § 106 samt "Boligreguleringsloven," LBK nr. 810 af 01/07/2015



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Vinkelvej 2  
4243 Rude

Rapport købt 7/12 2017  
Rapport færdig 7/12 2017

### Datakilde:

Nævnsdatabasen

### Link til mere info:

<https://www.borger.dk/Sider/Huslejenaevn.aspx>

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed: Huslejenævnet i kommunen.

## Jordforureningsattest

### Resumé

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.

### Formål

Formålet med jordforeningsattesten er at præsentere registrerede oplysninger om eventuel jordforurening. Der er i Danmark kortlagt mere end 25.000 lokaliteter, som er potentielt eller faktisk forurenede. Mange af lokaliteterne er kun berørt i let grad, mens det på andre arealer kan være sundhedsskadeligt at anvende jorden til fx leg eller dyrkning af grøntsager. Årsagerne kan være, at der tidligere har ligget et autoværksted, et renseri eller en anden forurenende virksomhed på grunden.

### Baggrund

Jordforureningsattesten er dannet med følgende indhold: - data om forureningskortlagte ejendomme indberettet af de 5 regioner og Bornholms Regionskommune til Miljøstyrelsen og KMS via DKjord - data om områdeklassificering indberettet af de 98 kommuner til Danmarks Miljøportal via Danmarks Arealinformation Jordforureningsattesten indeholder således data fra flere myndighedsniveauer.

### Lovgivningsmyndighed:

For jordforurening: Miljøstyrelsen. Ansvarlig for jordforureningsattesten: Danmarks MiljøPortal

### Lovgrundlag:

"Jordforureningsloven," LBK nr. 1190 af 27/09/2016.

### Datakilde:

Den fællesoffentlige jordforureningsdatabase (DKjord)

### Link til mere info:

<https://www.borger.dk/Sider/Forurenet-jord.aspx>

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed: Kommunen og regionen

## Jordrente

### Resumé

Ejere af ejendomme, der påhviler jordrenteforpligtelse, skal betale en halvårlig afgift på 2% af ejendommens kontante grundværdi til staten. Jordrenteforpligtelsen kan overtages af en køber af ejendommen. Jordrenteforpligtelsen kan endvidere fjernes ved indbetaling af en såkaldt afløsningssum.

### Baggrund

Staten opkøbte i begyndelsen af forrige århundrede store landarealer, der blev udstykket i mindre parceller. Disse parceller blev vederlagsfrit tilskødet til ansøgere, der ville etablere en landarbejderbolig eller et husmandsbrug. Staten betingede sig, at der blev tinglyst en jordrentedeklaration på disse ejendomme, hvor ejeren samt fremtidige ejere forpligtede sig til at betale en halvårlig afgift på 2% af ejendommens kontante grundværdi til staten.

### Lovgivningsmyndighed:

Landbrugs- og Fiskeristyrelsen



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Vinkelvej 2  
4243 Rude

Rapport købt 7/12 2017  
Rapport færdig 7/12 2017

### Lovgrundlag:

Lovbekendtgørelse nr. 344 af 16/05/1997 samt nr. 662 af 14/08/1997.

### Datakilde:

Matrikelregisteret

### Link til mere info:

<http://www.statens-adm.dk/Laan-tilskud-og-stotte/Jordbrug-og-fiskeri/Jordbrugsstotte/Ovrige-laan-og-garantier/Statslaan>

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed: Statens Administration

Tlf: 3392 9800

Email: [statens-adm@statens-adm.dk](mailto:statens-adm@statens-adm.dk)

www: <http://www.statens-adm.dk/>

## Kirkebyggelinjer

### Resumé

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.

### Lovgivningsmyndighed:

Miljøstyrelsen

### Lovgrundlag:

"Naturbeskyttelsesloven," LBK nr 121 af 26/01/2017, §19

### Datakilde:

Danmarks ArealInformation (DAI)

### Link til mere info:

<http://svana.dk/natur/national-naturbeskyttelse/bygge-og-beskyttelseslinjer/kirkebyggelinjen/>

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed: Kommunen

## Klitfredningslinje

### Resumé

Klitfredningslinjen er en 300 meter beskyttelseszone langs den jyske vestkyst imod 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.

### Formål

Formålet med klitfredningslinjen er at sikre en generel friholdelse af kystområderne imod indgreb, der ændrer den nuværende tilstand og anvendelse, samt at bekæmpe og forebygge sandflugt.

### Baggrund

Klitfredningslinjens omfang er fastsat af Strandbeskyttelseskommissionen og Miljøministeren efter høring hos lodsejere, kommuner og amt. Klitfredningslinjen er noteret i Matrikelregisteret og Tingbogen på de ejendomme, som er helt eller delvist omfattet af bestemmelsen. Klitfredningslinjen vises ikke på umatrikulerede arealer, men de kan være omfattet af bestemmelsen.

### Lovgivningsmyndighed:

Miljøstyrelsen

### Lovgrundlag:

"Naturbeskyttelsesloven." LBK nr. 121 af 16/01/2017 § 8 og §9.

### Datakilde:

Matrikelregisteret



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Vinkelvej 2  
4243 Rude

Rapport købt 7/12 2017  
Rapport færdig 7/12 2017

### Link til mere info:

<http://kysterne.kyst.dk/klitfredningslinjen.html>

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed: Miljøstyrelsen

www: <http://mst.dk/>

---

## Kloakopland, forslag

### Lovgivningsmyndighed:

Miljøstyrelsen

### Lovgrundlag:

Miljøbeskyttelsesloven § 32 samt Spildevandsbekendtgørelsen.

### Datakilde:

PlansystemDK

### Kontaktoplysninger

---

## Kloakopland, vedtaget

### Resumé

Kloakoplande indeholder oplysninger om nuværende kloakering samt eventuelt planlagt ændring heraf. Kloakoplande må ikke være i strid med kommuneplaner og vandplaner. Vær opmærksom på at kloaktyper omtalt i planer ikke nødvendigvis er den samme som på ejendommen.

### Formål

Et kloakopland angiver, hvilken kloakeringsstatus ejendomme iht. kommunens planer burde have og hvilken kloakeringsstatus de planlægges at få i fremtiden. Kloakoplande følger typisk matrikelskel, men ikke altid, så et matrikelnummer delvist kan være beliggende i/udenfor et kloakopland.

### Baggrund

Kloakoplande er geografiske data med tilknyttede oplysninger (attributter) for hvert område. Som grundlag for digitalisering benyttes primært matrikelkortet samt forskellige grundkort som FOT eller andet teknisk grundkort.

### Lovgivningsmyndighed:

Miljøstyrelsen

### Lovgrundlag:

"Miljøbeskyttelsesloven," LBK nr. 1189 27/09/2016, § 32. Samt "Spildevandsbekendtgørelsen," BEK nr. 726 01/06/2016.

### Datakilde:

PlansystemDK

### Link til mere info:

<https://www.borger.dk/Sider/Spildevand-og-kloakering.aspx>

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed: Kommunen

---

## Kommuneplaner, forslag

### Datakilde:

PlansystemDK



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Vinkelvej 2  
4243 Rude

Rapport købt 7/12 2017  
Rapport færdig 7/12 2017

### Kontaktoplysninger

---

## Kommuneplaner, vedtagne

### Resumé

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

### Formål

Formålet er at fastlægge de overordnede mål og retningslinjer for den enkelte kommunes udvikling, både i byerne og i det åbne land.

### Baggrund

Kommunegrænser.

### Lovgivningsmyndighed:

Erhvervsstyrelsen

### Lovgrundlag:

"Planloven" LBK nr. 1529 af 23/11/2015. Kapitel 4 omhandler kommuneplanlægning.

### Datakilde:

PlansystemDK

### Link til mere info:

<https://erhvervsstyrelsen.dk/kommuneplanlaegning>

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed: Kommunen

Langelinie Allé 17, 2100 København Ø

Tlf: 3529 1000

Email: [erst@erst.dk](mailto:erst@erst.dk)

www: <https://erhvervsstyrelsen.dk/planlov-og-planlaegning>

## Kommuneplanramme, forslag

### Datakilde:

PlansystemDK

### Kontaktoplysninger

---

## Kommuneplanramme, vedtaget

### Datakilde:

PlansystemDK

### Kontaktoplysninger

---

## Kommuneplanstrategi, forslag

### Datakilde:

PlansystemDK



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Vinkelvej 2  
4243 Rude

Rapport købt 7/12 2017  
Rapport færdig 7/12 2017

### Kontaktoplysninger

---

## Kommuneplanstrategi, vedtaget

**Datakilde:**

PlansystemDK

### Kontaktoplysninger

---

## Kommuneplantillæg, forslag

**Datakilde:**

PlansystemDK

### Kontaktoplysninger

---

## Kommuneplantillæg, vedtaget

**Datakilde:**

PlansystemDK

### Kontaktoplysninger

---

## Kommuneplantillæg, vm, forslag

**Datakilde:**

PlansystemDK

### Kontaktoplysninger

---

## Kommuneplantillæg, vm, vedtaget

**Datakilde:**

PlansystemDK

### Kontaktoplysninger

---

## Kortlagt jordforurening - V1

**Resumé**

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.

**Lovgivningsmyndighed:**

Miljøstyrelsen

**Lovgrundlag:**

"Jordforureningsloven," LBK nr. 1190 af 27/09/2016 §3.

**Datakilde:**

Den fællesoffentlige jordforureningsdatabase (DKjord)

**Link til mere info:**

<https://www.borger.dk/Sider/Forurenet-jord.aspx>

### Kontaktoplysninger

---

Administrativ myndighed: Regionen (For Bornholm: Bornholms Regionskommune)

## Kortlagt jordforurening - V2

**Resumé**

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.



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Vinkelvej 2  
4243 Rude

Rapport købt 7/12 2017  
Rapport færdig 7/12 2017

### Lovgivningsmyndighed:

Miljøstyrelsen

### Lovgrundlag:

"Jordforureningsloven," LBK nr. 1190 af 27/09/2016 §3.

### Datakilde:

Den fællesoffentlige jordforureningsdatabase (DKJord)

### Link til mere info:

<https://www.borger.dk/Sider/Forurenet-jord.aspx>

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed: Regionen (For Bornholm: Bornholms Regionskommune)

## Landbrugspligt

### Resumé

Der er som udgangspunkt landbrugspligt på alle ejendomme, der er over 2 ha (20.000 m<sup>2</sup>). 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.

### Baggrund

Der er ikke noget krav om, at en ejendom med landbrugspligt skal anvendes til landbrug eller lignende. Ved erhvervelse af en landbrugsejendom er der et bopælskrav, der skal opfyldes i en periode på 10 år efter erhvervelsen. Bopælspligten kan opfyldes af erhververen selv eller af en lejer.

### Lovgivningsmyndighed:

Landbrugsstyrelsen

### Lovgrundlag:

"Landbrugsloven" LBK nr 27. af 04/01/2017.

### Datakilde:

Matrikelregisteret

### Link til mere info:

<http://lfst.dk/landbrug/arealer-og-ejendomme/landbrugsloven/landbrugspligt/>

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed: Landbrugsstyrelsen

Nyropsgade 30, 1780 København V

Tlf: 33 95 80 00

Email: [mail@lfst.dk](mailto:mail@lfst.dk)

www: <http://lfst.dk/>

## Lokalplaner for delområder, forslag

### Lovgivningsmyndighed:

Erhvervsstyrelsen

### Datakilde:

PlansystemDK

### Kontaktoplysninger

## Lokalplaner for delområder, vedtagne

### Resumé

En lokalplan for delområde er en underopdeling af en lokalplan. Der kan fx være overordnede rammer i lokalplanen, mens lokalplanen for delområdet udlægger mere detaljerede rammer. Se iverigt "Lokalplaner, vedtagne".



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Vinkelvej 2  
4243 Rude

Rapport købt 7/12 2017  
Rapport færdig 7/12 2017

### Lovgivningsmyndighed:

Erhvervsstyrelsen

### Datakilde:

PlansystemDK

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed: Kommunen

---

## Lokalplaner, forslag

### Lovgivningsmyndighed:

Erhvervsstyrelsen

### Datakilde:

PlansystemDK

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed: Kommunen

---

## Lokalplaner, vedtagne

### Resumé

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

### Formål

Formålet med lokalplaner er at sikre en hensigtsmæssig arealanvendelse af de enkelte områder i kommunen og i sammenhæng med kommuneplanen at forene de samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen samt medvirke til at værne om landets natur og miljø. Endvidere er det formålet at offentligheden i videst muligt omfang skal inddrages i arbejdet med den detaljerede udformning af omgivelserne. Derfor kan en lokalplan kun vedtages efter at have været i offentlig høring. Lokalplanen er bindende for både borgere og myndigheder. Ejeren af området er ikke forpligtet til at ændre eksisterende lovlige forhold, men hvis der ændres noget skal det ske i overensstemmelse med planen. Lokalplaner skal udarbejdes inden for rammerne af formålsbestemmelsen i planlovens § 1, og der kan alene lokalplanlægges for de emner, som udtømmende er opremsat i det såkaldte lokalplankatalog i lovens § 15, stk. 2. En lokalplan må ikke være i modstrid med en overordnet plan, herunder kommuneplanen. Derudover skal lokalplaner altid være båret af en planlægningsmæssig begrundelse, der kan fremgå direkte eller være afspejlet i lokalplanens formål samt bestemmelser om anvendelse af det lokalplanlagte areal.

### Baggrund

Lokalplaner indeholder detaljerede bestemmelser for, hvordan et område må benyttes eller et projekt konkret skal udføres. Det er kommunalbestyrelsen og i enkelte tilfælde staten, der udarbejder lokalplaner. I en lokalplan fastsættes bindende bestemmelser for et (bestemt afgrænset) område. Det kan f.eks. dreje sig om bestemmelser vedrørende områdets anvendelse, udstykning, veje, stier og parkering, bebyggelsens placering, udformning og materialer, bevaring af bygninger og landskabstræk, sikring af friarealer, fællesanlæg m.m.

### Lovgivningsmyndighed:

Erhvervsstyrelsen

### Lovgrundlag:

"Planloven", LBK nr. 587 af 27/05/2013, kapitel 5. Særligt relevant er § 13, der omhandler lokalplaner generelt og § 15 (lokalplankataloget).

### Datakilde:

PlansystemDK

### Link til mere info:

<https://erhvervsstyrelsen.dk/lokalplanen>

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed: Kommunen





## EJENDOMS DATA RAPPORT

Vinkelvej 2  
4243 Rude

Rapport købt 7/12 2017  
Rapport færdig 7/12 2017

---

### Majoratsskov

#### Resumé

Ifølge skovloven skal majoratsskov bevares under samme ejer. Naturstyrelsen i form af den lokale enhed kan give tilladelse til at ophæve majoratsskov noteringen på hele eller dele af skoven.

#### Formål

Formålet med at holde samlede skovstrækninger under samme ejer er at bibeholde så store driftsenheder, at de kan bære en forstlig ledelse.

#### Baggrund

Da lensafsløsningsloven blev vedtaget i 1919 så man en fordel i at holde majoratsskovene i så store driftsenheder, at de kunne bære en forstlig ledelse. Disse skove udgjorde dengang, som de gør i dag, meget store private skovdistrikter. De består ofte af store sammenhængende skovstrækninger, som kan være fordelt på flere selvstændige ejendomme i udstykningslovens forstand. I lensafsløsningsloven blev det derfor bestemt, at et majorats skovejendom skulle holdes samlet, hvis der var tale om 'samlede skovstrækninger', og at de ikke samlede skovstrækninger kun kunne deles efter bestemte regler. Reglerne vedr. majoratsskov i lensafsløsningsloven er i dag ophævet.

#### Lovgivningsmyndighed:

Miljøstyrelsen

#### Lovgrundlag:

"Skovloven", LBK nr. 122 af 26/01/2017 §7.

#### Datakilde:

Matrikelregisteret

#### Link til mere info:

<http://svana.dk/natur/skovbrug/lovgivning/vejledning-om-skovloven/7/>

#### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed: Miljøstyrelsen

Tlf: 72 54 40 00

Email: [mst@mst.dk](mailto:mst@mst.dk)

www: <http://mst.dk/>

---

### Naturperler

#### Resumé

Naturperler er særligt værdifulde og svært tilgængelige græs- og naturarealer, der er beliggende indenfor særligt følsomme landbrugsområder (SFL). Hvis der er naturperler på ejendommen, kan der være begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen.

#### Lovgivningsmyndighed:

Landbrugs- og Fiskeristyrelsen

#### Lovgrundlag:

Naturperler er udpeget af FødevareErhverv i henhold til § 12 i BEK. nr. 140 af 10/03/2005 om tilskud til miljøvenlige jordbrugsforanstaltninger. Samt § 7, stk. 1 i BEK. nr. 83 af 30/01/2012 om tilskud til Pleje af græs- og naturarealer.

#### Datakilde:

Danmarks ArealInformation (DAI)

#### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed: Landbrugs- og Fiskeristyrelsen

Nyropsgade 30, 1780 København V

Tlf: 33 95 82 96

Email: [mail@lfst.dk](mailto:mail@lfst.dk)



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Vinkelvej 2  
4243 Rude

Rapport købt 7/12 2017  
Rapport færdig 7/12 2017

www: <http://fst.dk/>

### Olietanke

#### Resumé

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.

#### Formål

Oplysningerne gives fordi det er relevant at få oplyst om kommunen har registreret oplysninger om olietanke på ejendommen.

#### Baggrund

Ejer eller bruger af en tank skal i henhold til olietankbekendtgørelsen indberette oplysninger om olietanke til kommunen i forbindelse med etablering, renovering og sløjfning. Kommunen har haft mulighed for, men ikke pligt til at registrere olietanke i Bygnings- og Boligregistret (BBR) siden 1970. I 2011 er der gennemført en systematisk registrering i BBR af kommunernes oplysninger fra 1970-2011 vedr. tanke til opbevaring af mineraliske olieprodukter og fra 1. januar 2012 har kommunen haft pligt til at registrere og ajourføre disse specifikke minimums oplysninger om olietanke i BBR i takt med, at de indberettes fra ejer eller bruger. Pligten gælder såvel overjordiske som nedgravede tanke. Hvis der er uoverensstemmelse mellem olietanksoplysninger i BBR og de faktiske forhold, har ejeren pligt til at meddele dette til kommunen.

#### Lovgivningsmyndighed:

Miljøstyrelsen

#### Lovgrundlag:

"Olietankbekendtgørelsen," BEK nr. 1611 af 10/12/2015

#### Datakilde:

Bygnings- og Boligregistret (BBR)

#### Link til mere info:

<http://mst.dk/virksomhed-myndighed/jord/miljoeregler-for-olietanke/>

#### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed: Kommunen

### Område med forsyningsforbud, vedtaget

#### Resumé

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

#### Formål

Kommunerne har i henhold til varmforsyningsloven ansvaret for varmeplanlægningen i kommunen. Planlægningen skal ske i samarbejde med forsyningselskaberne og i øvrigt inden for rammerne udstukket i varmforsyningslovgivningen. Varmeplanlægningen indeholder såvel udarbejdelse af overordnede kommunale varmeplaner som godkendelse af konkrete projekter, f.eks. til udlægning af områder til kollektiv varmforsyning, pålæg af tilslutningspligt eller forbud mod visse opvarmningssystemer.

#### Lovgivningsmyndighed:

Energistyrelsen



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Vinkelvej 2  
4243 Rude

Rapport købt 7/12 2017  
Rapport færdig 7/12 2017

### Lovgrundlag:

"Varmeforsyningslovens," LBK nr. 1307 af 24/11/2014, § 14 og "Tilslutningsbekendtgørelsens," BEK nr. 904 af 24/06/2016, § 19.

### Datakilde:

PlansystemDK

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed: Kommunen

## Område med forsyningsforbud, vedtaget.

### Resumé

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

### Formål

Kommunerne har i henhold til varmforsyningsloven ansvaret for varmeplanlægningen i kommunen. Planlægningen skal ske i samarbejde med forsyningsselskaberne og i øvrigt inden for rammerne udstukket i varmforsyningslovgivningen. Varmeplanlægningen indeholder såvel udarbejdelse af overordnede kommunale varmeplaner som godkendelse af konkrete projekter, f.eks. til udlægning af områder til kollektiv varmforsyning, pålæg af tilslutningspligt eller forbud mod visse opvarmningssystemer.

### Lovgivningsmyndighed:

Energistyrelsen

### Lovgrundlag:

"Varmeforsyningslovens," LBK nr. 1184 af 14/12/2011, § 14 og "Tilslutningsbekendtgørelsens," BEK nr. 690 af 21/06/2011, § 19.

### Datakilde:

Kontakt Kommunen

### Link til mere info:

<http://www.ens.dk/undergrund-forsyning/el-naturgas-varmforsyning/forsyning-varme>

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed: Kommunen

## Område med tilslutningspligt, vedtaget

### Resumé

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

### Formål

Kommunerne har i henhold til varmforsyningsloven ansvaret for varmeplanlægningen i kommunen. Planlægningen skal ske i samarbejde med forsyningsselskaberne og i øvrigt inden for rammerne udstukket i varmforsyningslovgivningen. Varmeplanlægningen indeholder såvel udarbejdelse af overordnede kommunale varmeplaner som godkendelse af konkrete projekter, f.eks. til udlægning af områder til kollektiv varmforsyning, pålæg af tilslutningspligt eller forbud mod visse opvarmningssystemer.

### Baggrund

Når kommunalbestyrelsen forpligter bebyggelse i et kollektivt forsynet område til at tilslutte sig den kollektive forsyning, kaldes det tilslutningspligt, når en bygning ikke er tilsluttet den kollektive varmforsyning endnu. Når en bygning allerede frivilligt er tilsluttet den kollektive varmforsyning, kan kommunalbestyrelsen forpligte bygningen til at forblive tilsluttet den kollektive forsyning. Dette kaldes forblivelsespligt. I øvrigt indebærer tilslutnings- eller forblivelsespligt ikke, at bygningen skal være fysisk tilsluttet den kollektive forsyning. Når en



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Vinkelvej 2  
4243 Rude

Rapport købt 7/12 2017  
Rapport færdig 7/12 2017

bygning er pålagt tilslutnings- eller forblivelsespligt indebærer dette alene, at ejeren af bygningen skal bidrage økonomisk til det kollektive varmforsyningsanlæg. Kommunalbestyrelsen kan træffe afgørelse om fritagelse eller dispensation fra tilslutnings-/forblivelsespligt. Evt. fritagelser eller dispensationer fremgår ikke af denne registrering.

### Lovgivningsmyndighed:

Energistyrelsen

### Lovgrundlag:

"Varmeforsyningsloven," LBK nr. 1307 af 24/11/2014, §§ 11 og 12. Samt "Tilslutningsbekendtgørelsen," BEK nr. 904 af 24/06/2016 §§ 8 og 10-14 eller "Planloven", LBK nr. 1529 af 23/11/2015 § 15, stk. 2, nr. 12.

### Datakilde:

PlansystemDK

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed: Kommunen

## Område med tilslutningspligt, vedtaget.

### Resumé

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

### Formål

Kommunerne har i henhold til varmforsyningsloven ansvaret for varmeplanlægningen i kommunen. Planlægningen skal ske i samarbejde med forsyningselskaberne og i øvrigt inden for rammerne udstukket i varmforsyningslovgivningen. Varmeplanlægningen indeholder såvel udarbejdelse af overordnede kommunale varmeplaner som godkendelse af konkrete projekter, f.eks. til udlægning af områder til kollektiv varmforsyning, pålæg af tilslutningspligt eller forbud mod visse opvarmningssystemer.

### Baggrund

Når kommunalbestyrelsen forpligter bebyggelse i et kollektivt forsynet område til at tilslutte sig den kollektive forsyning, kaldes det tilslutningspligt, når en bygning ikke er tilsluttet den kollektive varmforsyning endnu. Når en bygning allerede frivilligt er tilsluttet den kollektive varmforsyning, kan kommunalbestyrelsen forpligte bygningen til at forblive tilsluttet den kollektive forsyning. Dette kaldes forblivelsespligt. I øvrigt indebærer tilslutnings- eller forblivelsespligt ikke, at bygningen skal være fysisk tilsluttet den kollektive forsyning. Når en bygning er pålagt tilslutnings- eller forblivelsespligt indebærer dette alene, at ejeren af bygningen skal bidrage økonomisk til det kollektive varmforsyningsanlæg. Kommunalbestyrelsen kan træffe afgørelse om fritagelse eller dispensation fra tilslutnings-/forblivelsespligt. Evt. fritagelser eller dispensationer fremgår ikke af denne registrering.

### Lovgivningsmyndighed:

Energistyrelsen

### Lovgrundlag:

"Varmeforsyningsloven," LBK nr. 1184 af 14/12/2011, §§ 11 og 12 samt "Tilslutningsbekendtgørelsen," BEK nr. 966 af 21/09/2006 §§ 8 og 10-142 eller "Planloven," LBK nr. 587 af 27/05/2013 § 15, stk. 2, nr. 11.

### Datakilde:

Kontakt kommunen

### Link til mere info:

<http://www.ens.dk/undergrund-forsyning/el-naturgas-varmforsyning/forsyning-varme>

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed: Kommunen



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Vinkelvej 2  
4243 Rude

Rapport købt 7/12 2017  
Rapport færdig 7/12 2017

---

### Områdeklassificering

#### Resumé

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

#### Baggrund

Byzone klassificeres som udgangspunktet som område, hvor jorden antages at være lettere forurenede. Større, sammenhængende områder inden for byzone kan ved regulativer udtages af områdeklassificering, når kommunen har viden om, at jorden ikke er lettere forurenede (jf. § 50a, stk. 2). Større, sammenhængende områder uden for byzone kan ved regulativer inddrages i områdeklassificering, når kommunen har viden om, at jorden er lettere forurenede (jf. § 50a, stk. 3).

#### Lovgivningsmyndighed:

Miljøstyrelsen

#### Lovgrundlag:

"Jordforureningsloven," LBK nr. 1190 af 27/09/2016 §50 a.

#### Datakilde:

Danmarks Miljøportal

#### Link til mere info:

<https://www.borger.dk/Sider/Forurenede-jord.aspx>

#### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed: Kommunen

---

### Områdeklassificering.

#### Resumé

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

#### Baggrund

Byzone klassificeres som udgangspunktet som område, hvor jorden antages at være lettere forurenede. Større, sammenhængende områder inden for byzone kan ved regulativer udtages af områdeklassificering, når kommunen har viden om, at jorden ikke er lettere forurenede (jf. § 50a, stk. 2). Større, sammenhængende områder uden for byzone kan ved regulativer inddrages i områdeklassificering, når kommunen har viden om, at jorden er lettere forurenede (jf. § 50a, stk. 3).

#### Lovgivningsmyndighed:

Miljøstyrelsen

#### Lovgrundlag:

"Jordforureningsloven," LBK nr. 1190 af 27/09/2016 §50 a.

#### Datakilde:

Kontakt kommunen

#### Link til mere info:

<https://www.borger.dk/Sider/Forurenede-jord.aspx>

#### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed: Kommunen

---

### Påbud iht. Jordforureningsloven

#### Resumé

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.



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Vinkelvej 2  
4243 Rude

Rapport købt 7/12 2017  
Rapport færdig 7/12 2017

### Formål

Jordforureningsloven skal medvirke til at forebygge, fjerne eller begrænse jordforurening og forhindre eller forebygge skadelig virkning fra jordforurening på natur, miljø og menneskers sundhed.

### Lovgivningsmyndighed:

Miljøstyrelsen

### Lovgrundlag:

"Jordforureningsloven," LBK nr. 1190 af 27/09/2016 og bekendtgørelse om indberetning og registrering af jordforureningsdata, BEK nr. 658 af 18/06/2014.

### Datakilde:

DAI

### Link til mere info:

<https://www.borger.dk/Sider/Forurenet-jord.aspx>

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed: Kommunen

## Påbud iht. jordforureningsloven.

### Lovgivningsmyndighed:

Miljøstyrelsen

### Datakilde:

Kontakt kommunen

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed: Kommunen

## Påbud/dispensationer/anbefalinger vedr. vandindvindingsanlæg/-boringer

### Resumé

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

### Formål

Formålet er, at borgere og virksomheder skal have digital adgang til en række nødvendige ejendomsoplysninger til brug for køb og salg af ejendomme. Nu indføres regler i relation til DIADEM og vandforsyningsloven.

### Lovgivningsmyndighed:

Naturstyrelsen

### Lovgrundlag:

"Drikkevandsbekendtgørelsen" BEK nr. 802 af 01/06/2016.

### Datakilde:

Jupiter-databasen (GEUS' landsdækkende database for grundvands-, drikkevands-, råstof-, miljø- og geotekniske data)

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed: Kommunalbestyrelsen



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Vinkelvej 2  
4243 Rude

Rapport købt 7/12 2017  
Rapport færdig 7/12 2017

---

### Påbud/dispensationer/anbefalinger vedr. vandindvindingsanlæg/-boringer.

 **Lovgivningsmyndighed:**

Naturstyrelsen

**Datakilde:**

Kontakt kommunen

**Kontaktoplysninger**

Administrativ myndighed: Kommunalbestyrelsen

Email: [kl@kl.dk](mailto:kl@kl.dk)

---

### Ramsarområder

**Resumé**

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.

**Formål**

Formålet med ramsarområderne er at beskytte vådområder, der har international betydning som levested for vandfugle. Samtidig nyder en lang række andre planter og dyr godt af beskyttelsen.

**Baggrund**

Danmark har udpeget 27 Ramsarområder med et samlet areal på ca. 7.400 km<sup>2</sup>. Det samlede areal er fordelt med ca. 6.000 km<sup>2</sup> som marine områder og ca. 1.400 km<sup>2</sup> på land, idet de danske Ramsarområder ofte omfatter strandenge eller andre arealer, der grænser op til vådområderne.

 **Lovgivningsmyndighed:**

Miljøstyrelsen

 **Lovgrundlag:**

"Ramsarkonventionen," som blev tiltrådt af Danmark i 1977. Bekendtgørelse om konvention om vådområder, BEK nr. 26 af 04/04/1978

**Datakilde:**

Danmarks ArealInformation (DAI)

**Link til mere info:**

<http://svana.dk/natur/natura-2000/natura-2000-omraaderne/fakta-om-omraaderne/>

**Kontaktoplysninger**

Administrativ myndighed: Miljøstyrelsen og kommunen

---

### Renseklasse

**Resumé**

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

**Formål**

Kortlægning af hvilken renseklasse, der gælder i de områder, som ejendommens renseanlæg er beliggende i.

**Baggrund**

Udpegningen af renseklasser sker på baggrund af den faglige viden der findes i Miljøministeriet. Miljøministeriet er ansvarlig for ajourføring, hvilket sker sammen med udarbejdelse af vandplanen, dvs. hvert 6. år.

 **Lovgivningsmyndighed:**

Miljøstyrelsen



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Vinkelvej 2  
4243 Rude

Rapport købt 7/12 2017  
Rapport færdig 7/12 2017

### Lovgrundlag:

"Miljøbeskyttelsesloven", LBK nr. 1189 af 27/09/2016

### Datakilde:

Kortforsyningen

### Link til mere info:

<https://www.borger.dk/Sider/Spildevand-og-kloakering.aspx>

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed: Kommunen

## Skovbyggelinje

### Resumé

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

### Formål

Skovbyggelinjens formål er at sikre skovens værdi som landskabselementer samt opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyrelivet.

### Lovgivningsmyndighed:

Naturstyrelsen

### Lovgrundlag:

"Naturbeskyttelsesloven." LBK nr. 121 af 16/01/2017 § 17.

### Datakilde:

Danmarks ArealInformation (DAI)

### Link til mere info:

<http://svana.dk/natur/national-naturbeskyttelse/bygge-og-beskyttelseslinjer/skovbyggelinjen/>

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed: Kommunen

## Spildevandsforhold for ejendommen

### Resumé

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

### Formål

Formålet er at oplyse om påbud og tilladelser, der evt. afviger fra spildevandsplanen.

### Lovgivningsmyndighed:

Miljøstyrelsen

### Lovgrundlag:

"Miljøbeskyttelsesloven," LBK nr. 1189 27/09/2016, § 32. Samt "Spildevandsbekendtgørelsen," BEK nr. 726 01/06/2016.

### Datakilde:

BBR

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed: Kommunen





## EJENDOMS DATA RAPPORT

Vinkelvej 2  
4243 Rude

Rapport købt 7/12 2017  
Rapport færdig 7/12 2017

---

### Spildevandsplan

#### Resumé

Her oplyses, om der i kommunens spildevandsplan (inkl. tillæg) er vedtagelser, der vil ændre ejendommens afløbsforhold.

#### Lovgivningsmyndighed:

Miljøstyrelsen

#### Lovgrundlag:

"Miljøbeskyttelsesloven," LBK nr. 879 26/06/2010, § 32

#### Datakilde:

Kontakt kommunen

#### Link til mere info:

<https://www.borger.dk/Sider/Spildevand-og-kloakering.aspx>

#### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed: Kommunen

---

### Statstilskud efter stormfald

#### Resumé

Staten kan efter ansøgning yde tilskud til oprydning (tilskudstype 1) eller gentilplantning (tilskudstype 2) af private fredskove, der er væltet som følge af storme.

#### Formål

Formålet med statens tilskud er at yde økonomisk hjælp til private med henblik på at få ryddet op og gentilplantet efter større storme.

#### Baggrund

Tilskuddet gives kun til skovejere, som har tegnet en basisforsikring mod stormfald. Hvis basisforsikringen opsiges inden 15 år efter udbetaling af sidste rate af tilskuddet, skal hele tilskuddet tilbagebetales. Der kan ikke længere søges om tilskud til gentilplantning efter stormene i 1999, 2000 og 2005.

#### Lovgivningsmyndighed:

Erhvervsministeriet

#### Lovgrundlag:

"Bekendtgørelse af lov om stormflod og stormfald," LBK nr. 1129 af 20/10/2014

#### Datakilde:

Matrikelregisteret

#### Link til mere info:

<http://www.stormraadet.dk/Stormfald>

#### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed: Stormrådet

www: <http://www.stormraadet.dk/>

---

### Strandbeskyttelseslinje

#### Resumé

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



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Vinkelvej 2  
4243 Rude

Rapport købt 7/12 2017  
Rapport færdig 7/12 2017

---

### Formål

Formålet med strandbeskyttelseslinjen er at sikre en generel friholdelse af kystområderne imod indgreb, der ændrer den nuværende tilstand og anvendelse.

### Baggrund

Strandbeskyttelseslinjens omfang er fastsat af Strandbeskyttelseskommissionen og Miljøministeren efter høring hos lodsejere, kommuner og amt. Strandbeskyttelseslinjen er noteret i Matrikelregisteret og tingbogen på de ejendomme, som er helt eller delvist omfattet af bestemmelsen. Strandbeskyttelseslinjen vises ikke på umatrikulerede arealer, men de kan være omfattet af bestemmelsen.

### Lovgivningsmyndighed:

Kystdirektoratet

### Lovgrundlag:

"Naturbeskyttelsesloven." LBK nr. 121 af 16/01/2017 §15.

### Datakilde:

Matrikelregisteret

### Link til mere info:

<http://kysterne.kyst.dk/strandbeskyttelseslinjen.html>

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed: Kystdirektoratet

www: <http://www.kyst.dk/>

---

## Søbeskyttelseslinje

### Resumé

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

### Lovgivningsmyndighed:

Naturstyrelsen

### Lovgrundlag:

"Naturbeskyttelsesloven." LBK nr. 121 af 16/01/2017 § 16.

### Datakilde:

Danmarks ArealInformation (DAI)

### Link til mere info:

<http://svana.dk/natur/national-naturbeskyttelse/bygge-og-beskyttelseslinjer/soe-og-aabeskyttelseslinjen/>

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed: Kommunen

---

## Temakommuneplanramme, forslag

### Datakilde:

PlansystemDK

### Kontaktoplysninger

## Temakommuneplanramme, vedtaget

### Datakilde:

PlansystemDK



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Vinkelvej 2  
4243 Rude

Rapport købt 7/12 2017  
Rapport færdig 7/12 2017

### Kontaktoplysninger

---

#### Temakommuneplantillæg, forslag

**Datakilde:**  
PlansystemDK

### Kontaktoplysninger

---

#### Temakommuneplantillæg, vedtaget

**Datakilde:**  
PlansystemDK

### Kontaktoplysninger

---

#### Temalokalplaner for delområder, forslag

**Datakilde:**  
PlansystemDK

### Kontaktoplysninger

---

#### Temalokalplaner for delområder, vedtagne

**Datakilde:**  
PlansystemDK

### Kontaktoplysninger

---

#### Temalokalplaner, forslag

**Datakilde:**  
PlansystemDK

### Kontaktoplysninger

---

#### Temalokalplaner, vedtagne

**Datakilde:**  
PlansystemDK

### Kontaktoplysninger

---

## Tilstandsrapport

### Resumé

En tilstandsrapport er resultatet af en bygningsgennemgang foretaget af en beskikket bygningsagkyndig. Tilstandsrapporten er en samlet skriftlig vurdering af en boligs synlige skader og tegn på skader. Den bygningsagkyndige sammenligner boligen med andre boliger af samme type, alder og stand - 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. Huseftersynet er frivilligt, men en forudsætning for, at sælger kan undgå at hæfte for skjulte skader ved boligen, og at køber kan tegne en ejerskifteforsikring.

### Formål

Fremlægger sælger en tilstandsrapport, en elinstallationsrapport og oplysning om ejerskifteforsikring forud for indgåelse af en aftale om salg af fast ejendom frigøres denne for sit almindelige ansvar for bygningsmæssige fejl og mangler. Endvidere kan køber tegne en ejerskifteforsikring.

### Lovgivningsmyndighed:

Sikkerhedsstyrelsen



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Vinkelvej 2  
4243 Rude

Rapport købt 7/12 2017  
Rapport færdig 7/12 2017

### Lovgrundlag:

"Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.," LBK nr. 1123 af 22/09/2015 og "lov om beskikkede bygningsagkyndige m.v.," LBK nr. 1532 af 21/12/2010

### Datakilde:

Indberetningsystem for tilstandsrapporter (HÉweb)

### Link til mere info:

<http://www.boligejer.dk/huseftersyn>

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed: Sikkerhedsstyrelsen

Nørregade 63, 6700 Esbjerg

Tlf: 33 73 20 00

Email: [sik@sik.dk](mailto:sik@sik.dk)

www: <http://www.sik.dk/>

---

## Udtræden af spildevandsforsyning, vedtaget

### Resumé

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.

### Formål

Formålet er at kortlægge områder hvor udtræden af fælles spildevandsforsyning er mulig jf. spildevandsplanlægningen.

### Lovgivningsmyndighed:

Miljøstyrelsen

### Lovgrundlag:

"Miljøbeskyttelsesloven," LBK nr. 1189 27/09/2016, § 32. Samt "Spildevandsbekendtgørelsen," BEK nr. 726 01/06/2016.

### Datakilde:

PlansystemDK

### Link til mere info:

<https://www.borger.dk/Sider/Spildevand-og-kloakering.aspx>

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed: Kommunen

---

## Udtræden af Spildevandsforsyningsselskab, forslag

### Lovgivningsmyndighed:

Miljøstyrelsen

### Datakilde:

PlansystemDK

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed: Kommunen

---

## Vejforsyning

### Resumé

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. Kommunens pligt til at registrere offentlige veje der overvejes nedklassificeret forventes først at træde i kraft den 1. februar 2016. Hvis oplysningen om en offentlig vej er overvejet nedklassificeret er vigtig i januar 2016, så kan der tages kontakt til



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Vinkelvej 2  
4243 Rude

Rapport købt 7/12 2017  
Rapport færdig 7/12 2017

kommunen. Hvis ejendomsdatarapporten fornys efter den 1. februar, så vil kommunens pligt til at registrere oplysningen være trådt i kraft og oplysningen vises ved farvemærkning. Status for veje uden farvemærkning er ikke oplyst. Kontakt kommunen for oplysninger om disse.

### Formål

Kortet kan anvendes til vurdering af, om der påhviler en ejendom udgifter til vedligehold af veje. Reglerne for, hvornår der påhviler en ejendom udgifter til vejvedligeholdelse, kan være forholdsvis komplicerede. I tvivlstilfælde opfordres brugeren til at henvende sig til kommunen.

### Lovgivningsmyndighed:

Transportministeriet

### Lovgrundlag:

"Vejloven," LBK nr. 1048 af 03/11/2011 og "Privatvejsloven," LBK nr. 1537 af 21/12/2010.

### Datakilde:

Den Centrale Vej- og Stifortegnelse (CVF)

### Link til mere info:

<http://www.cvf.dk>

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed: Vejmyndigheden (Vejdirektoratet eller kommunen)

## Vurderingsmeddelelse

### Resumé

Ejendomsvurderingen, som fremgår af vurderingsmeddelelsen, er et skøn, hvor SKAT fastsætter ejendomsværdi, grundværdi og evt. fradrag for forbedringer. SKAT vurderer alle ejendomme 1. oktober hvert andet år.

### Formål

Ejendomsvurderingen har betydning for ejendomsskatter (ejendomsværdiskat og kommunal ejendomsskat).

### Lovgivningsmyndighed:

SKAT

### Lovgrundlag:

"Vurderingsloven," LBK 1067 af 30/08/2013

### Datakilde:

Vurderingsregisteret (VUR)

### Link til mere info:

<https://www.borger.dk/Sider/Ejendomsvurdering-og-ejendomsskat.aspx>

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed: Det lokale skattecenter

www: <http://www.skat.dk/>

## Zonestatus

### Resumé

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.

### Formål

Landet er opdelt i 3 zoner: by- og landzoner og sommerhusområder. Hvilke arealer, der er by- eller landzone og sommerhusområder fremgår af planlovens § 34 og der gælder forskellige regler for de forskellige områder. Alt hvad der ikke er udlagt til byzone eller sommerhusområde er landzone. Byzone er bl.a. områder, der er udlagt til bymæssig bebyggelse, byggeområder eller offentlige formål. I landzone må der som



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Vinkelvej 2  
4243 Rude

Rapport købt 7/12 2017  
Rapport færdig 7/12 2017

udgangspunkt ikke opføres anden bebyggelse, end den der er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri. Derfor følger det af planloven, at der skal ansøges om landzonetilladelse (planlovens §§ 35 ff.) til at udstykke, opføre ny bebyggelse og ændre anvendelsen i et bestående byggeri eller i ubebyggede arealer. Reglerne for sommerhusområder fremgår af planlovens kapitel 8. For sommerhusområder gælder, at disse områder som udgangspunkt ikke må benyttes til anden anvendelse end boligformål, at der som udgangspunkt ikke må indrettes mere end én bolig på en ejendom, ligesom en bolig i et sommerhusområde som udgangspunkt ikke må anvendes til overnatning i perioden 1. oktober - 31. marts bortset fra kortere ophold. Pensionister kan dog under visse betingelser, bl.a. afhængig af hvor længe pensionisten har ejet boligen, benytte boligen til helårsbeboelse.

### Lovgivningsmyndighed:

Erhvervsstyrelsen

### Lovgrundlag:

"Planloven," LBK nr. 1529 af 23/11/2015. Kapitel 7 omhandler zoneinddelingen af landet i by- og landzone og sommerhusområder. Kapitel 8 handler om sommerhusområder.

### Datakilde:

PlansystemDK

### Link til mere info:

<https://erhvervsstyrelsen.dk/det-danske-plansystem>

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed: Kommunalbestyrelsen

---

## Åbeskyttelseslinje

### Resumé

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.

### Lovgivningsmyndighed:

Naturstyrelsen

### Lovgrundlag:

"Naturbeskyttelsesloven." LBK nr. 121 af 16/01/2017 § 16.

### Datakilde:

Danmarks ArealInformation (DAI)

### Link til mere info:

<http://svana.dk/natur/national-naturbeskyttelse/bygge-og-beskyttelseslinjer/soe-og-aabeskyttelseslinjen/>

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed: Kommunen



# Slagelse Kommune

Center for Teknik og Miljø

Afsender

Slagelse Kommune, Center for Teknik og Miljø  
Dahlsvej 3, 4220 Korsør

# BBR-Meddelelse

(Udskrift af oplysninger fra Bygnings- og Boligregistret)

Kommune nr.: 330 Ejendoms nr.: 11478 Udskrift dato: 07-12-2017  
Ejendommens beliggenhed:  
Vinkelvej 2 (Vejkode: 2024), 4243 Rude

Denne BBR-Meddelelse er rekvireret via OIS.

Fejl eller mangler i udskriften bedes meddelt til kommunen via e-mailadressen [teknik@slagelse.dk](mailto:teknik@slagelse.dk) eller telefonnr 58573600

## Oplysninger om grunde

### Adresse: Vinkelvej 2 (vejkode: 2024), Bisserup, 4243 Rude

Ejerforhold: Aktie-, anpart- eller andet selskab (undtagen interessentskab)

#### Vand & afløb

Vandforsyning: Privat, alment vandforsyningsanlæg

Afløbsforhold: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg

#### Matrikelnr.

36fz

#### Ejerlav

BISSERUP BY, HOLSTEINBORG

## Oplysninger om tekniske anlæg

### Anlægsnr.: 1

#### Adresse: Vinkelvej 2 (vejkode: 2024), Bisserup, 4243 Rude

Beliggende på matrikel 36fz

Legeplads

Etableringsår: 2017

#### Bemærkninger omkring anlæg:

Legeplads med gyngestativ

## Oplysninger om bygninger

### Bygningsnr.: 1

#### Adresse: Vinkelvej 2 (vejkode: 2024), Bisserup, 4243 Rude

#### Daginstitution (Bygningens anvendelse: 441)

Matrikelnr.: 36fz

Opførelsesår: 1982

Antal boliger med køkken: 0

Landsejerlavsnavn: BISSERUP BY, HOLSTEINBORG

Antal etager u. kælder & tagetage: 1

#### Materialer

Ydervæggens materiale: Mursten (tegl, kalksten, cementsten)

Tagdækningsmateriale: Tegl

Kilde til bygningens materialer: Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant)

Areal i grundplan	m2	Areal i hele bygningen	m2	Arealanvendelse	m2
Bebygget areal	123	Samlet bygningsareal	123	Samlet boligareal	0
Heraf affaldsrum i terrænniveau	0	Heraf udvendig efterisolering	0	Heraf beboelse i kælder	0
Heraf indbygget garage	0	Samlet kælderareal	0	Samlet erhvervsareal	200
Heraf indbygget carport	0	Heraf kælderareal < 1.25m	0	Samlet adgangsareal i bygningen	0
Heraf indbygget udhus	0	Samlet tagetageareal	100	Areal, der hverken benyttes til bolig	0

Heraf indbygget udestue	23	Heraf udnyttet tagetage	100	eller erhverv	
Overdækning (ikke del af bebygget areal)	0	Samlet areal af lukkede overdækninger på bygningen	0	Antal etager u. kælder & tagetage	1
				Samlet areal af åbne overdækninger på bygningen	0

Kilde til bygningsarealer: Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant)

#### Energioplysninger

Varmeinstallation: Elovne, elpaneler

Opvarmingsmiddel: Elektricitet

#### Bemærkninger for bygning

23 M2 UDESTUE I TAGETAGEN INCL. I AREALET

#### Oplysninger om bolig-/erhvervsenheder

Adresse: Vinkelvej 2 (vejkode: 2024), Bisserup, 4243 Rude

Daginstitution (Anvendelseskode: 441)

Samlet areal:	200 m2	Andet (bl.a. institutioner og erhverv)
Erhverv:	200 m2	
Beboelse:	0 m2	
Andet areal:	0 m2	
Fællesareal:	0 m2	
Åben overdækning:	0 m2	
Luk. overdækn./udestue:	0 m2	
Areal af åben altan/tagterasse:	0 m2	

Kilde til arealer: Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant)

Antal værelser: 6

Heraf antal værelser til erhverv: 6

Antal toiletter: 2

Antal bade: 2

Køkkenforhold: Eget køkken (med afløb og kogeinstallation)

#### Energioplysninger

Energiforsyning: 400 V el fra værk

#### Bygningsnr.: 2

Adresse: Vinkelvej 2 (vejkode: 2024), Bisserup, 4243 Rude

Bygningens anvendelse: Carport (Bygningens anvendelse 920)

Matrikelnr.: 36fz

Landsejerlavnavn: BISSERUP BY, HOLSTEINBORG

Opførelsesår: 1985

#### Materialer

Ydervæggens materiale: Træbeklædning

Tagdækningsmateriale: Built-up

Kilde til bygningens materialer: Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant)

#### Areal

Bebygget areal: 20 m2

Heraf indbygget udhus: 7 m2

Kilde til bygningsarealer: Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant)



## Kortmateriale



Signaturforklaring: BYGN. = bygning.

Kortmaterialet er automatisk genereret på baggrund af oplysninger om ejendommen fra Matrikelregistret, samt Bygnings- og Boligregistret. Du kan få et mere detaljeret geografisk overblik over ejendommen på <http://kort.bbr.dk>.

NB: Ejendommens afgrænsning aftegnet i kortmaterialet stammer fra Geodatastyrelsens landsdækkende matrikelkort. Matrikelkortet kan ikke afgøre et skels nøjagtige beliggenhed. Matrikelkortet er et oversigtskort, som viser de registrerede ejendomsgrænser mv., og dets nøjagtighed afhænger af, hvornår og hvordan skellene er indlagt i kortet. Der kan derfor forekomme uoverensstemmelse, når matrikelkortet sammenstilles med f.eks. ortofotos (luftfoto) eller tekniske kort. Uoverensstemmelse kan dog også skyldes andre forhold, f.eks. en hæk ikke er plantet præcis i skellet. Hvis der er tvivl om skellets beliggenhed, og dette ønskes fastlagt, kan dette alene foretages af en praktiserende landinspektør. Kortet er det nyeste offentligt tilgængelige kort fra Kortforsyningen og kan være op til 4 år gammelt.

## Din pligt som ejer

---

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

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

Du skal være særligt opmærksom på:

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

Omkring opførelsesår vil der nogle steder være angivet år 1000. Dette skyldes, at du ikke har givet oplysninger om opførelsesår vedrørende den pågældende bygning. Kommunen har lov til at kontrollere de oplysninger, du giver til BBR. Kontrollen kan ske ved et anmeldt besøg på ejendommen eller ved registersamkøring med eksterne kilder – f.eks. folkeregistret eller ved hjælp af luftfotos. I BBR er din ejendom registreret på 4 niveauer:

### Grund

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

### Bygning

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

### Enhed

En enhed i BBR er betegnelsen for en bolig i et parcelhus, en lejlighed eller f.eks. et erhvervslejemål. En enhed ligger altid inde i en bygning. Enfamiliehuse har typisk en boligenhed, etageboligbebyggelse har én boligenhed for hver lejlighed, og erhvervsbygninger har én eller flere enheder til erhverv. En enhed har typisk sin egen selvstændige indgang. Under enheder registreres bl.a. samlet areal, areal til beboelse/erhverv samt anvendelsen.

### Tekniske anlæg

Tekniske anlæg kan være olietanke, vindmøller, gylletanke, solvarmeanlæg m.m. Tekniske anlæg er som regel placeret på grunden, men kan også ligge inde i en bygning.

## Arealerne på BBR-meddelelsen

---

Arealerne indgår i beregningen af ejendomsvurderingen, men kan også have betydning for f.eks. forsikring, realkredit- og boliglån, fjernvarmeregning m.m. Arealer skal altid måles til ydersiden af ydervæggen. Læs mere om opmåling og se vejledninger på [www.bbr.dk](http://www.bbr.dk).

**Det bebyggede areal** svarer normalt til stueetagens areal. I bygninger med forskudte etager opmåles det bebyggede areal som bygningens udbredelse set oppefra.

**Det samlede bygningsareal** opgøres som arealet af samtlige etager. Areal af eventuel kælder og tagetage skal ikke regnes med.

**Tagetagens samlede areal** opgøres som det areal, der udnyttes sammen med det areal, der ville kunne udnyttes til bolig eller erhverv. Ligesom i bygningsreglementet måles arealet i vandret plan 1,5 m over færdigt gulv til den udvendige side af tagbelægningen.

**Udnyttet areal i tagetagen** opgøres som den del af tagetagens areal, som faktisk udnyttes til beboelse eller erhverv.

**Kælderarealet** opgøres samlet for hele kælderetagen.

**Det samlede boligareal** opgøres som arealet af samtlige beboelsesrum inklusiv areal i entré, gang, badeværelse, toilet og køkken. I arealet medregnes udnyttet areal i eventuel tagetage og areal af kælderrum, der må anvendes til beboelse – det vil sige opfylder byggelovgivningens krav til beboelsesrum.

Hvis arealerne har forskellige anvendelser, skal de deles op i den del, der må bruges til bolig, den del der anvendes til erhvervs- eller institutionsformål samt den del, der udgør andet areal.

Sammenhængen mellem de forskellige arealangivelser betyder f.eks., at for et parcelhus uden kælder, hvor parcelhuset kun bruges til beboelse, vil boligarealet svare til det samlede bygningsareal plus eventuel udnyttet tagetage.

Har en bygning to eller flere lejligheder, fordeles adgangs- og trappearealer ligeligt mellem de enkelte lejligheder.

Med hensyn til areal af ejerlejlighed skal du være specielt opmærksom på, at BBR's boligareal ofte vil være forskellig fra **det tinglyste areal**. Det skyldes, at arealerne opgøres efter forskellige principper. Ejerlejlighedens samlede areal i BBR vil svare til summen af areal til beboelse, areal til erhverv inklusiv andel af adgangsareal.

# Oversigt over BBR-oplysninger

## Anvendelse

### Helårsbeboelse

- Stuehus til landbrugsejendom.
- Fritliggende enfamiliehus.
- Række-, kæde- eller dobbelthus.
- Etageboligbebyggelse.
- Kollegium.
- Døgninstitution.
- Anden bygning til helårsbeboelse.

### Produktions- og lagerbygninger i forbindelse med landbrug, industri, offentlige værker og lign.

- Landbrug, skovbrug, gartneri, råstofudvinding m.v.
- Industri, fabrik, håndværk m.v.
- El-, gas-, vand- eller varmeværker, forbrændingsanstalter m.v.
- Anden bygning til landbrug, industri m.v.

### Handel, kontor, transport og service

- Transport- og garageanlæg, stationer, lufthavne m.v.
- Kontor, handel, lager, herunder offentlig administration.
- Hotel, restaurant, vaskeri, frisør og anden service virksomhed.
- Anden bygning til transport, handel m.v.

### Institutioner og kultur

- Biograf, teater, erhvervsmæssig udstilling, bibliotek, museum, kirke og lign.
- Skole, undervisning og forskning.
- Hospital, sygehjem, fødeklinisk, offentlige klinikker m.v.
- Daginstitutioner m.v.
- Anden institution.

### Fritidsformål

- Sommerhus.
- Feriekoloni, vandrehjem m.v. bortset fra sommerhus.
- Idrætshal, klubhus, svømmehal m.v.
- Kolonihavehus.
- Anden bygning til fritidsformål.

### Mindre bygninger til garageformål, opbevaring m.v.

- Garage til et eller to køretøjer.
- Carport.
- Udhus.

### Listen ovenfor er under ændring.

Optræder den registrerede anvendelse ikke på listen, kan den fulde liste ses her.

<http://bbr.dk/hvordanfaaieqbb>

### Køkken, toilet og afløb

#### Toiletforhold

- Antal vandskylende toiletter i bolig- eller erhvervsenhed.
- Vandskylende toilet udenfor enheden.
- Anden type toilet udenfor enheden eller intet toilet i forbindelsen med enheden.

#### Badeforhold

- Antal badeværelser i enheden.
- Adgang til badeværelser.
- Hverken badeværelser eller adgang til badeværelser.

#### Køkkenforhold

- Eget køkken (med afløb og kogeinstallation).
- Adgang til fælles køkken.
- Fast kogeinstallation i værelse eller på gang.
- Ingen fast kogeinstallation.

## Materialer

### Ydervæggens materialer

- Mursten (tegl, kalksten, cementsten).
- Letbeton (lette bloksten, gasbeton).
- Fibercement, asbest (eternit el. lign).
- Fibercement, asbestfri.
- Bindingsværk (med udvendigt synligt træværk).
- Træbeklædning.
- Betonelementer (Etagehøje betonelementer).
- Metalplader.
- PVC.
- Glas.
- Ingen.
- Andet materiale.

### Tagdækningsmateriale

- Built-up (fladt tag, typisk tagpap).
- Tagpap (med taghældning).
- Fibercement, herunder asbest (bølge eller skifereternit).
- Cementsten.
- Tegl.
- Metalplader.
- Stråtag.
- Fibercement (asbestfri).
- PVC.
- Glas.
- Grønt levende tag (Grønne tage)
- Ingen.
- Andet materiale.

### Asbestholdigt materiale

- Asbestholdigt ydervægsmateriale.
- Asbestholdigt tagdækningsmateriale.
- Asbestholdigt ydervægs- og tagdækningsmateriale.

### Opvarmningsforhold

#### Varmeinstallation

- Fjernvarme/blokvarme.
- Centralvarme fra eget anlæg et-kammerfy.
- Ovne (Kakkelovne, kamin, brændeovn o. lign.)
- Varmepumpe.
- Centralvarme med to fyringsenheder (fast brændsel, olie eller gas).
- Elovne, elpaneler.
- Gasradiatorer.
- Ingen varmeinstallationer.
- Blandet (kræver specifikation på enhedsniveau).

#### Opvarmningsmiddel

- Elektricitet.
- Gasværksgas.
- Flydende brændsel (olie, petroleum, flaskegas).
- Fast brændsel (kul, brænde mm.)
- Halm.
- Naturgas.
- Andet.

#### Supplerende varme

- Ikke oplyst.
- Varmepumpeanlæg.
- Ovne til fast brændsel (brændeovn o.lign.)
- Ovne til flydende brændsel.
- Solpaneler.
- Pejs.
- Gasradiator.
- Elovne, elpaneler.
- Biogasanlæg.
- Andet.
- Bygningen har ingen supplerende varme.

## Afløbsforhold

### Afløbskoder

Kodesættet benyttes for eksisterende forhold, ved enhver ændring skal nyt kodesæt benyttes:

- Afløb til offentligt spildevandsanlæg.
- Afløb til fælles privat spildevandsanlæg.
- Afløb til samletank.
- Afløb til samletank for toiletvand og mekanisk rensning af øvrigt spildevand.
- Mekanisk rensning med nedslivningsanlæg (med tilladelse).
- Mekanisk rensning med nedslivningsanlæg (uden tilladelse).
- Mekanisk rensning med privat udledning dir. til vandløb.
- Mekanisk og biologisk rensning.
- Udledning direkte uden rensning til vandløb, søer eller havet.
- Andet.

### Afløbskoder nyt kodesæt

Der er indført mange nye afløbskoder i BBR. De nye koder skal benyttes ved alle fysiske ændringer i afløbsforholdene på en ejendom. Kommunen har dog også ret til på eget initiativ at konvertere koden, uden der er sket fysiske ændringer i forholdene.

Det nye kodesæt er hierarkisk inddelt, således at det vigtigste kriterium er om ejendommen er tilsluttet et kloaknet eller om ejendommen ligger i det åbne land.

Ejendomme, der er tilsluttet et kloaknet, inddeles efter om spildevandet (typisk fra køkken, bad og toilet) ledes ned i samme kloak som regnvandet (overfladevandet fra tage og befæstede arealer), eller om de behandles hver for sig.

Ejendomme, der ligger i det åbne land, inddeles efter den måde spildevandet behandles. Der er i BBR mulighed for at registrere, hvilke rensklasser det lokale rensenanlæg overholder. Rensklassen kan være O, OP, SO eller SOP, idet O er en forkortelse for organisk stof, P for Phosphat og S for Sulphat. OP betyder så, at rensningen både omfatter organisk stof og Phosphat, osv.

Det er ikke altid, at alle bygninger på en ejendom har ens afløbsforhold. I så fald kan forholdene registreres individuelt på den enkelte bygning.

En fuldstændig oversigt over afløbskoder i BBR og en vejledning hertil kan findes på [www.bbr.dk](http://www.bbr.dk).

## Andet

### Boligtype

- Egentlig beboelseslejlighed.
- Blandet erhverv og bolig med eget køkken.
- Enkeltværelse.
- Fællesbolig eller fælleshusholdning.
- Sommer-/fritidsbolig.
- Andet.

### Ejerforhold

- Privatperson(er) eller interessentskab.
- Alment boligselskab.
- Aktie-, anparts- eller andet selskab.
- Forening, legat eller selvejende institution.
- Privat andelsboligforening.
- Kommunen (beliggenhedskommune).
- Kommunen (anden kommune).
- Region.
- Staten.
- Andet, moderejendom for ejerlejligheder.

### Vandforsyning

- Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt).
- Privat, alment vandforsyningsanlæg.
- Enkeltindvindingsanlæg (egen boring).
- Brønd.
- Ikke alment vandforsyningsanlæg (forsyner < 10 ejendomme).
- Ingen vandforsyning.



~~Slagelse Kommune  
Center for Økonomi  
Finans og Betaling  
Rådhuspladsen 11  
4200 Slagelse~~

Afdelingens åbningstid:  
Mandag-tirsdag-onsdag kl. 9-15  
Torsdag kl. 9-17  
Fredag kl. 9-13  
Telefon 58573600  
Mail: ejendomsskat@slagelse.dk

Modtager

Udskrevet den: 07/12-2017  
Moms-nr.: 29188505

Debitornummer: XXX XX XXXXXX XX XX	Kommunenr.: 330	Ejendomsnr.: 011478
---------------------------------------	--------------------	------------------------

Ejendommens beliggenhed:  
Vinkelvej 2 (4243)

Vurderet areal: 1343  
Vurderingsår: 2016 (01/10-2016)

Matrikelbetegnelse:  
BISSERUP BY, HOLSTEINBORG 36fz

Ejendomsværdi 1.250.000	Grundværdi 438.800	Stuehusgrundværdi	Grundskatteløftværdi 292.000
----------------------------	-----------------------	-------------------	---------------------------------

Fradrag i grundværdi for forbedringer      Fritagelse for grundskyld til kommunen

Del af grundværdi der beskattes i anden kommune      Dækningsafgiftspligtig forskelsværdi      Fritaget dækningsafgiftspligtig forskelsværdi

## Kommunal ejendomsskat m.m. af fast ejendom 2018

Side 01 af 01

Specifikation		Beløb	Heraf moms
<b>KOMMUNE</b>	<b>promille af grundlag</b>		
Grundskyld	25,300 : 292000 01/01-31/12	7387,60	
GRUNDGEBYR VILLA/RÆKKE/STUEHUS 1 stk		1925,00	385,00
ADM. GEBYR FOR JORDFLYTNING		8,38	
ROTTEBEKÆMPELSE		76,75	
BISSERUP DIGELAG - DRIFT		600,00	120,00
BISSERUP DIGELAG - ANLÆG		1600,50	
RENO 240 L MAD/REST 14.DAG - P 1 stk		1066,25	213,25
*****			
Opkrævningen for renovation i 2018 dækker den nuværende ordning og den nye, som træder i kraft 1. maj 2018. Betaling for genbrugsbeholder, storskrald og haveaffald er indeholdt i grundgebyret. Læs mere på <a href="http://www.slagelse.dk/affald2018">www.slagelse.dk/affald2018</a> . Eller kontakt Affald og Genbrug på tlf. 58573850 eller <a href="mailto:affaldsordning@slagelse.dk">affaldsordning@slagelse.dk</a>			

Hvis ejendommen er tilmeldt betalingservice, medsendes indb.kort ikke

**MERVÆRDIAFGIFT/MOMS, er beregnet med 25%:**

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

**I ALT**      12664,48      718,25

Rate	Forfaldsdato	Sidste rettidige indb.dag	Ratebeløb	Fakturadato	Moms beløb
01	01/01-2018	08/01-2018	6332,25	01/01-2018	359,13
02	01/07-2018	09/07-2018	6332,23	01/07-2018	359,12

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

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

Ved for sen indbetaling påløber renter og evt. gebyr.



## Eleftersyn

---

### Elinstallationsrapport for ejendommen

---

<b>Sælger</b>	Kirsten Adler v/Advokathjørnet
---------------	--------------------------------

---

<b>Adresse</b>	Vinkelvej 2
----------------	-------------

---

<b>Postnr. og by</b>	4243 Rude
----------------------	-----------

---

<b>Dato</b>	08.05.2012
-------------	------------

---

<b>Udløbsdato</b>	08.05.2013
-------------------	------------

---

<b>Lb.nr.</b>	1072
---------------	------

---

<b>Autoriseret elinstallatør- virksomhed</b>	Botjek Eltjek ApS Erhvervsbyvej 13 8700 Horsens Tlf.: 70261199
--	---

---

<b>CVR nr.</b>	34228701
----------------	----------

---

### Indhold

---

Vejledning om elinstallationsrapporter .....	2
Sammenfatning af eleftersyn .....	7
Gennemgang af bygningens elinstallationer .....	9
Sælgers oplysninger om funktionsdygtighed .....	23

---

## VEJLEDNING OM ELINSTALLATIONSRAPPORTER

Huseftersynsordningen omfatter både et huseftersyn og et eleftersyn i forbindelse med ejerskifte. Sælgeren skal bestille eleftersynet hos en autoriseret elinstallatør og huseftersynet hos en bygningssagkyndig.

Sælgeren får derefter en elinstallationsrapport og en tilstandsrapport og indhenter et tilbud på ejerskiftesikring, som præsenteres for køberen, inden købsaftalen skal underskrives. Kun på den måde kan sælgeren blive fritaget for det normale 10-årige sælgeransvar.

### Vigtige oplysninger om elinstallationsrapporter og eleftersyn

Når du skal købe eller sælge hus eller lejlighed, har du brug for at vide noget om **eleftersyn, elinstallationsrapporter og ejerskiftesikring**.

#### Her får du en kort introduktion og et hurtigt overblik

Eleftersynet omfatter en gennemgang af bygningens elinstallationer og en elinstallationsrapport. Elinstallatøren gennemgår både "hovedhuset" og garager, udhuse og andre bygninger, hvor der er elinstallationer.

Eleftersynet bliver udført af autoriserede elinstallatørvirksomheder. Elinstallatørerne har autorisation til at udføre og servicere elinstallationer og har derfor stor erfaring på området. De har sat sig ind i, hvilke regler der gælder for elinstallationer i de forskellige perioder.

Begrebet elinstallatøren her i vejledningen dækker både den autoriserede elinstallatørvirksomhed, de ansatte i virksomheden og den person, der har personlig autorisation som elinstallatør.

Elinstallatøren repræsenterer hverken køber eller sælger, og formålet med eleftersynet er at give et professionelt og uvildigt billede af, om bygningens elinstallationer er funktionsdygtige og lovlige.

Elinstallatørens gennemgang af elinstallationerne tager udgangspunkt i, om elinstallationerne var lovlige på udførelsestidspunktet - altså om de er udført efter de regler, der gjaldt, da elinstallationerne blev udført. Du skal derfor være opmærksom på, at elinstallationer i ældre huse ikke bliver bedømt efter de regler, der gælder for elinstallationer i huse, der opføres nu.

Du skal også være opmærksom på, at elinstallationsrapporten ikke tager højde for, om elinstallationerne fortsat vil kunne

#### Tre vigtige ting, du skal vide om elinstallationsrapporten

##### 1. En elinstallationsrapport er en beskrivelse af manglende eller nedsat funktion ved elinstallationerne og af ulovlige forhold ved elinstallationerne

Elinstallatøren foretager en visuel gennemgang af husets elinstallationer og åbner stikprøvevis nogle af elinstallationerne for at se, hvad der er bagved.

Ved gennemgangen anvendes en systematisk metode, som kan afdække ulovlige forhold og funktionsfejl ved elinstallationerne, som på kort eller længere sigt kan indebære risiko for personskade eller brand.

Du får ikke oplysninger om, hvordan det vil kunne påvirke elinstallationernes funktion, hvis elforbruget og forbrugsmønstret ændrer sig væsentligt. Det vil sige, at du ikke får en vurdering af, om elinstallationerne er tidssvarende.

Elinstallationsrapporten kan ikke sammenlignes med en varedeklaration på husets elinstallationer.

##### 2. Omfatter synlige skader

Der kan være skjulte skader, som elinstallatøren ikke har mulighed for at finde. Eleftersynet handler primært om ulovlige forhold ved bygningens elinstallationer, som kan indebære risiko for personskade eller brand. Ejerskiftesikringen dækker omkostninger til at udbedre ulovlige elinstallationer og funktionsfejl, som ikke er omtalt i elinstallationsrapporten.

##### 3. Høj karakter er ikke nødvendigvis det samme som høj udgift

Der er ikke en direkte sammenhæng mellem den karakter, som elinstallatøren giver en installation eller en

fungere, hvis husstandens elforbrug og dermed belastningen af elinstallationerne ændrer sig væsentligt. Elinstallationer, der er lovligt udført for 20 år siden, og som også er funktionsdygtige i dag, kan for eksempel vise sig at blive utilstrækkelige, hvis flere kommer til at bo i huset, og der bliver tilkoblet flere pc'ere og andre elforbrugende apparater.

Elinstallatørvirksomheder, der udfører eleftersyn, har en ansvarsforsikring, som kan dække fejl begået i forbindelse med gennemgangen af bygningens elinstallationer eller elinstallationsrapporten i mindst 5 år.

Sikkerhedsstyrelsen udfører løbende kvalitetskontrol med elinstallatørernes arbejde. Du kan derfor blive kontaktet af Sikkerhedsstyrelsen typisk i løbet af de første 3 måneder, efter at elinstallationsrapporten er udarbejdet. Sikkerhedsstyrelsens medarbejder vil bede om lov til at gennemgå elinstallationerne i din ejendom.

*Læs mere om eleftersyn og elinstallationsrapporter på [www.boligejer.dk/elinstallationsrapport](http://www.boligejer.dk/elinstallationsrapport)*

installationsdel, og prisen på at få gjort elinstallationen lovlig og funktionsdygtig. Der kan være ulovlige forhold eller funktionsfejl, som hurtigt og billigt kan udbedres, men som kan indebære alvorlig risiko for personskade eller brand, hvis der ikke gøres noget.

Elinstallatøren kan også bruge karakteren UN. Denne karakter skal forstås som en advarselsslampe, der tændes. Her er noget, som kræver en nærmere undersøgelse, end eleftersynet har givet mulighed for.

## Hvis du er utilfreds med din elinstallationsrapport

Elinstallatøren gennemgår elinstallationerne for at kunne give et professionelt og uvildigt billede af, om bygningens elinstallationer er funktionsdygtige og lovlige.

Du kan klage, hvis elinstallatøren har overset ulovlige forhold, funktionsfejl eller har begået andre fejl, så elinstallationsrapporten giver et forkert indtryk af elinstallationerne.

Du kan klage til Ankenævnet for Tekniske Installationer, Skanderborgvej 238, 8260 Viby J., som behandler klager fra både købere og sælgere over elinstallationsrapporter, som er udarbejdet af elinstallatører som led i huseftersynsordningen. Du skal dog forelægge din klage for elinstallatøren, inden du klager til Ankenævnet.

Du kan læse om reglerne om klage og hente et klageskema på [www.el-vvs-anke.dk](http://www.el-vvs-anke.dk) eller ved at ringe til Ankenævnet, telefon 87 41 77 90 på hverdage mellem kl. 10 og 12.

Ankenævnet træffer afgørelser, så parterne i en hushandel kan undgå retssag. De fleste sager vil normalt være afgjort inden for cirka 6 måneder.

## Til dig, der skal købe

Du kan bruge elinstallationsrapporten som hjælp til at vurdere elinstallationerne i den ejendom, du er interesseret i at købe.

Når sælger har fået foretaget et eleftersyn, skriver elinstallatøren en elinstallationsrapport på baggrund af de undersøgelser og stikprøver, der er foretaget. Rapporten beskriver, i hvilket omfang bygningens elinstallationer er funktionsdygtige og lovlige. Derudover indeholder rapporten oplysninger fra sælger om elinstallationernes funktionsdygtighed.

Hvert konstateret ulovligt forhold og hver funktionsfejl i elinstallationsrapporten får en karakter, der viser, hvor farlig eller alvorlig fejlen er for den enkelte del af installationen. Karaktererne gives ud fra en teknisk vurdering. Karakteren siger ikke noget om, hvor meget en udbedring vil koste.

Elinstallationsrapportens karakterer K1, K2 og K3 beskriver ulovlige forhold. K3 angiver et ulovligt forhold, der allerede på kort sigt kan medføre alvorlig fare. K1 og K2 angiver ulovlige forhold, hvor faren er vurderet at være på længere sigt. Ejerskifteforsikringen dækker ikke, at et K3-forhold ved en fejl for eksempel er kategoriseret som et K1- eller K2-forhold.

Sælgers oplysninger om elinstallationernes funktionsdygtighed er ikke en garanti.

### Sådan foregår et eleftersyn

Elinstallatøren vurderer husets elinstallationer ud fra det, man umiddelbart kan se, og der foretages også stikprøver, hvor nogle aftagelige og løftbare dele af elinstallationerne undersøges. Der bliver ikke tale om at fjerne for eksempel sænkede lofter. Derfor kan der være ulovlige forhold eller funktionsfejl, som ikke bliver opdaget, og som ikke fremgår af elinstallationsrapporten.

### Hvad kigger elinstallatøren efter?

Ved gennemgangen af elinstallationerne vil elinstallatøren blandt andet

- kontrollere eltavler
- foretage kontrolmåling af fejlstrømsafbrydere
- kontrollere materiel bag afbrydere, stikkontakter og lampeudtag
- kontrollere lavvoltsinstallationer
- kontrollere elinstallationernes antal og dimensionering
- kontrollere beskyttelse mod direkte og indirekte berøring med spændingsførende dele.

### Her er en liste med eksempler på forhold, som elinstallatøren ikke holder øje med:

- bagatelagte forhold, herunder sædvanligt slid og ælde, som er normalt for en elinstallation med den pågældende alder, og som ikke påvirker elinstallationernes funktionsdygtighed nævneværdigt
- dele af elinstallationen, der var utilgængelige
- elinstallationer uden for selve bygningen
- hårde hvidevarer
- andre brugsgenstande
- om elinstallationen er tidssvarende

### Karaktersystemet

Elinstallatøren giver hvert ulovligt forhold eller hver funktionsfejl en karakter, der svarer til, hvor alvorligt forholdet er:

- **IB** – Ingen bemærkninger
- **K0** – Praktisk eller kosmetisk mangel
- **K1** – Ulovligt forhold, som ikke umiddelbart er farligt, og som ikke påvirker funktionsdygtigheden
- **K2** – Ulovligt forhold, som på længere sigt kan indebære risiko for personskade eller brand og/eller manglende eller mangelfuld funktionsdygtighed i en mindre og afgrænset del af installationen
- **K3** – Ulovligt forhold, som umiddelbart eller på kort sigt kan indebære risiko for personskade eller brand og/eller manglende eller mangelfuld funktionsdygtighed i en væsentlig eller omfattende del af installationen
- **UN** – Bør undersøges nærmere



## Einstallationsrapportens gyldighed

Einstallationsrapporten er gyldig i et år, efter den er udarbejdet.

## Tilstandsrapport

Du skal være opmærksom på, at der ud over einstallationsrapporten også er krav om en tilstandsrapport, for at der kan tegnes ejerskifteforsikring.

Læs mere om dette på [www.boligejer.dk/tilstandsrapport](http://www.boligejer.dk/tilstandsrapport)

## Ejerskifteforsikring

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

Hvis du ikke tegner en ejerskifteforsikring, skal du normalt selv betale alle udgifter til udbedring af husets einstallationer, hvad enten ulovlige forhold eller funktionsfejl er nævnt i en einstallationsrapport eller ej.

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

Sælger skal betale den ene halvdel af forsikringspræmien. Du skal betale den anden. Selv om du har fået tilbud fra sælgers forsikringsselskab, må du gerne vælge et andet selskab. Sælger er dog ikke forpligtet til at betale mere end sit oprindelige tilbud, hvis præmien til det nye forsikringsselskab er højere.

### Om ejerskifteforsikring

- Ejerskifteforsikringen kan sikre dig mod større udgifter til blandt andet udbedring af skjulte ulovlige einstallationer.
- Du må normalt selv betale for udgifter til udbedring af mindre forhold ved einstallationerne, som ikke umiddelbart kan indebære risiko for personskade eller brand, vedligeholdelse samt udbedring af almindeligt slid og ælde.
- Forhold, der er beskrevet i einstallationsrapporten eller i tilstandsrapporten, er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Ejerskifteforsikringen dækker heller ikke forhold ved einstallationer, der er normale i ældre huse.

Du kan læse mere om ejerskifteforsikring på [www.forsikringsoplysningen.dk](http://www.forsikringsoplysningen.dk)

## Til dig, der skal sælge

Einstallatøren gennemgår installationer og installationsdele i bygningen for at afdække ulovlige forhold eller funktionsfejl.

Som sælger skal du give oplysninger efter din bedste overbevisning. Forkerte oplysninger kan være ansvarspådragende.

I einstallationsrapporten beskriver einstallatøren, om bygningens einstallationer var ulovlige efter de regler, der var gældende, da installationerne blev udført, eller om der er konstateret manglende eller nedsat funktion ved bygningens einstallationer.

Det er dig som sælger, der skal bestille eleftersynet. Efter gennemgangen af einstallationerne får du einstallationsrapporten fra einstallatøren. Det er vigtigt, at du læser einstallationsrapporten grundigt. Hvis du mener, at einstallatøren har skrevet noget forkert, for eksempel fordi han har misforstået dine oplysninger om einstallationernes funktionsdygtighed, skal du straks kontakte einstallatøren for at få det afklaret.

Du skal præsentere einstallationsrapporten for køberen sammen med et tilbud om en ejerskifteforsikring, inden køber underskriver købsaftalen. Samtidig skal du også præsentere en tilstandsrapport. Kun på den måde kan du blive fritaget for det normale 10-årige sælgeransvar.

## Hvad bruges oplysningerne til?

Oplysningerne i einstallationsrapporten indgår i et register, som administreres af Sikkerhedsstyrelsen.

Registret vil blive brugt til at planlægge Sikkerhedsstyrelsens kontroltilsyn. I forbindelse med denne kontrol vil oplysningerne også indgå i Sikkerhedsstyrelsens sagsbehandling.

Derudover vil registret blive anvendt til statistiske formål.

### Du kan kun blive fritaget for ansvaret, hvis du opfylder følgende fire punkter:

- Einstallationsrapporten er udarbejdet mindre end 1 år før den dag, hvor køberen modtager rapporten.
- Du har også fået udarbejdet tilstandsrapport.
- Du fremskaffer et tilbud på en ejerskifteforsikring og tilbyder at betale halvdelen af præmien.
- Du sikrer dig, at køberen er klar over, at dit 10-årige sælgeransvar er bortfaldet.

### Du skal dog være klar over, at du som sælger fortsat kan komme til at hæfte for:

- forhold uden for bygningen (for eksempel einstallationer ved fritstående havebelysning)
- hvis du bevidst eller groft uagtsomt har givet ukorrekte oplysninger i forbindelse med eleftersynet (for eksempel ved at fortie funktionsmangler, du har kendskab til).

## Sammenfatning af eleftersyn

Etage	Rum	IB	K0	K1	K2	K3	UN
1. sal	Stue	3	0	0	0	0	0
1. sal	Badeværelse	3	0	0	2	0	0
1. sal	Værelse mod øst	3	0	0	0	0	0
1. sal	Loftrum	0	0	0	0	0	0
1. sal	Værelse mod nord	4	0	0	0	0	0
1. sal	Elvarme på bdeværelset	4	0	0	0	0	0
1. sal	Elvarme i værelse mod øst	3	0	0	0	0	0
1. sal	Elvarme i stue	3	0	0	0	0	0
1. sal	Elvarme i værelse mod nord	3	0	0	0	0	0
Stuen	Eltavle	8	0	2	0	0	0
Stuen	Bryggers	5	0	0	0	0	0
Stuen	Køkken	5	0	0	0	0	0
Stuen	Stue	2	0	1	1	0	0
Stuen	Entre	2	0	0	0	1	0
Stuen	Badeværelse	5	0	0	0	0	0
Stuen	Værelse mod vest	3	0	0	0	0	0
Stuen	Værelse mod nord	4	0	0	0	0	0
Stuen	Værelse mod syd	2	0	0	1	0	0
Stuen	Uden på bygningen	2	0	0	1	0	0
Stuen	Elvarme i værelse mod nord	1	1	1	0	0	0
Stuen	Elvarme i entre'	3	0	0	0	0	0
Stuen	Gulvvarme i bryggers	3	0	0	0	0	0
Stuen	Elvarme på badeværelset	3	0	0	0	1	0
Stuen	Elvarme i værelse mod syd	3	0	0	0	0	0
Stuen	Elvarme i værelse mod vest	3	0	0	0	0	0
Stuen	Varmepumpe i stue	3	0	0	1	0	0
Generelt	–	2	0	1	2	0	0

**Forklaring af karakterer**

Einstallatøren giver hvert ulovligt forhold eller hver funktionsfejl en karakter, der svarer til, hvor alvorligt forholdet er:

- **IB** – Ingen bemærkninger
- **K0** – Praktisk eller kosmetisk mangel
- **K1** – Ulovligt forhold, som ikke umiddelbart er farligt, og som ikke påvirker funktionsdygtigheden
- **K2** – Ulovligt forhold, som på længere sigt kan indebære risiko for personskade eller brand og/eller manglende eller mangelfuld funktionsdygtighed i en mindre og afgrænset del af installationen
- **K3** – Ulovligt forhold, som umiddelbart eller på kort sigt kan indebære risiko for personskade eller brand og/eller manglende eller mangelfuld funktionsdygtighed i en væsentlig eller omfattende del af installationen
- **UN** – Bør undersøges nærmere

## Einstallationens tilstand

### 1. sal

#### Stue

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal stikkontakter?	Ja		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		

**Badeværelse**

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der den krævede stikkontakt?	Ja		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Nej	K2	Der mangler beskyttelsesleder i én stikkontakt eller ét tilslutningssted.
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Nej	K2	Der er anvendt forkert kabel til forsyning af stikkontakt.
Er der dåser over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er fastmonterede og stationære brugsgenstande (fx vaskemaskine og tørretumbler) forbundet til beskyttelseslederen?	Ikke relevant		
Er installationen og brugsgenstande korrekt placeret i forhold til beskyttelsen mod vand?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		Stikkontakt ved væg ved dør

**Værelse mod øst**

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal stikkontakter?	Ja		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		Afbryder ved væg ved dør

**Loftrum**

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal stikkontakter?	Ikke relevant		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere?	Ikke relevant		
Er der dåser over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ikke relevant		
Hvad har været adskilt?	–		

**Værelse mod nord**

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal stikkontakter?	Ja		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ja		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		Afbryder og stikkontakt

**Elvarme på bdeværelset**

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er brugsgenstandene intakte og ubeskadigede?	Ja		
Har brugsgenstandene den korrekt kapslingsklasse?	Ja		
Er brugsgenstande (fx elradiatorer, gulvvarme, vandvarmere og varmepumper) forbundet til beskyttelseslederen?	Ja		
Fungerer elvarmen?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		

**Elvarme i værelse mod øst**

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er brugsgenstandene intakte og ubeskadigede?	Ja		
Har brugsgenstandene den korrekt kapslingsklasse?	Ja		
Er brugsgenstande (fx elradiatorer, gulvvarme, vandvarmere og varmepumper) forbundet til beskyttelseslederen?	Ikke relevant		
Fungerer elvarmen?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		



**Elvarme i stue**

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er brugsgenstandene intakte og ubeskadigede?	Ja		
Har brugsgenstandene den korrekt kapslingsklasse?	Ja		
Er brugsgenstande (fx elradiatorer, gulvvarme, vandvarmere og varmepumper) forbundet til beskyttelseslederen?	Ikke relevant		
Fungerer elvarmen?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		

**Elvarme i værelse mod nord**

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er brugsgenstandene intakte og ubeskadigede?	Ja		
Har brugsgenstandene den korrekt kapslingsklasse?	Ja		
Er brugsgenstande (fx elradiatorer, gulvvarme, vandvarmere og varmepumper) forbundet til beskyttelseslederen?	Ikke relevant		
Fungerer elvarmen?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		

## Stuen

### Eltavle

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er tavlen let tilgængelig for betjening?	Ja		
Er tavlekapslingen intakt?	Ja		
Er tavlen opmærket korrekt?	Nej	K1	Der mangler mærkning om max. sikringsstørrelse
Er der det krævede antal lysgrupper?	Nej	K1	Der mangler én lysgruppe
Er der fejlstrømsafbryder (HPFI- eller HFI-afbryder)?	Ja		
Fungerer fejlstrømsafbryderen korrekt ved kontrolmåling?	Ja		
Slår fejlstrømsafbryderen fra ved påvirkning af testknappen?	Ja		
Er hele installationen beskyttet mod indirekte berøring?	Ja		
Er der anvendt sikringer svarende til elinstallationen?	Ja		
Er der en virksom jordforbindelse?	Ja		

### Bryggers

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal stikkontakter?	Ja		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ja		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er fastmonterede og stationære brugsgenstande (fx vaskemaskine og tørretumbler) forbundet til beskyttelseslederen?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		Lampeudtag

**Køkken**

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal stikkontakter?	Ja		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ja		
Er stikkontakterne fordelt på to lysgrupper?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er fastmonterede og stationære brugsgenstande (fx komfur og opvaskemaskine) forbundet til beskyttelseslederen?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		Stikkontakt

**Stue**

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal stikkontakter?	Ja		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Nej	K2	Der mangler beskyttelsesleder i én stikkontakt eller ét tilslutningssted.
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Nej	K1	Der er for store åbninger ved dåse
Hvad har været adskilt?	–		

**Entre**

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal stikkontakter?	Ja		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Nej	K3	Lampe over lampeudtag er defekt, metal fra defekt lyskilde er blottet.
Hvad har været adskilt?	–		

**Badeværelse**

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der den krævede stikkontakt?	Ja		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ja		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er fastmonterede og stationære brugsgenstande (fx vaskemaskine og tørretumbler) forbundet til beskyttelseslederen?	Ikke relevant		
Er installationen og brugsgenstande korrekt placeret i forhold til beskyttelsen mod vand?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		

**Værelse mod vest**

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal stikkontakter?	Ja		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		

**Værelse mod nord**

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal stikkontakter?	Ja		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ja		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		Lampeudtag

**Værelse mod syd**

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal stikkontakter?	Ja		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Nej	K2	Lampeudtag er ikke fastmonteret.
Hvad har været adskilt?	–		

**Uden på bygningen**

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ja		
Er brugsgenstande (fx lamper) forbundet til beskyttelseslederen?	Ja		
Har det elektriske materiel den korrekte kapslingsklasse?	Nej	K2	En stikkontakt mangler afdækning, en afbryder er defekt.
Hvad har været adskilt?	–		

**Elvarme i værelse mod nord**

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er brugsgenstandene intakte og ubeskadigede?	Nej	K1	En elradiator viste tegn på beskadigelse
Har brugsgenstandene den korrekt kapslingsklasse?	Ja		
Er brugsgenstande (fx elradiatorer, gulvvarme, vandvarmere og varmepumper) forbundet til beskyttelseslederen?	Ikke relevant		
Fungerer elvarmen?	Nej	K0	En elradiator fungerer ikke.
Hvad har været adskilt?	–		

**Elvarme i entre'**

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er brugsgenstandene intakte og ubeskadigede?	Ja		
Har brugsgenstandene den korrekt kapslingsklasse?	Ja		
Er brugsgenstande (fx elradiatorer, gulvvarme, vandvarmere og varmepumper) forbundet til beskyttelseslederen?	Ikke relevant		
Fungerer elvarmen?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		

**Gulvvarme i bryggers**

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er brugsgenstandene intakte og ubeskadigede?	Ja		
Har brugsgenstandene den korrekt kapslingsklasse?	Ja		
Er brugsgenstande (fx elradiatorer, gulvvarme, vandvarmere og varmepumper) forbundet til beskyttelseslederen?	Ikke relevant		
Fungerer elvarmen?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		

**Elvarme på badeværelset**

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er brugsgenstandene intakte og ubeskadigede?	Ja		
Har brugsgenstandene den korrekt kapslingsklasse?	Ja		
Er brugsgenstande (fx elradiatorer, gulvvarme, vandvarmere og varmepumper) forbundet til beskyttelseslederen?	Ja		
Fungerer elvarmen?	Nej	K3	Hpfi slår fra når elvarmen tændes
Hvad har været adskilt?	–		



**Elvarme i værelse mod syd**

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er brugsgenstandene intakte og ubeskadigede?	Ja		
Har brugsgenstandene den korrekt kapslingsklasse?	Ja		
Er brugsgenstande (fx elradiatorer, gulvvarme, vandvarmere og varmepumper) forbundet til beskyttelseslederen?	Ikke relevant		
Fungerer elvarmen?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		

**Elvarme i værelse mod vest**

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er brugsgenstandene intakte og ubeskadigede?	Ja		
Har brugsgenstandene den korrekt kapslingsklasse?	Ja		
Er brugsgenstande (fx elradiatorer, gulvvarme, vandvarmere og varmepumper) forbundet til beskyttelseslederen?	Ikke relevant		
Fungerer elvarmen?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		

## Varmepumpe i stue

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er brugsgenstandene intakte og ubeskadigede?	Ja		
Har brugsgenstandene den korrekt kapslingsklasse?	Ja		
Er brugsgenstande (fx elradiatorer, gulvvarme, vandvarmere og varmepumper) forbundet til beskyttelseslederen?	Nej	K2	Én brugsgenstand er ikke forbundet til beskyttelseslederen
Fungerer elvarmen?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		

## Besøget

Elinstallation gennemgået:	08.05.2012
Gennemgangen foretaget af:	____ Claus Hansen Strikert(Tlf. 20974252)
Starttidspunkt:	11:45
Sluttidspunkt:	13:45

Spørgsmål	Svar	Note
Var der adgang til alle rum?	Ja	–
Blev alle rum gennemgået?	Ja	–

## Generelt

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er al materiel fastgjort?	Nej	K2	Der var flere afbrydere, stikkontakter eller lampeudtag som ikke var fastgjorte
Er der låg på dåser og rosetter?	Nej	K1	Der var én dåse eller roset der manglede låg
Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation?	Nej	K2	Der var anvendt forkert kabel til stikkontakt på 1. sal
Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast?	Ja		
Er samlinger anbragt i dåser?	Ja		

## Sælgers oplysninger om funktionsdygtighed

Spørgsmål	Svar	Note
Fungerer hele elinstallationen?	Nej	Elvarme på værelse mod nord i stueplan
Stemmer sælgers oplysninger om funktionsdygtigheden overens med gennemgangen	Ja	–

## Stamoplysninger

### Boligen

Adresse	Vinkelvej 2
Postnr. og by	4243 Rude
Opført år	1982
Samlet bygningsareal	165
Særlige oplysninger om ejendommen	Rumermostat mangler dæksel i værelse mod nord. Lampe i trappeopgang mod 1. sal er defekt

### Boligens ejer

Adresse	Klosterbakken 1
Navn	Kirsten Adler v/Advokathjørnet
Postnr. og by	4200 Slagelse
Email	mail@advokathj.dk
Telefon	40404078



## Energimærkning for følgende ejendom:

Adresse: Vinkelvej 2  
 Postnr./by: 4243 Rude  
 BBR-nr.: 330-011478  
 Energimærkning nr.: 100251134  
 Gyldigt 10 år fra: 06-12-2011  
 Energikonsulent: Jesper Elin  
 Programversion: EK-Pro, Be06 version 4    Firma: Botjek Næstved v/JRE Bygningssyn Aps



Energimærkning oplyser om bygningens energiforbrug og om muligheder for at reducere forbruget. Mærkningen er lovpligtig og skal udføres af et certificeret firma eller en beskikket energikonsulent.

### Beregnet varmeforbrug

- Udgift inkl. moms og afgifter: 22600 kr./år
- Forbrug: 11130 kWh elvarme  
1 kløvet rummeter brænde

Energimærket angiver varmeforbrug under standard betingelser for vejr, familiestørrelse, krav til rumtemperatur, forbrugsvaner m.m. Mærket fortæller altså om bygningens kvalitet - ikke om måden den bruges på eller om vinteren var kold eller mild. Derfor kan det beregnede årsforbrug afvige fra det faktiske forbrug, som fremgår af el- og varme-regninger. Læs mere i pjecen "Sådan beregnes varmeforbruget i boligens energimærke" på [www.energitjenesten.dk](http://www.energitjenesten.dk).

### Energimærke

Lavt forbrug



Højt forbrug

### Kan det blive bedre?

Bygningen kan forbedres, så der bruges mindre energi. Det vil gøre det billigere at bo i huset og kan gøre det mere attraktivt ved salg.

Energikonsulenten foreslår forbedringerne nedenfor. Der kan være flere forslag på side 2.

Se mere om forslagene i afsnittet "Energikonsulentens bygningsgennemgang"

Forslag til forbedring	Årlig besparelse i energienheder	Årlig besparelse i kr.	Skønnet investering	Tilbagebetalingstid
1 Solvarmeanlæg til varmt vand	1721 kWh Elvarme , -0 kløvet rummeter Brænde , -95 kWh el	3050 kr.	32000 kr.	10.5 år
2 Nye toiletter.	12 m <sup>3</sup> vand	600 kr.	8860 kr.	14.8 år
3 Solcelleanlæg.	3538 kWh el	7080 kr.	125000 kr.	17.7 år

#### Bemærk:

Forslagene bygger på det beregnede energiforbrug.

Forbruget er beregnet med standardbetingelser for vejr, familiestørrelse, krav til rumtemperatur, forbrugsvaner m.m.

Hvis man fx har en stor familie eller holder en særlig høj temperatur i huset, bruger man som regel mere energi end konsulenten har beregnet.

Jo højere det nuværende forbrug er, desto mere kan man spare med forslagene ovenfor.

Der kan forekomme, at et forslag sparer penge, men ikke energi - fx hvis dyr el erstattes med billigere



Energimærkning nr.: 100251134  
Gyldigt 10 år fra: 06-12-2011  
Energikonsulent: Jesper Elin

Firma: Botjek Næstved v/JRE Bygningssyn Aps

fjernvarme.

*Eksempel på beregning af tilbagebetalingstid:*

Investering = 100.000 kr. Besparelse = 20.000 kr. per år. Tilbagebetalingstid =  $100/20 = 5$  år.

Hvis flere forslag gennemføres, bliver den samlede besparelse ikke nødvendigvis summen af besparelserne ved de enkelte forslag. Det er fx ikke tilfældet, hvis man både får en mere effektiv varmekilde og isolering.

## Samlet besparelse - her og nu

Så meget udgør den samlede besparelse, hvis man gennemfører alle forslag nævnt ovenfor:

• Samlet besparelse på varme:	3300	kr./år
• Samlet besparelse på el:	6900	kr./år
• Samlet besparelse på vand:	600	kr./år
• Besparelser i alt:	10800	kr./år
• Investeringsbehov:	165860	kr.

Det er som regel en god forretning at gennemføre energiforbedringer. Og jo dyrere energi bliver, desto mere tjener man på forbedringerne.

Lavt energiforbrug kan også gøre en ejendom mere værd og lettere at sælge.

Foruden de økonomiske fordele giver energiforbedring ofte et lunere og mindre fugtigt hus med bedre indeklima.

Sidst men ikke mindst: Ved at energiforbedre begrænser man CO<sub>2</sub>-udledningen og de klimaforandringer, som truer vores fælles fremtid og som allerede rammer de mest udsatte befolkninger.

Alle beløb er inklusive moms.

Hvis alle forslag gennemføres, vil det forbedre husets energimærkning til karakteren: **C**

Til sammenligning:

For nyt byggeri er Bygningsreglementets minimumskrav i øjeblikket karakteren B. Hvis en bygning opnår karakteren A1 eller A2 betegnes den ifølge Bygningsreglementet som et lavenergihus.

## Energiforbedring ved ombygning og renovering

Ved ombygning og renovering er det som regel særligt attraktivt at gennemføre energiforbedringer. Hvis man fx isolerer samtidigt med at man lægger nyt tag, kan energibesparelsen i nogle tilfælde betale både for isolering og det nye tag.

Og det er naturligvis praktisk at få gennemført energiforbedringer, når der alligevel er håndværkere i huset.



Energimærkning nr.: 100251134  
Gyldigt 10 år fra: 06-12-2011  
Energikonsulent: Jesper Elin

Firma: Botjek Næstved v/JRE Bygningssyn Aps

Det er desuden lovpligtigt at forbedre klimaskærm og installationer i forbindelse med større ombygninger. Læs mere i Bygningsreglementet ([www.ebst.dk/br08.dk](http://www.ebst.dk/br08.dk)). Reglerne findes i kapitel 7.3 og 7.4.

Eksempler på energiforbedring som kan eller skal gennemføres i forbindelse med ombygning eller renovering:

Forslag til forbedring	Årlig besparelse i energienheder	Årlig besparelse i kr.
4 Efterisolering i loftrum.	133 kWh Elvarme , 0 kløvet rummeter Brænde	280 kr.
5 Udskiftning af ruder og elementer.	86 kWh Elvarme , 0 kløvet rummeter Brænde	180 kr.

## Energikonsulentens konklusion og kommentarer

Det er muligt rentabelt at forbedre energiforbruget i ejendommen ved at gennemføre de i nærværende energimærke nævnte energibesparende foranstaltninger.

Ejendommen er opført i 1982, og vurderes at være opført og isoleret i skjulte konstruktioner i h.t. det dengang gældende bygningsreglement samt oplysninger på tegninger.  
Bygningen opvarmes via El-varme - varmepumpe luft / luft og brændeovn.

Energimærkningens skala fra A til G viser hvor meget energi der bruges i bygningen til opvarmning ved normalt brug, sammenlignet med andre bygninger til beboelse. Denne bygnings forbrug er D, hvilket betyder at forbruget er Middel.

Der er ikke adgang til skunkrum.

Bygningen anvendes til beboelse.

Der er udleveret tegninger fra opførelsen i nedfoto af planer, snit og facader.

Hele huset incl. hobbyrum og excl. udestue 1. sal regnes opvarmet.

## Energikonsulentens bygningsgennemgang

### Bygningsdele

- Tag og loft

Status: Hanebåndskonstruktion med ca 250 mm isolering på loft, ca 250 mm i skråvægge samt ca 250 mm lodret og vandret i skunkrum i flg tegning.  
Loft over hobbyrum vurderes isoleret med ca 200 mm.



Energimærkning nr.: 100251134  
Gyldigt 10 år fra: 06-12-2011  
Energikonsulent: Jesper Elin

Firma: Botjek Næstved v/JRE Bygningssyn Aps

Forslag 4: Efterisolering på loft til min 300 - 350 mm incl. hævnning af gangbro.

- Ydervægge

Status: 35 cm hulmur med indiv. gasbeton og ca 125 mm i flg tegning.

- Vinduer, døre, ovenlys mv.

Status: Vinduer og døre er generelt med 3 lags termoruder.  
De fleste ruder er punkterede.  
Enkelte elementer er med nedbrydning og flere er med defekter i lukkebeslag.  
Der er enkelte elementer med lavenergitermoruder.

Forslag 5: Alle punkterede termoruder bør udskiftes til nye lavenergitermoruder.  
Elementer med defekter og nedbrydning bør udskiftes til nye tætte elementer med lavenergitermoruder.

- Gulve og terrændæk

Status: Støbte gulve overalt med h.h.v. tæpper og klinker med 125 mm pladebatts og Legabaton i flg tegning.

## Ventilation

- Ventilation

Status: Mekanisk udsugning i vådrum til varmepumpe til varmt brugsvand. (anlæg er vurderet defekt og ikke medregnet)  
Løvrig naturlig ventilation med luftskifte gennem vinduer og døre samt vægventiler og alm. mindre utætheder i ejendommen.

## Varme

- Varmeanlæg

Status: El- varme med radiatorer samt varmepumpe luft / luft i stue i gavl mod øst.  
Brændeovn i køkken / stue mod sydøst.

- Varmt vand

Status: Skønnet ca 160 l varmtvandsbeholder i defekt varmepumpe med aftræksluft fra baderum opsat i bryggers.

- Fordelingssystem

Status: Det vurderes at der er gulvvarme i klinkegulve

- Armaturer

Status: Termostatblandingsbatteri og 1 grebsbatteri til bruser og øvrige armaturer er 1 grebs dog 2 grebs i køkken.



Energimærkning nr.: 100251134  
Gyldigt 10 år fra: 06-12-2011  
Energikonsulent: Jesper Elin

Firma: Botjek Næstved v/JRE Bygningssyn Aps

- Automatik

Status: Natsænkings- automatik med rumfølere i alle rum.

## Vand

- Vand

Status: Toiletter med stort skyl. Ikke vandtryk på toiletter d.d. (antageligt defekte)

Forslag 2: Udskiftning af toiletter med stort skyl til nye med dobbelt skyl - valg mellem stort og lille skyl.

## Vedvarende energi

- Solvarme

Status: Ingen solvarme.

Forslag 1: Da det vurderes at varmepumpen til varmt vand er defekt foreslås et nyt solvarmeanlæg på 4 m<sup>2</sup> til opvarmning af det varme brugsvand. Solfangeren placeres på taget mod syd. Solfangeranlægget består af selve solfangeren på taget, rørforbindelse til varmtvandsbeholder, ny varmtvandsbeholder på 300 liter samt solvarmestyring/ekspansionsbeholder. Tilbagebetalingstid på ca 15 år.

- Varmepumpe

Status: Luft / luft varmepumpe type GAMMA II på gavl mod øst og indiv. bælses i køkken / stue. Varmepumpe fra NILAN til varmt brugsvand. (Vurders defekt.)

- Solceller

Status: Ingen solceller

Forslag 3: Der foreslås et nyt solcelleanlæg på taget. Anlægget tilsluttes elnettet. Det foreslåede anlæg har en effekt på 4 kW, svarende til ca. 40 m<sup>2</sup> solceller. (Størelse af anlæg p.g.a. tagfladens størelse.) For yderligere oplysninger om solceller se [www.solcelle.dk](http://www.solcelle.dk) (prisen er skønnet). Tilbagebetalingstid på ca 18 år.

## Bygningsbeskrivelse

- Opførelsesår: 1982

- År for væsentlig renovering:

- Varme: Elvarme (kWh)





Energimærkning nr.: 100251134  
Gyldigt 10 år fra: 06-12-2011  
Energikonsulent: Jesper Elin

Firma: Botjek Næstved v/JRE Bygningssyn Aps

- Supplerende opvarmning: Brænde (Klv.)
- Boligareal i følge BBR: 172 m<sup>2</sup>
- Erhvervsareal ifølge BBR: 0 m<sup>2</sup>
- Opvarmet areal: 200 m<sup>2</sup>
- Anvendelse ifølge BBR: 120 | Enfamiliehus
- Kommentar til BBR-oplysninger:

Oplysninger i BBR vurderes at være i overensstemmelse med de faktiske forhold.

## Energipriser

- Anvendt energipris inkl. afgifter:

Varme:	1.89 kr./kWh
Fast afgift på varme:	0 kr./år
El:	2 kr./kWh
Vand:	50 kr./m <sup>3</sup>



Energimærkning nr.: 100251134  
Gyldigt 10 år fra: 06-12-2011  
Energikonsulent: Jesper Elin

Firma: Botjek Næstved v/JRE Bygningssyn Aps

## Hvad er energimærkning?

Formålet med energimærkningen er at fremme energibesparelser og synliggøre mulighederne for at spare energi til gavn for privatøkonomien, miljøet og samfundet.

Ved salg eller udlejning af lejligheder skal sælger eller udlejer fremlægge en gyldig energimærkning. Gyldigheden af mærkningen er 10 år hvis summen af energibesparelser med tilbagebetalingstid under 10 år er mindre end 5% af energiforbruget. Hvis summen af disse energibesparelser er mere end 5% er gyldigheden 7 år. Reglerne gælder også ved salg af andelsboliger. Bygninger, som er større end 1000 m<sup>2</sup>, skal altid have et gyldigt energimærkning. Det vil sige at mærkningen skal gentages inden gyldigheden af den tidligere mærkning udløber.

Energimærkningen gennemføres af beskikkede energikonsulenter eller certificerede energimærkningsfirmaer. Energistyrelsen overvåger ordningen og udtager energimærkninger til kontrol. Den daglige administration af ordningen varetages af Sekretariatet for Energieffektive bygninger (SEEB), på vegne af Energistyrelsen.



## Yderligere oplysninger

### Forbehold for priser

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

### Klagemulighed

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

Klagen kan i alle tilfælde indbringes af bygningens ejer, herunder i givet fald en ejerforening, en andelsforening, anpartsforening eller et boligselskab, ejere af ejerlejligheder, andelshavere, anpartshavere og aktionærer i et boligselskab, samt købere eller erhververe af energimærkede bygninger eller lejligheder.

Reglerne fremgår af §§ 41 og 42 i bekendtgørelse nr. 61 af 27. januar 2011.

Energistyrelsens adresse er:

Energistyrelsen  
Amaliegade 44  
1256 København K  
E-mail: [ens@ens.dk](mailto:ens@ens.dk)

Læs mere på [www.mærkdinbygning.dk](http://www.mærkdinbygning.dk)



Energimærkning nr.: 100251134  
Gyldigt 10 år fra: 06-12-2011  
Energikonsulent: Jesper Elin

Firma: Botjek Næstved v/JRE Bygningssyn Aps

## Energikonsulent

Energikonsulent: Jesper Elin  
Adresse: Vestre Kaj 14, 1. sal  
4700 Næstved  
E-mail: 4700@botjek.dk

Firma: Botjek Næstved v/JRE  
Bygningssyn Aps  
Telefon: 55 73 86 84  
Dato for  
bygningsgennemgang: 05-12-2011

Energikonsulent nr.: 250939

Se evt. [www.mærkdinbygning.dk](http://www.mærkdinbygning.dk) for opdateret kontaktinformation om energikonsulenten.

## Jordforureningsattest

Denne jordforureningsattest er baseret på de informationer, der er registreret i den fællesoffentlige landsdækkende database på jordforureningsområdet, DKjord.

Attesten er baseret på en søgning om en specifik matrikel. I attesten bruges også begrebet "lokalitet", der kan dække over flere matrikler eller eventuelt en mindre del af en matrikel. Der er flere oplysninger omkring lokaliteten, som ikke nødvendigvis også gælder for matriklen. Se derfor på kortmaterialet, hvor meget af matriklen der berøres af lokaliteten.

Attestens kort er baseret på data fra Danmarks Arealinformation og Geodatastyrelsen. Ansvar for de registrerede data ligger hos regionen og kommunen, hvor den aktuelle matrikel er beliggende. Bemærk, at denne attest omhandler alene oplysninger om jordforurening.

Der er søgt på følgende matrikel:

Ejerlavsnavn	Bisserup By
Matrikelnummer	36fz
Region	Region Sjælland
Kommune	Slagelse Kommune

### Kort

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



### Forureningsstatus

Matrikel status: Matriklen er ikke kortlagt.

Region Sjælland har for nuværende ingen oplysninger om jordforurening på den pågældende matrikel.

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

## Kontaktoplysninger

### Region Sjælland

Adresse	Alleen 15, 4180 Sorø
Mail	jordforurening@regionsjaelland.dk
Web	<a href="http://www.regionsjaelland.dk/regionens-opgaver/jordforurening/Sider/default.aspx">http://www.regionsjaelland.dk/regionens-opgaver/jordforurening/Sider/default.aspx</a>
Bemærkning	Man bør tillige foretage en søgning på Region Sjællands hjemmeside "Jordforurening" da der her findes oplysninger om lokaliteter, der er under sagsbehandling. Disse lokaliteter kan først findes på Danmarks Miljøportal når der er truffet en afgørelse for lokaliteten

### Slagelse Kommune

Adresse	Dahlsvej 3   4220 Korsør
Mail	slagelse@slagelse.dk
Web	<a href="http://www.slagelse.dk/Teknik+og+Miljoe/miljoe/jord+raastoffer/forurenet+jord/forurenet+jord.htm">http://www.slagelse.dk/Teknik+og+Miljoe/miljoe/jord+raastoffer/forurenet+jord/forurenet+jord.htm</a>
Bemærkning	Hvis din grund ikke er omfattet af områdeklassificering i denne attest, kan det skyldes at din kommune endnu ikke har gjort data tilgængelige på Danmarks Miljøportal eller at data ikke er opdateret.

## Bilag

### Jordforurening, V1

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

### Jordforurening, V2

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

### Nuancering

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

### Udgået Efter Kortlægning

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

### Udgået Før Kortlægning

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

### Områdeklassificering

Område, hvor jorden antages at være lettere forurenet, udpeget jf. jordforureningslovens § 50a. Byzone klassificeres  
Danmarks Miljøportal, Haraldsgade 53, 2100 København Ø, 1e0b532d-ddbe-45d7-9445-da9a3ed3f5c1  
[www.miljoportal.dk](http://www.miljoportal.dk)

## Data om miljøet i Danmark

som udgangspunktet som område, hvor jorden antages at være lettere forurenet. Oplysning om områdeklassificering stammer fra en tegning af matriklen på kort. I enkelte tilfælde kan unøjagtigheder i matrikeltegningen overlape en anden matrikel og påvirke informationer herpå. Derudover er det en kendt problemstilling, at matrikler som grænser op til et områdeklassificeret areal fejlagtigt fremgår som områdeklassificeret. Danmarks Miljøportal arbejder i øjeblikket på at få rettet op dette. Hvis attesten indeholder oplysning om områdeklassificering, inkl. analysefrie områder, som forekommer ukorrekt, så kan du få et overblik over matriklen på <http://arealinformation.miljoportal.dk/distribution/>. Ellers kan den aktuelle kommune kontaktes.

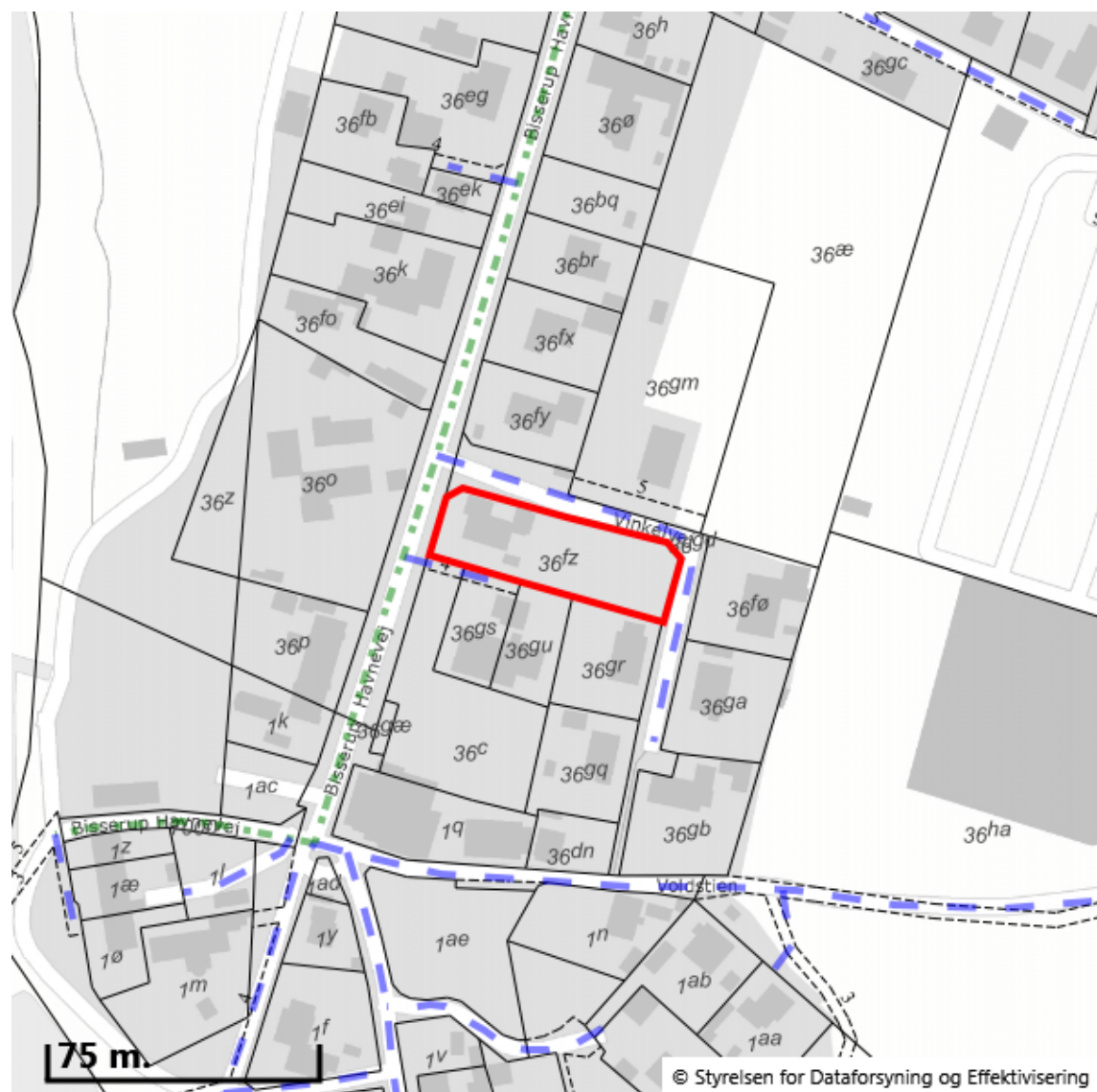


# EJENDOMS DATA RAPPORT

## Kort over vejforsyning

Vejforsyning omkring matr.nr. 36fz, Bisserup By, Holsteinborg

Oplysninger om vejforsyning er indhentet d. 7. december 2017.



Signaturforklaring vedr. vej-/stistatus:

- - - - - Offentlig
- - - - - Privat fælles
- Øvrige (privat/almen/udlagt privat fælles)
- ..... Planlagt nedklassificering
- Matrikelnummer

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



# EJENDOMS DATA RAPPORT

Rapport købt 7/12 2017  
Rapport færdig 7/12 2017

## For ejendommen Vinkelvej 2, 4243 Rude

Ejendommens adresse:..... Vinkelvej 2, 4243 Rude  
Matr.nr..... 36fz Bisserup By, Holsteinborg  
Grundareal..... 1343 m<sup>2</sup>  
Ejendomsnummer:..... 011478  
Kommune:..... Slagelse Kommune  
Ejerforhold:..... Aktie-, anpart- eller andet selskab (undtagen interessentskab)  
Enhedens samlede areal:..... 200 m<sup>2</sup>  
Anvendelse:..... Daginstitution  
Antal værelser:..... 6  
Antal samlet fast ejendomme:..... 1  
Antal bygninger:..... 2

### Detaljeret information om omfattede matrikelnumre

Matr.nr. 36fz Bisserup By, Holsteinborg





# EJENDOMS DATA RAPPORT

Vinkelvej 2  
4243 Rude

Rapport købt 7/12 2017  
Rapport færdig 7/12 2017

## Indhold

---

Dette afsnit indeholder alle svar i ejendomsrapporten.

Resumé.....	3
-------------	---

---

### Uddybning af enkelte svar

<b>Økonomi</b> .....	6
Ejendomsskat (grundskyld).....	6
Ejendoms- og grundværdi.....	6
Forfalden gæld til kommunen.....	7

<b>Planer</b> .....	7
Zonestatus.....	7
Lokalplaner.....	8
Kommuneplaner.....	9

<b>Vand</b> .....	13
Aktuelle afløbsforhold.....	13
Aktuel vandforsyning.....	13
Spildevandsforhold.....	13
Grundvand - Drikkevandsinteresser.....	15

<b>Jordforurening</b> .....	15
Lettere jordforurening.....	15

<b>Om ejendomsdatarapporten</b> .....	17
Generelt om ejendomsdatarapporten.....	17
Ordforklaring - ejendomsoplysninger.....	17

### Følgende bilag kan hentes:

- BBR-meddelelsen
- Energimærkning
- Tilstandsrapport
- Elinstallationsrapport
- Ejendomsskattebillet
- Vurderingsmeddelelse
- Vejforsyning
- Jordforureningsattest



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Vinkelvej 2  
4243 Rude

Rapport købt 7/12 2017  
Rapport færdig 7/12 2017

# Resumé

---

## Bygninger

### BBR-meddelelsen

Findes der en BBR-meddelelse for ejendommen?..... Ja, se bilag  
Oplysninger er indhentet d. 7. december 2017

### Energimærkning

Hvad er ejendommens energimærke?..... D  
Oplysninger er indhentet d. 7. december 2017

### Tilstandsrapport

Findes der en tilstandsrapport for ejendommen?..... Ja, se bilag  
Oplysninger er indhentet d. 7. december 2017

### Elinstallationsrapport

Findes der en elinstallationsrapport for ejendommen?..... Ja, se bilag  
Oplysninger er indhentet d. 7. december 2017

### Byggesag

Er der igangværende byggesag for ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 7. december 2017

### Byggeskadeforsikring

Er der bygninger på ejendommen, som er dækket af byggeskadeforsikring?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 7. december 2017

### Olietanke

Er der registreret oplysninger om olietanke på ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 7. december 2017

### Fredede bygninger

Er der registreret fredede bygninger på ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 7. december 2017

### Byggeskadefonden (BvB)

Er der udarbejdet eftersynsrapporter ifm. med Byggeskadefondens arbejde?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 7. december 2017

---

## Økonomi

### Ejendomsskat (grundskyld)

Hvad skal der betales i ejendomsskat for ejendommen?..... 7.388 kr.  
Oplysninger er indhentet d. 7. december 2017

### Statstilskud efter stormfald

Giver staten tilskud til oprydning eller gentilplantning af skov efter stormfald?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 7. december 2017

### Ejendomsskattebillet

Findes der en ejendomsskattebillet for ejendommen?..... Ja, se bilag  
Oplysninger er indhentet d. 7. december 2017

### Ejendoms- og grundværdi

Hvad er ejendommens værdi ifølge den offentlige vurdering?..... 1.250.000 kr.  
Oplysninger er indhentet d. 7. december 2017

### Vurderingsmeddelelse

Findes der en vurderingsmeddelelse for ejendommen?..... Ja, se bilag  
Oplysninger er indhentet d. 7. december 2017

### Forfalden gæld til kommunen

Er der utinglyste gældsposter/garantier/restancer til kommunen, der hæfter på ejendommen og dermed overtages af køberen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 7. december 2017

**Bemærk: Som udgangspunkt omfatter oplysningen ikke fortrinsberettiget gæld til forsyningselskaber.**

### Huslejenævnsager

Er der registreret én eller flere huslejenævnsager eller ankenævnsager for ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 7. december 2017



# EJENDOMS DATA RAPPORT

Vinkelvej 2  
4243 Rude

Rapport købt 7/12 2017  
Rapport færdig 7/12 2017

## Arbejderbolig

Er ejendommen betegnet som arbejderbolig?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 7. december 2017

## Jordrente

Er ejendommen pålagt jordrenteforpligtelse?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 7. december 2017

---

## Planer

### Zonestatus

Hvilken zonestatus er registreret for ejendommen?..... Byzone  
Oplysninger er indhentet d. 7. december 2017

### Lokalplaner

Foreligger der lokalplaner eller lokalplanforslag for ejendommen?..... Ja  
Oplysninger er indhentet d. 7. december 2017

### Kommuneplaner

Kommuneplaner..... Ja  
Oplysninger er indhentet d. 7. december 2017

### Varmedforsyning

Er der mulighed for kollektiv varmedforsyning eller er der forsyningsforbud?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 7. december 2017

### Vejforsyning

Hvad er vejstatus for vejene i området omkring ejendommen?..... Se bilag  
Oplysninger er indhentet d. 7. december 2017

### Hovedstadsområdets transportkorridorer

Er det registreret, at ejendommen er helt eller delvist beliggende indenfor hovedstadsområdets transportkorridorer?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 7. december 2017

---

## Vand

### Aktuelle afløbsforhold

Hvilke afløbsforhold er der registreret for ejendommen?.. Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg  
Oplysninger er indhentet d. 7. december 2017

### Aktuel vandforsyning

Hvilken type vandforsyning er der registreret for ejendommen?.... Privat, alment vandforsyningsanlæg  
Oplysninger er indhentet d. 7. december 2017

### Påbud/dispensationer/anbefalinger vedr. vandindvindingsanlæg på ejendommen

Findes der på ejendommen vandindvindingsanlæg/-boringer, hvortil der er udstedt påbud eller givet kogeanbefaling?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 7. december 2017

### Spildevandsforhold

Er der på ejendommen registreret oplysninger vedr. spildevandsforhold?..... Ja  
Oplysninger er indhentet d. 7. december 2017

### Grundvand - Drikkevandsinteresser

Er ejendommen beliggende i et område med drikkevandsinteresser?..... Ja  
Oplysninger er indhentet d. 7. december 2017

### Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Er ejendommen beliggende i et følsomt indvindingsområde?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 7. december 2017

---

## Jordforurening

### Jordforureningsattest

Findes der jordforureningsattest for ejendommen?..... Ja, se bilag  
Oplysninger er indhentet d. 7. december 2017



# EJENDOMS DATA RAPPORT

Vinkelvej 2  
4243 Rude

Rapport købt 7/12 2017  
Rapport færdig 7/12 2017

## Kortlagt jordforurening

Er der kortlagt jordforurening for ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 7. december 2017

## Lettere jordforurening

Er ejendommen beliggende i et område klassificeret som lettere forurenede?..... Ja  
Oplysninger er indhentet d. 7. december 2017

## Påbud iht. jordforureningsloven

Er der på ejendommen registreret påbud iht. jordforureningsloven i arealinformationssystemet (DAI)?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 7. december 2017

---

## Natur, skov og landbrug

### Fredskov

Er ejendommen pålagt fredskovspligt?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 7. december 2017

### Majoratsskov

Er der noteret majoratsskov på ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 7. december 2017

### Beskyttet natur

Er der beskyttede naturtyper eller beskyttede vandløb på ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 7. december 2017

**De faktiske forhold på arealet afgør, om det er beskyttet eller ej. Registreringen er derfor vejledende. Se appendix for yderligere information.**

### Internationale naturbeskyttelsesområder

Er der arealer, der er udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde på ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 7. december 2017

### Landbrugspligt

Er ejendommen pålagt landbrugspligt?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 7. december 2017

### Naturperler

Er der arealer, der er udpeget som naturperler på ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 7. december 2017

---

## Bygge- og beskyttelseslinjer

### Skovbyggelinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en skovbyggelinje?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 7. december 2017

### Sø- og åbeskyttelseslinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en sø- eller åbeskyttelseslinje?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 7. december 2017

### Kirkebyggelinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en kirkebyggelinje?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 7. december 2017

### Klitfredningslinje

Er ejendommen beliggende indenfor en klitfredningslinje?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 7. december 2017

### Strandbeskyttelseslinje

Er ejendommen beliggende indenfor en strandbeskyttelseslinje?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 7. december 2017

### Beskyttede sten- og jorddiger

Er der beskyttede sten- eller jorddiger på ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 7. december 2017



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Vinkelvej 2  
4243 Rude

Rapport købt 7/12 2017  
Rapport færdig 7/12 2017

# Økonomi

## Ejendomsskat (grundskyld)

Hvad skal der betales i ejendomsskat for ejendommen?..... 7.388 kr.

Ejendomsskat opkræves af kommunen. Grundskylden beregnes som en promillesats af den laveste af de to seneste grundværdiansættelser. Promillesatsen varierer afhængig af kommunen. Derudover kan der i den samlede ejendomsskat indgå grundskyld vedr. stuehuse og landbrug samt forskellige dækningsbidrag. BEMÆRK: Hvis vurderingsejendommen består af arealer beliggende i flere kommuner, skal der for at få et fuldstændigt overblik også bestilles ejendomsdatabaser for opkrævningsejendommene i de øvrige kommuner.

Oplysninger vedr. Ejendomsskat (grundskyld) er indhentet d. 7. december 2017

Skatteår.....	2018
Kommune.....	Slagelse Kommune
Grundskyld.....	7.387,60 kr.
Grundskyld af værdi af skovbrug/landbrug.....	0 kr.
Grundskyld af værdi af stuehus.....	0 kr.
Dækningsafgift, erhvervsjendomme.....	0 kr.
Dækningsafgift af forskelsværdi.....	0 kr.
Dækningsafgift af grundværdi.....	0 kr.
Dækningsafgift af grundværdi (statsejendomme).....	0 kr.
Skat ialt.....	7.387,60 kr.

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

## Ejendoms- og grundværdi

Hvad er ejendommens værdi ifølge den offentlige vurdering?..... 1.250.000 kr.

Ejendomsvurderingen er et skøn, hvor SKAT fastsætter ejendomsværdi, grundværdi og evt. fradrag for forbedringer. Ejendomsvurderingen har betydning for ejendomsskatter(ejendomsværdiskat og kommunal ejendomsskat). Vurdering er hidtil sket hvert andet år, men ejendomsvurderingssystemet er under omlægning. Indtil der kommer nyt ejendomsvurderingssystem, bruger SKAT 2011-vurderingen nedsat med 2½ procent for private ejendomme. For erhvervsjendomme bruges vurderingen fra 2014.

Oplysninger vedr. Ejendoms- og grundværdi er indhentet d. 7. december 2017

Vurderingsår.....	2016
Dato for seneste vurdering eller ændring.....	01-10-2016
Ejendomsværdi.....	1.250.000 kr.
Grundværdi.....	438.800 kr.
Fradrag.....	0 kr.
Stuehus grundværdi.....	0 kr.
Stuehusværdi.....	0 kr.

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Det lokale skattecenter



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Vinkelvej 2  
4243 Rude

Rapport købt 7/12 2017  
Rapport færdig 7/12 2017

Kontaktoplysninger - forklaring..... Du kan se adressen for det lokale skattecenter på vurderingsmeddelelsen.  
www adresse..... <http://www.skat.dk/>

### Forfalden gæld til kommunen

Er der utinglyste gældsposter/garantier/restancer til kommunen, der hæfter på ejendommen og dermed overtages af køberen?..... Nej

Bemærk: Som udgangspunkt omfatter oplysningen ikke fortrinsberettiget gæld til forsyningsselskaber."

Her fremgår evt. forfalden fortrinsberettiget gæld til kommunen, dvs. gæld der hæfter på ejendommen, og derfor overtages af evt. køber. NB: Hvis vurderingsejendommen har arealer i flere kommuner, skal der også bestilles ejendomsdatarapporter for opkrævningsejendommene i de andre kommuner. Ved JA til forfalden gæld Hvis der er registreret fortrinsberettiget forfalden gæld på ejendommen, kan kommunen have påbegyndt at inddrive gælden. I den forbindelse kan der påløbe yderligere omkostninger i forbindelse med inddrivelsesforretningen. Størrelsen af disse omkostninger er ikke indeholdt i Ejendomsdatarapporten, men kan fås ved henvendelse til kommunen. Ved tvangsauktion Der tages forbehold for yderligere fortrinsberettigede restancer samt omkostninger, der tilskrives i kommunens debtorsystem frem til auktionsdagen (fx ejendomsskat, rykkergebyrer mv.) Ved tvangsauktion i næste kalenderår bør rapporten fornys efter nytår. Hvis fornyelsen ikke indeholder gældsposter fra den nye ejendomsskattebillet, bør kommunen kontaktes. Vedr. beløb sendt til inddrivelse hos SKAT Der tages forbehold for evt. inddrivelsesomkostninger, der hæfter på ejendommen. Oplysning fås ved kontakt til SKAT Inddrivelse. EJENDOMSSKAT 1 og 2 halvår I starten af 1. og 2. halvår kan det fremgå af ejendomsdatarapporten, at der forfalden gæld på ejendommen, selvom den rettidige indb.dag for ejendomsskat o.lign. IKKE er overskredet. Problemet opstår, hvis forfaldsdatoen ligger FØR sidste rettidige indb.dag.

Oplysninger vedr. Forfalden gæld til kommunen på ejendommen er indhentet d. 7. december 2017

Er der forfalden gæld på ejendommen?..... Nej  
Forfalden gæld i alt..... 0 kr  
Gælden er opgjort pr..... 07-12-2017  
Er der renter, der er overført til ESR og derfor ikke er medtaget i opgørelsen..... Nej

### Gældsposter vedrørende: Skatter/afgifter -fast ejendom

Krav i alt vedrørende denne gældstype..... 0 kr

## Planer

### Zonestatus

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

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 vedr. Zonestatus er indhentet d. 7. december 2017

### Zonestatus: Byzone

Matr.nr. 36fz Bisserup By, Holsteinborg

Andel af matrikel dækket af zonen..... 100 %

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunalbestyrelsen



# EJENDOMS DATA RAPPORT

Vinkelvej 2  
4243 Rude

Rapport købt 7/12 2017  
Rapport færdig 7/12 2017

Kontaktoplysninger - forklaring..... Kontakt egen kommune

## Lokalplaner

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

Bemærk, at oplysningen er opdelt i forslag til og vedtagne Lokalplaner, Temalokalplaner, Lokalplaner for delområder og Temalokalplaner for delområder.

### Lokalplaner, vedtagne

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

Oplysninger vedr. Lokalplaner, vedtagne er indhentet d. 7. december 2017

### Lokalplan: Bevarende lokalplan for Bisserup

Planens navn..... Bevarende lokalplan for Bisserup  
Plannummer..... 1135  
Kommune..... Slagelse  
Planstatus..... Vedtaget  
Dato for offentliggørelse af planforslag..... 27-04-2015  
Dato for vedtagelse af plan..... 05-10-2015  
Dato for ikrafttrædelse af plan..... 09-10-2015  
Dato for start af offentliggørelsesperioden..... 30-04-2015  
Dato for slut på offentliggørelsesperioden..... 28-06-2015  
Generel anvendelse..... Blandet bolig og erhverv  
Specifik anvendelse..... Blandet bolig og erhverv  
Planzone..... Byzone og landzone  
Er der udarbejdet en VVM-redegørelse..... Nej  
Link til plandokument..... Link

### Matr.nr. 36fz Bisserup By, Holsteinborg

Andel af matrikel dækket af plan..... 100 %

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen  
Kontaktoplysninger - forklaring..... Kontakt egen kommune

### Lokalplaner, forslag

Se forklaring under "Lokalplaner, vedtagne"

Oplysninger vedr. Lokalplaner, forslag er indhentet d. 7. december 2017

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

### Lokalplaner for delområder, vedtagne

En lokalplan for delområde er en underopdeling af en lokalplan. Der kan fx være overordnede rammer i lokalplanen, mens lokalplanen for delområdet udlægger mere detaljerede rammer. Se iverigt "Lokalplaner, vedtagne".

Oplysninger vedr. Lokalplaner for delområder, vedtagne er indhentet d. 7. december 2017



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Vinkelvej 2  
4243 Rude

Rapport købt 7/12 2017  
Rapport færdig 7/12 2017

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

### Lokalplaner for delområder, forslag

Se forklaring under "Lokalplaner for delområder, vedtagne "

Oplysninger vedr. Lokalplaner for delområder, forslag er indhentet d. 7. december 2017

---

### Temalokalplaner, vedtagne

Se forklaring under "Lokalplaner, vedtagne"

Oplysninger vedr. Temalokalplaner, vedtagne er indhentet d. 7. december 2017

---

### Temalokalplaner, forslag

Se forklaring under "Lokalplaner, vedtagne"

Oplysninger vedr. Temalokalplaner, forslag er indhentet d. 7. december 2017

---

### Temalokalplaner for delområder, vedtagne

Se forklaring under "Lokalplaner for delområder, vedtagne "

Oplysninger vedr. Temalokalplaner for delområder, vedtagne er indhentet d. 7. december 2017

---

### Temalokalplaner for delområder, forslag

Se forklaring under "Lokalplaner for delområder, vedtagne "

Oplysninger vedr. Temalokalplaner for delområder, forslag er indhentet d. 7. december 2017

---

## Kommuneplaner

Kommuneplaner..... Ja

---

### Kommuneplaner, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger vedr. Kommuneplaner, forslag er indhentet d. 7. december 2017

---

### Kommuneplan: Kommuneplan 2017

Planens navn..... Kommuneplan 2017

Kommune..... Slagelse

Planstatus..... Forslag

Dato for offentliggørelse af planforslag..... 26-06-2017

Dato for start på offentliggørelsesperioden..... 28-06-2017

Dato for slut på offentliggørelsesperioden..... 17-11-2017

Link til plandokument..... Link

---

### 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





# EJENDOMS DATA RAPPORT

Vinkelvej 2  
4243 Rude

Rapport købt 7/12 2017  
Rapport færdig 7/12 2017

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 vedr. Kommuneplaner, vedtagne er indhentet d. 7. december 2017

## Kommuneplan: Kommuneplan 2013

Planens navn..... Kommuneplan 2013  
Kommune..... Slagelse  
Planstatus..... Vedtaget  
Dato for vedtagelse af plan..... 16-09-2013  
Dato for ikrafttrædelse af plan..... 28-09-2013  
Link til plandokument..... Link

## Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen  
Kontaktoplysninger - forklaring..... Planloven forvaltes i Erhvervsstyrelsen. Vedrørende driften af PlansystemDK kontaktes systemets hotline på supportplansystemdk@erst.dk eller telefon 72 54 48 04  
Adresse..... Langelinie Allé 17, 2100 København Ø  
Telefonnummer..... 3529 1000  
Emailadresse..... erst@erst.dk  
www adresse..... <https://erhvervsstyrelsen.dk/planlov-og-planlaegning>

---

## Temakommuneplanramme, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger vedr. Temakommuneplanramme, forslag er indhentet d. 7. december 2017

---

## Temakommuneplanramme, vedtaget

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger vedr. Temakommuneplanramme, vedtaget er indhentet d. 7. december 2017

---

## Temakommuneplantillæg, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger vedr. Temakommuneplantillæg, forslag er indhentet d. 7. december 2017

---

## Temakommuneplantillæg, vedtaget

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger vedr. Temakommuneplantillæg, vedtaget er indhentet d. 7. december 2017

---

## Kommuneplanramme, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger vedr. Kommuneplanramme, forslag er indhentet d. 7. december 2017

---

## Kommuneplan: Kommuneplan 2017 Slagelse Kommune

Planens navn..... Kommuneplan 2017 Slagelse Kommune  
Plannummer..... 4.C1  
Kommuneplanid på den kommuneplan, rammen vedrører..... 3307143  
Kommune..... Slagelse



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Vinkelvej 2  
4243 Rude

Rapport købt 7/12 2017  
Rapport færdig 7/12 2017

Navn på plandistrikt.....	4
Planstatus.....	Forslag
Dato for offentliggørelse af planforslag.....	26-06-2017
Dato for start på offentliggørelsesperioden.....	28-06-2017
Dato for slut på offentliggørelsesperioden.....	17-11-2017
Generel anvendelse.....	Centerområde
Specifik anvendelse.....	Bycenter
Planzone.....	Byzone
Fremtidig planzone.....	Byzone
Link til plandokument.....	Link

### Matr.nr. 36fz Bisserup By, Holsteinborg

Andel af matrikel dækket af plan..... 100 %

---

### Kommuneplanramme, vedtaget

---

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger vedr. Kommuneplanramme, vedtaget er indhentet d. 7. december 2017

### Kommuneplan: Kommuneplan 2013 Slagelse Kommune

Planens navn.....	Kommuneplan 2013 Slagelse Kommune
Plannummer.....	4.C1
Kommuneplanid på den kommuneplan, rammen vedrører.....	2136396
Kommune.....	Slagelse
Navn på plandistrikt.....	4
Planstatus.....	Vedtaget
Dato for vedtagelse af plan.....	16-09-2013
Generel anvendelse.....	Centerområde
Specifik anvendelse.....	Bycenter
Planzone.....	Byzone
Fremtidig planzone.....	Byzone
Notat om generel anvendelse.....	Bycenter
Notat, andet.....	Nye bygningers udformning og placering skal bidrage til at opretholde og videreføre karakteren af landsbymiljøet og byggetraditionen. Max. butiksstørrelse: dagligvarer 1000m <sup>2</sup> , udvalgsvarer 200m <sup>2</sup> . Max. Bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri: dagligvarer 500m <sup>2</sup> , udvalgsvarer 200m <sup>2</sup> .
Link til plandokument.....	Link

### Matr.nr. 36fz Bisserup By, Holsteinborg

Andel af matrikel dækket af plan..... 100 %

---

### Kommuneplanstrategi, forslag

---

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger vedr. Kommuneplanstrategi, forslag er indhentet d. 7. december 2017

### Kommuneplan: Planstrategi for Slagelse kommune

Planens navn.....	Planstrategi for Slagelse kommune
Kommune.....	Slagelse
Planstatus.....	Forslag



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Vinkelvej 2  
4243 Rude

Rapport købt 7/12 2017  
Rapport færdig 7/12 2017

Dato for offentliggørelse af planforslag.....	28-01-2008
Dato for start på offentliggørelsesperioden.....	04-05-2008
Dato for slut på offentliggørelsesperioden.....	29-06-2008
Link til plandokument.....	Link

### Kommuneplan: Klædt på og parat til fremtiden - Plan- og agenda 21 strategi for Slagelse Kommune

Planens navn.....	Klædt på og parat til fremtiden - Plan- og agenda 21 strategi for Slagelse Kommune
Plannummer.....	Planstrategi, Kommuneplan 2017
Kommune.....	Slagelse
Planstatus.....	Forslag
Omfang af revision.....	Fuld revision
Dato for offentliggørelse af planforslag.....	29-02-2016
Dato for start på offentliggørelsesperioden.....	04-03-2016
Dato for slut på offentliggørelsesperioden.....	01-05-2016
Link til plandokument.....	Link

### Kommuneplanstrategi, vedtaget

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger vedr. Kommuneplanstrategi, vedtaget er indhentet d. 7. december 2017

### Kommuneplan: Planstrategi med Agenda21-stra

Planens navn.....	Planstrategi med Agenda21-stra
Plannummer.....	Planstrategi, Kommuneplan 2013
Kommune.....	Slagelse
Planstatus.....	Vedtaget
Omfang af revision.....	Fuld revision
Dato for vedtagelse af plan.....	19-12-2011
Link til plandokument.....	Link

### Kommuneplantillæg, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger vedr. Kommuneplantillæg, forslag er indhentet d. 7. december 2017

### Kommuneplantillæg, vedtaget

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger vedr. Kommuneplantillæg, vedtaget er indhentet d. 7. december 2017

### Kommuneplantillæg, vvm, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger vedr. Kommuneplantillæg, vvm, forslag er indhentet d. 7. december 2017

### Kommuneplantillæg, vvm, vedtaget

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger vedr. Kommuneplantillæg, vvm, vedtaget er indhentet d. 7. december 2017



# Vand

---

## Aktuelle afløbsforhold

Hvilke afløbsforhold er der registreret for ejendommen?... Afløb til spildevandsforsyningsrensaneanlæg

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

Oplysninger vedr. Aktuelle afløbsforhold er indhentet d. 7. december 2017

### Matr.nr. 36fz Bisserup By, Holsteinborg

Afløbsforhold..... Afløb til spildevandsforsyningsrensaneanlæg

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Aktuel vandforsyning

Hvilken type vandforsyning er der registreret for ejendommen?..... Privat, alment vandforsyningsanlæg

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 vedr. Aktuel vandforsyning er indhentet d. 7. december 2017

### Matr.nr. 36fz Bisserup By, Holsteinborg

Vandforsyning..... Privat, alment vandforsyningsanlæg

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Spildevandsforhold

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

### Spildevandsforhold for ejendommen

---

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

Oplysninger vedr. Spildevandsforhold for ejendommen er indhentet d. 7. december 2017

### Matr.nr. 36fz Bisserup By, Holsteinborg

Afløbsforhold..... Afløb til spildevandsforsyningsrensaneanlæg



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Vinkelvej 2  
4243 Rude

Rapport købt 7/12 2017  
Rapport færdig 7/12 2017

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

### Kloakopland, vedtaget

Kloakoplande indeholder oplysninger om nuværende kloakering samt eventuelt planlagt ændring heraf. Kloakoplande må ikke være i strid med kommuneplaner og vandplaner. Vær opmærksom på at kloaktyper omtalt i planer ikke nødvendigvis er den samme som på ejendommen.

Oplysninger vedr. Kloakopland, vedtaget er indhentet d. 7. december 2017

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

### Spildevandsplan: 4BI1661 - Spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand)

Navn på område med kloakopland..... 4BI1661

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..... Link

Matr.nr. 36fz Bisserup By, Holsteinborg

Andel af matrikelnummeret, der er dækket af planen..... 56 %

### Spildevandsplan: 4BI1671 - Spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand)

Navn på område med kloakopland..... 4BI1671

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..... Link

Matr.nr. 36fz Bisserup By, Holsteinborg

Andel af matrikelnummeret, der er dækket af planen..... 44 %

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

### Kloakopland, forslag

Kloakoplande forslag indeholder oplysninger om forslag til kloakering.

Oplysninger vedr. Kloakopland, forslag er indhentet d. 7. december 2017

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

### 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 vedr. Udtræden af spildevandsforsyning, vedtaget er indhentet d. 7. december 2017

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

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Vinkelvej 2  
4243 Rude

Rapport købt 7/12 2017  
Rapport færdig 7/12 2017

Kontaktoplysninger - forklaring..... Kontakt egen kommune

---

### Udtræden af Spildevandsforsyningsselskab, forslag

---

Oplysninger vedr. Udtræden af Spildevandsforsyningsselskab, forslag er indhentet d. 7. december 2017

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

#### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

#### Renseklasse

---

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

Oplysninger vedr. Renseklasse er indhentet d. 7. december 2017

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

#### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

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 vedr. Grundvand - Drikkevandsinteresser er indhentet d. 7. december 2017

#### Matr.nr. 36fz Bisserup By, Holsteinborg

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

Se kort for matriklen på Danmarks Miljøportal..... Link

Områder på matriklen:

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

#### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Jordforurening

---

### Lettere jordforurening



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Vinkelvej 2  
4243 Rude

Rapport købt 7/12 2017  
Rapport færdig 7/12 2017

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

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

Oplysninger vedr. Områdeklassificering er indhentet d. 7. december 2017

### Matr.nr. 36fz Bisserup By, Holsteinborg

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

Se kort for matriklen på Danmarks Miljøportal..... [Link](#)

#### Områder på matriklen:

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

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen



# 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 ejendomsdatarapportens forskellige elementer: en **rapport**, en række **bilag** samt et **appendiks**, hvor der kan læses nærmere om oplysningerne, der indgår i ejendomsdatarapporten. Endelig præsenteres et **overblik** over svarene i ejendomsrapporten. Alle ejendomsdatarapportens elementer kan ses online eller hentes som dokument i en fil (pdf) til elektronisk visning eller udskrift.

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

---

Dette dokument indeholder alle svar i ejendomsdatarapporten. Nedenfor kan du se en liste over de bilag, der kan hentes, hvis de eksisterer. Yderligere information om oplysningen findes i Appendiks.

- BBR-meddelelse
- Ejendomsskattebillet (kun for ejer eller de der har samtykke fra ejer)
- Vurderingsmeddelelse
- Tilstandsrapport (kun for ejer eller de der har samtykke fra ejer)
- Elinstallationsrapport (kun for ejer eller de der har samtykke fra ejer)
- Energimærke
- Kort over vejforsyning
- Jordforureningsattest
- Eftersynsrapport
- Forfalden gældsoversigt (kun for ejer eller de der har samtykke fra ejer)

---

## Ordforklaring - ejendomsoplysninger

---

### 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.

### Energimærkning

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

### 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.

### 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.





## EJENDOMS DATA RAPPORT

Vinkelvej 2  
4243 Rude

Rapport købt 7/12 2017  
Rapport færdig 7/12 2017

### 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.

### 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.

### Fredede bygninger

Der er ca. 9.000 fredede bygninger i Danmark. Det er bygninger, som skønnes at have national interesse. Alle fredede bygninger er fredet både udvendigt og indvendigt, og der skal søges om tilladelse til alle ændringer, som går ud over almindelig vedligeholdelse.

### Byggeskadefonden (BvB)

Her kan du se BvB's eftersynsrapporter. BvB forsikrer bygningsdele, der ombygges med offentligt byfornyelsestilskud. Når ombygningen er afsluttet gennemfører BvB et eftersyn og udarbejder en eftersynsrapport og en sammenfatning med anvisninger til, hvordan ejeren skal håndtere de eventuelle svigt og byggeskader, der konstateres ved eftersynet.

### Ejendomsskat (grundskyld)

Ejendomsskat opkræves af kommunen. Grundskylden beregnes som en promillesats af den laveste af de to seneste grundværdi ansættelser. Promillesatsen varierer afhængig af kommunen. Derudover kan der i den samlede ejendomsskat indgå grundskyld vedr. stuehuse og landbrug samt forskellige dækningsbidrag.

### Statstilskud efter stormfald

Staten kan efter ansøgning yde tilskud til oprydning eller gentilplantning af private fredskove, der er væltet som følge af storme. Tilskuddet gives kun til skovejere, som har tegnet en basisforsikring mod stormfald.

### Ejendomsskattebillet

En ejendomsskattebillet indeholder oplysninger om opkrævning af den ejendomsskat (grundskyld mv.), som ejeren er forpligtet til at betale til kommunen. Ejendomsskattebilletten kan også indeholde andre afgifter, der opkræves af kommunen. Det er dog forskelligt fra kommune til kommune, hvilke afgifter der opkræves via ejendomsskattebilletten.

### Ejendoms- og grundværdi

Ejendomsvurderingen er et skøn, hvor SKAT fastsætter ejendomsværdi, grundværdi og evt. fradrag for forbedringer. Ejendomsvurderingen har betydning for ejendomsskatter (ejendomsværdiskat og kommunal ejendomsskat). Vurdering er hidtil sket hvert andet år, men ejendomsvurderingssystemet er under omlægning. Indtil der kommer nyt ejendomsvurderingssystem, bruger SKAT 2011-vurderingen nedsat med 2½ procent for private ejendomme. For erhvervsjendomme bruges vurderingen fra 2014.

### Vurderingsmeddelelse

Ejendomsvurderingen, som fremgår af vurderingsmeddelelsen, er et skøn, hvor SKAT fastsætter ejendomsværdi, grundværdi og evt. fradrag for forbedringer. Hidtil er vurderingsmeddelelserne sendt ud hvert andet år, men indtil der kommer nyt ejendomsvurderingssystem, sender SKAT ikke automatisk en ny vurderingsmeddelelse. Derfor KAN vurderingsmeddelelsen for private ejendomme være fra 2011 og for erhvervsjendomme fra 2012. Se seneste vurdering under "Ejendoms- og grundværdi".

### Forfalden gæld til kommunen

Forfalden gæld til kommunen er fortrinsberettiget gæld, hvor det er kommunen, der er kreditor. Der oplyses typisk om følgende former for gæld: Ejendomsskat, skorstensfejning, rottebekæmpelse, vejvedligeholdelse og lignende. At et gældskrav er fortrinsberettiget betyder, at kravet hæfter på den faste ejendom uden tinglysning og forud for al anden pantegæld. Fortrinsretten fremgår af Tinglysningslovens § 4 og en række sektorlove.



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Vinkelvej 2  
4243 Rude

Rapport købt 7/12 2017  
Rapport færdig 7/12 2017

### 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.

### Arbejderbolig

Arbejderboliger er ejendomme, hvor der er ydet statslån til køb af parcellen og opførsel af beboelsen. Lånet forfalder til ubetinget indfrielse ved ejerskifte, dog kan en efterlevende ægtefælle ansøge om gældsovertagelse. Der er bopælspligt for ejeren på ejendommen.

### Jordrente

Ejere af ejendomme, der påhviler jordrenteforpligtelse, skal betale en halvårlig afgift på 2% af ejendommens kontante grundværdi til staten. Jordrenteforpligtelsen kan overtages af en køber af ejendommen. Jordrenteforpligtelsen kan endvidere afløses ved indbetaling af en afløsningssum.

### Zonestatus

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

### Lokalplaner

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

### 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.

### 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).

### 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.

### 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.

### Aktuelle afløbsforhold

Her oplyses hvordan spildevand og regnvand bortledes fra ejendommen.

### Aktuel vandforsyning

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

### Påbud/dispensationer/anbefalinger vedr. vandindvindingsanlæg 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.

### 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.



# EJENDOMS DATA RAPPORT

Vinkelvej 2  
4243 Rude

Rapport købt 7/12 2017  
Rapport færdig 7/12 2017

## 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.

## 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.

## Lettere jordforurening

Byzoneområder klassificeres som udgangspunkt som lettere forurenede. Det kaldes områdeklassificering. Områdeklassificeringen er dog ikke nødvendigvis altid sammenfaldende med byzonen. Eventuel konkret viden om ejendommen vedr. lettere forurening vil fremgå under "Anden viden". Hvis ejendommen er omfattet af lettere forurening, kan der være anmeldeligt ved større jordflytning.

## 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.

## 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.

## Majoratsskov

Ifølge skovloven skal majoratsskov bevares under samme ejer. Naturstyrelsen kan give tilladelse til at ophæve majoratsskovnoteringen på hele eller dele af skoven.

## Beskyttet natur

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

## Internationale naturbeskyttelsesområder

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

## Landbrugspligt

Der er som udgangspunkt landbrugspligt på alle ejendomme, der er over 2 ha (20.000 m<sup>2</sup>). 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.

## Naturperler

Naturperler er særligt værdifulde og svært tilgængelige græs- og naturarealer, der er beliggende indenfor særligt følsomme landbrugsområder (SFL). Hvis der er naturperler på ejendommen, kan der være begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen.

## 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

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



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Vinkelvej 2  
4243 Rude

---

Rapport købt 7/12 2017  
Rapport færdig 7/12 2017

---

### **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.

### **Klitfredningslinje**

Klitfredningslinjen er en 300 meter beskyttelseszone 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.

### **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.

### **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.



# EJENDOMS DATA RAPPORT

## Resumé

Vinkelvej 2  
4243 Rude

Rapport købt 7/12 2017  
Rapport færdig 7/12 2017

## Overblik - arbejdsredskab for den professionelle bruger

**Ejendommen**  
Ejendommens adresse: Vinkelvej 2, 4243 Rude  
Matr.nr.: 36fz Bisserup By, Holsteinborg  
Grundareal: 1343 m<sup>2</sup>  
Ejendomsnummer: 011478  
Kommune: Slagelse Kommune  
Ejerforhold: Aktie-, anpart- eller andet selskab (undtagen interessentskab)  
Enheds samlede areal: 200 m<sup>2</sup>  
Anvendelse: Daginstitution  
Antal værelser: 6  
Antal samlet fast ejendomme: 1  
Antal bygninger: 2

**Bygninger**  
BBR-meddelelsen: Ja, se bilag  
Energimærkning: D  
Tilstandsrapport: Ja, se bilag  
Elinstallationsrapport: Ja, se bilag  
Byggesag: Nej  
Byggeskadeforsikring: Nej  
Olietanke: Nej  
Fredede bygninger: Nej  
Byggeskadefonden (BvB): Nej

**Økonomi**  
Ejendomsskat (grundskyld): 7.388 kr.  
Statstilskud efter stormfald: Nej  
Ejendomsskattebillet: Ja, se bilag  
Ejendoms- og grundværdi: 1.250.000 kr.  
Vurderingsmeddelelse: Ja, se bilag  
Forfalden gæld til kommunen: Nej  
Huslejenævnsager: Nej  
Arbejderbolig: Nej  
Jordrente: Nej

**Planer**  
Zonestatus: Byzone  
Lokalplaner: Ja  
Kommuneplaner: Ja  
Varmeforsyning: Nej  
Vejforsyning: Se bilag  
Hovedstadsområdets transportkorridorer: Nej

**Vand**  
Aktuelle afløbsforhold: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg  
Aktuel vandforsyning: Privat, alment vandforsyningsanlæg  
Påbud/dispensationer/anbefalinger vedr. vandindvindingsanlæg på ejendommen: Nej  
Spildevandsforhold: Ja  
Grundvand - Drikkevandsinteresser: Ja  
Grundvand - Følsomme indvindingsområder: Nej

**Jordforurening**  
Jordforureningsattest: Ja, se bilag  
Kortlagt jordforurening: Nej  
Lettere jordforurening: Ja  
Påbud iht. jordforureningsloven: Nej

**Natur, skov og landbrug**  
Fredskov: Nej  
Majoratsskov: Nej  
Beskyttet natur: Nej  
Internationale naturbeskyttelsesområder: Nej  
Landbrugspligt: Nej  
Naturperler: Nej

**Bygge- og beskyttelseslinjer**  
Skovbyggelinjer: Nej  
Sø- og åbeskyttelseslinjer: Nej  
Kirkebyggelinjer: Nej  
Klitfredningslinje: Nej  
Strandbeskyttelseslinje: Nej  
Beskyttede sten- og jorddiger: Nej

Børnebissen  
Vinkelvej 2  
4243 Rude

Besigtigelse 06. november 2017



### Bygningsrapport:

Undertegnede har gennemgået nævnte ejendom og efterfølgende er beskrevet konstruktioner, skader ved ejendommen eller risiko for at skader på sigt kan opstå, samt forslag til afhjælpning og skønnet økonomi til afhjælpning inkl. 25% moms.

I det omfang konstruktioner ikke er synlige uden destruktive indgreb er beskrivelse af konstruktioner hentet fra tegninger der danner grundlag for byggetilladelse i 1982.

Ejendommen: Vinkelvej 2 4243 Rude  
Ejendoms nummer 330-11478  
Matr. /ejerlav 36fz, Bisserup By, Holsteinborg

**Dokumenter til rådighed:** Tegninger tilhørende byggetilladelse 1982  
Tilstandsrapport H-13-01490-00  
Energimærkning nr. 100251134  
BBR dateret 08.11.2017

### **Bygning 1 beboelse, bygningsgennemgang:**

#### **Fundamenter:**

Ejendommen er funderet på sribefundamenter i beton.

Der er enkelte små svindrevner i sokkelpuds, har kun kosmetisk betydning.

#### **Terrændæk:**

Terrændæk udført i beton med 125 mm isolering og leca beton samt kappilarbrydende lag  
Ingen forhold at bemærke.

#### **Ydermure:**

Udført som hulmur med 125 mm isolering. Bagmure er dels mursten og dels letbeton.

Der ses enkelte afskalninger på mur udvendig, revner i mur og stik under brandtrappe mod øst, se billede.



#### **1. Skønnede omkostninger til afhjælpning**

**kr. 5.000**

#### **Vinduer og døre:**

Udført i træ med tre lags termoruder, enkelte ruder er 3 lags energiruder.

Ved små tilbage liggende vinduer er fuger under bundkarm lagt for langt fremme, drypnot i bundkarm er ikke respekteret, fald på sålbænke er for lille, vand er for længe om at løbe af. Der er ikke konstateret nedbrydning i vinduer og henset til at vinduer sidder dybt i ydermur skønnes det ikke nødvendigt at gøre noget ved forholdet.

Terrassedør 1. sal mod øst er med begyndende delaminering i bund af dør, bør holdes under

observation.

Ovenlyst vinduer mod vest i udestue, hævet terrasse er flere ruder punkterede.

## 2. Skønnede omkostninger til afhjælpning

kr. 8.000

### Tagkonstruktion:

Udført som saddeltag med hanebåndsspær og tagdækning med vingetegl.

Muret skorsten med afdækning.

Flere steder på tagfladen samt ved rygning ses mosbegroninger, der bør fjernes for at beskytte tegl mod risiko for fugtafskalninger.



Enkelte tegl ved skotrende bør udskiftes, tilrettes så de ligger korrekt i forhold til skotrende. Rygninger bør eftergås med hensyn til rygningsskit, begyndende nedbrydning og udfald ses på Steder.



Skorsten er en del afskallet på udvendige mur overflader, afdækning på skorsten er revnet mod nord.





### **3. Samlede skønnede omkostninger til afhjælpning udvendig tagflade m.m.kr. 20.000**

#### **Indervægge:**

Indvendige vægge er dels murede vægge og dels lette vægge, skrå- og skunkvægge er gipsplader på forskalling.

Skunkvæg mod øst ved tagterrasse er i mindre god stand, dør lukker ikke tæt og den anvendte dampspærre er for tynd og har ikke en tilstrækkelig dampmodstand, såfremt rummet tænkes, anvendt som helt eller delvis opvarmet rum med risiko for damp fra inde luften trænger ud i skunk. Nuværende hvor rummet ikke er opvarmet ingen risiko.

#### **Indvendig tag rum:**

Tagrum er med gangbro og jævnt udlagt isolering på lofter monteret oven på hanebånd, tagrum er vel ventileret.

Undertag mod vest er med mindre defekter og med begyndende nedbrydning, partielle reparationer er påkrævet.

Isolering på skråvægge er lagt tæt til undertag hvilket betyder at der ikke er den anbefalede luft mellem undertag og isolering, ca. 50 mm.

Der er gjort forsøg på at skabe luft med lister der stoppet ned mellem undertag og isolering, uden dog det haft nogen nævneværdig virkning.

Der bør i hvert spærfag monteres 2 stk. 50 mm korrugerede drænrør fra tagfod til tagrum så der skabes luft mellem undertag og isolering.



#### **4. Samlede skønnede omkostninger til afhjælpning af tagrum**

**kr. 20.000**

##### **Gulve:**

Stueplan er beton i hobbyrum og klinker på pudslag i øvrige rum.

Enkelte klinker har sluppet vedhæftning til underlaget, det kan på sigt betyde at klinker kan revne ved belastning, men der er nuværende ikke grund til at gøre noget.

Gulve 1. sal er tæpper på undergulve af træ, gulv tagterrasse er asfalt behandlet.

##### **Vådrum:**

Badeværelse 1. sal er nedtaget og en del konstruktioner er fjernet.

Ved genetablering bør der være fokus på at gøre det rigtigt så krav til vådrum er opfyldt, det kan anbefales at bruge SBI anvisninger 224 og 252 som grundlag

#### **5. Samlede skønnede omkostninger til genetablering af badeværelse 1. sal.kr. 60.000**

I bad i stueplan har enkelte klinker på gulvet sluppet vedhæftning til underlaget,

Gulv afløb er udført med overstøbning på afløbsskål, risiko for fugt indtrængen i gulv.



Gulv afløb i bryggers er udført tilsvarende med overstøbning på afløbsskål.

#### **6. Samlede skønnede omkostninger til afhjælpning klinker og gulv afløb. kr. 20.000**

På begge badeværelser mangler der luft (100 cm<sup>2</sup>) fra adgangsrummet.

##### **Installationer:**

Huset er opvarmet med varmepumper, der er endnu 2 el radiatorer.

Installationer er ikke afprøvet.

Udvendige elinstallationer ved lampe mod nord og ledning på væg ved indgang med vest er ulovlige installationer.



Kabler skal beskyttes i- og over jorden og stikprop der hænger i ledning uden afbryder er ikke lovlig.



**7. Samlede skønnede omkostninger til afhjælpning af el.**

**kr. 5.000**

### **Bygning 2 udhuse, bygningsgennemgang:**

Udhus med fundering på punktfundamenter på beton.

Bærende konstruktion med stolper på beton, samt bjælkespær.

Flere stolper er med nedbrydning mod jorden og det må skønnes er svigt inden for overskuelig kan forekomme.

**8. Samlede skønnede omkostninger til afhjælpning**

**kr. 10.000**

Tagdækning med vingetegl på taglægter.

Tagsten er lagt med mindre hældning end producenten foreskriver og den foretagne understrykning er mangelfuld.

Det må anbefales at montere et fast undertag med pap og genmontering af tagsten på lægter.

**9. Samlede skønnede omkostninger til montering af undertag og genmontering af tagsten på lægter**

**kr. 20.000**

Der mangler inddækning til bygning 1. Er ikke en skade men mere et helhedsindtryk.

**Bemærkninger til BBR:**

Under energioplysninger er oplyst El ovne eller El paneler, BBR bør rettes til Varmepumper.  
Under materiale oplysninger for bygning 2 er tagdækning anført som Built-up, bør rettes til Tegl

**Konklusion:**

Efter gennemgang må det konkluderes at ejendomme er i god og sund stand, men veludførte bygningskonstruktioner af gode og sunde materialer.

De nævnte bemærkninger er i vidt omfang følge af manglende vedligeholdelse, samt for tagkonstruktionen mindre fejl i udførelsen.

Såfremt nærværende giver anledning til uddybning eller spørgsmål, kontakt venligst undertegnede.

Med venlig hilsen

Niels Christoffersen  
Rådgivende Ingeniør

# Bygningsrapport Vinkelvej 2

Rapport nr.	Bygningsrapport Emne	Anslået omkostninger	Fordeling af anslåede omkostninger i bygningsrapport			Fordeling af hvem der betaler		Hvis ejer afviser at udfører. Hensættelse	Maksimalt Hensættelse	
			Forudsat løst i Værdiansættelse	Udvendig & bygnings kosturktion	Indvendig	Ialt	Ejer af bygning udfører			Vi udfører forældre/venner Hensættelse
1	Ydermure	5.000	ja	5.000			5000		5.000	
2	Ovenlys vinduer	8.000	ja	8.000				5.000		
3	Udvendig tagflade	20.000	ja	20.000			20.000		8.000	
4	Tagrum	20.000	ja	20.000			20.000		15.000	
5	Badeværelse	60.000	nej							
6	Gulvafløb og klinker	20.000	ja		20.000			4.000		
7	El	5.000	ja	5.000			5.000		1.000	
8	Udhus	10.000	ja	10.000			10.000		4.000	
9	Tag udhus	20.000	ja	20.000			20.000		7.000	
		<b>168.000</b>		<b>88.000</b>	<b>20.000</b>	<b>108.000</b>	<b>80.000</b>	<b>9.000</b>	<b>40.000</b>	<b>49.000</b>



# Huseftersyn

## Tilstandsrapport for ejendommen

**Sælger:**

*Kirsten Adler (under værgemål) v / Advokathjørnet*

**Adresse**

*Vinkelvej 2*

**Postnr.**            **By**  
4243                    Rude

**Dato**                    **Udløbsdato**  
06-12-2011        06-06-2012

**HE nr.**                    **Lb. nr.**  
1490                    H-11-01490-0222

**Kommunenr./Ejendomsnr.**  
330-11478

**Matrikel/Ejerlav:**  
*36FZ Bisserup By, Holsteinborg*

**Internt sagsnummer**  
11-272

### Indhold

Vigtige oplysninger om huseftersyn	2
Tilstandsrapport for ejendommen	6
Resumé af huseftersyn - beboelsesdelen	7
Registrering af bygningens tilstand (noter)	8
Sælgers oplysninger om ejendommen	12
Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring	15

**Besøg [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)**

Har du behov for yderligere information om huseftersynet og tilstandsrapporten, kan du besøge hjemmesiden [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

**Folder om huseftersyn**

Du kan også få information om huseftersyn i Erhvervs- og Boligstyrelsens folder om huseftersyn. Hent folderen hos din lokale ejendomsformidler.

## Vigtige oplysninger om huseftersyn

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

### Her får du en kort introduktion og et hurtigt overblik.

Huseftersyn bliver udført af en bygnings-sagkyndig, som Erhvervs- og Byggestyrelsen har beskikket. Den bygnings-sagkyndige repræsenterer hverken køber eller sælger. Hans opgave er at give et professionelt og uvildigt billede af bygningens synlige skader.

Den bygnings-sagkyndiges gennemgang af huset tager udgangspunkt i huse af tilsvarende alder og type – og altså ikke et nyt hus. Du skal derfor være opmærksom på, at forhold, som er almindelige for disse huse, ikke nødvendigvis nævnes i tilstandsrapporten. F.eks. er det almindeligt, at der er fugt i kælderen i et ældre hus, og det vil derfor kun blive nævnt i tilstandsrapporten, hvis fugten giver nærliggende risiko for skader.

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

### Hvis du er utilfreds med din tilstandsrapport

Den bygnings-sagkyndige bør finde alle de forhold, som kan give skader, eller som allerede har gjort det, hvis de er synlige ved huseftersynet. Du kan naturligvis klage, hvis den sagkyndige har overset synlige skader eller lavet andre fejl, så tilstandsrapporten giver et forkert indtryk af huset.

Du kan klage til Ankenævnet for Huseftersyn, som behandler klager fra både købere og sælgere over tilstandsrapporter, som er udarbejdet af beskikkede bygnings-sagkyndige. Du skal dog forelægge din klage for den bygnings-sagkyndige, inden du klager til Ankenævnet.

Du kan læse om reglerne for klager og hente et klageskema på [www.husanke.dk](http://www.husanke.dk) eller ved at ringe til Ankenævnet, telefon 35 25 02 40.

Ankenævnet træffer afgørelser, så parterne i en hushandel slipper for retssager. De fleste sager vil normalt være afgjort inden for ca. 6 måneder.

Læs meget mere om huseftersyn og tilstandsrapporter på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk).

### Tre vigtige ting, du skal vide om rapporten:

- **En tilstandsrapport er en skadesrapport**

Den bygnings-sagkyndige foretager en visuel gennemgang af huset. Ved gennemgangen anvendes en systematisk metode, som afdækker synlige skader eller forhold, som kan udvikle sig til skader. Du får ikke oplysninger om ejendommens generelle vedligeholdelsesstand eller om f.eks. forventet restlevetid for bygningsdele. Tilstandsrapporten kan derfor ikke sammenlignes med en "varedeklaration".

- **Omfatter synlige skader**

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

- **Høj karakter er ikke nødvendigvis det samme som høj udgift**

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

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

## Til dig, der skal købe

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

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

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

### Sådan foregår et huseftersyn

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

### Hvad kigger den bygningssagkyndige efter?

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

### Karaktersystemet

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

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

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

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

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

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



## Tillæg og allonger til tilstandsrapporten

Tilstandsrapporten kan være suppleret af et tillæg. Tillægget kan indeholde oplysninger om forhold, som ikke skal fremgå af tilstandsrapporten, men det kan også indeholde oplysninger, som uddyber tilstandsrapportens oplysninger. Tillægget er ikke en del af tilstandsrapporten og er ikke omfattet af Huseftersynsordningen. Klager over tillægget kan derfor ikke indbringes for Ankenævnet for Huseftersyn.

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

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

## Ejerskifteforsikring

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

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

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

Sælger skal betale den ene halvdel af forsikringspræmien, du skal betale den anden. Selv om du har fået tilbud fra sælgers forsikringsselskab, må du gerne vælge et andet selskab. Sælger er dog ikke forpligtet til at betale mere end sit oprindelige tilbud, hvis præmien til det nye forsikringsselskab er højere.

## Om ejerskifteforsikring

- Ejerskifteforsikringen kan sikre dig mod større udgifter til bl.a. skjulte skader. Men husk: Du får ikke erstattet gammelt med nyt.
- Udgifter til mindre skader, vedligeholdelse samt udbedring af almindeligt slid og ælde må du normalt selv betale for.
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Ejerskifteforsikringen dækker heller ikke forhold, der er normale for husets type og alder.

Du kan læse mere om ejerskifteforsikring på [www.forsikringsoplysningen.dk](http://www.forsikringsoplysningen.dk).

## Til dig, der skal sælge

Ved et huseftersyn vurderer en bygningssagkyndig, om bygningen er i dårligere stand end en tilsvarende bygning af samme alder og type. Den bygningssagkyndige gennemgår hver enkelt del af bygningen for at afdække synlige skader og tegn på skader.

Det er dig som sælger, der skal bestille huseftersynet. Efter huseftersynet får du en tilstandsrapport fra den bygningssagkyndige. Du skal præsentere tilstandsrapporten for køberen sammen med et tilbud om en ejerskifteforsikring, inden køber underskriver købsaftalen. Kun på den måde kan du blive fritaget for det normale 10-årige sælgeransvar.

### **Du kan kun blive fritaget for ansvaret, hvis du opfylder følgende tre punkter:**

- Den bygningssagkyndige har udarbejdet eller fornyet tilstandsrapporten mindre end seks måneder før den dag, hvor køberen modtager rapporten.
- Du fremskaffer et tilbud på en ejerskifteforsikring og tilbyder at betale halvdelen af præmien.
- Du sikrer dig, at køberen er klar over, at dit 10-årige sælgeransvar er bortfaldet.

### **Du skal dog være klar over, at du som sælger fortsat kan komme til at hæfte for:**

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

## Tilstandsrapport for ejendommen

Ejendommen besigtiget: 05-12-2011  
 Starttidspunkt: 11:00 Sluttidspunkt: 13:00  
 Postnr.: 4243 By: Rude

Vej: Vinkelvej 2

## Sælger:

Navn: Kirsten Adler (under værgemål) v / Advokathjørnet

Vej: Klosterbakken 1

Telefon:

Mobiltilf.:

Postnr.: 4200

By: Slagelse

E-mail:

## Følgende materiale forelå:

BBR-ejermeddelelse af: 01-12-2011

Forsikringspolice: Ikke fremlagt.

Tidligere tilstandsrapport lb.nr.: Ingen

Energimærke: Ingen

## Andre bygningsoplysninger:

Plan, snit og facadetegninger fra opførelsen.

Registreringer og bemærkninger vedr. bygn B er indeholdt i bygn A.

## Bygningsbeskrivelse:

Boligtype: Enfamilieshus

Typehus:

Ejendommen:

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælders og tagetage	Bebygget areal m <sup>2</sup>		Udnyttet tagetage m <sup>2</sup>	Brutto etageareal m <sup>2</sup>	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	A	Beboelse	1982	1	93	0	72	165	0
1	B	Beboelse / Udhus	1982	1	28	0	23	0	0
2	C	Carport/udhus	1985	1	20	0	0	0	0
3	D	Udhus/skur	-	1	25	0	0	0	0
4	E	Drivhus	-	1	10	0	0	0	0

Oplysningerne i skemaet er ikke baseret på faktisk opmåling, men indhentet fra foreliggende materiale, herunder BBR-ejermeddelelse eller lignende. Alle bygninger er omfattet af huseftersynet. Bygningerne er opdelt i selvstændige litra, hver gang bygningers konstruktion, funktion eller opførelsesår skifter. Rigtigheden i opgørelsen af arealernes størrelse er ikke den bygningsagkyndiges ansvar.

## Bemærkninger

- |   | Ja                                  | Nej                                 | Bygning    |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|------------|
| 1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?   | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | _____      |
| 2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?<br>Gulve under tæpper og lignende belægninger samt bygningsdele under og bag inventar m.m. er ikke efterset, bohaver er ikke flyttet.<br>Der er ikke adgang til skunkrum.<br>Bunden af bræddebelægning på carport er ikke efterset p.g.a. brændeoplæg. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | AC _____   |
| 3. Er der specielle bemærkninger til termoruder?<br>De fleste ruder er punkterede.  | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | _____      |
| 4. Er sekundære bygninger i en så dårlig stand eller har så ringe byggeteknisk værdi, at det ikke tjener noget formål at foretage og udfærdige tilstandsrapport for disse bygninger?<br>Udhus i baghaven og drivhus er ikke efterset / medtaget i rapporten p.g.a. stand og bygningsmæssig værdi.   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | DE _____   |
| 5. Er der afvigelser i forhold til BBR?<br>(Den bygningsagkyndiges markering af, hvorvidt der er åbenlyse afvigelser i forhold til BBR. Oplysningerne er ikke baseret på faktisk opmåling).<br>Registrering i BBR er ikke i overensstemmelse med de faktiske forhold.   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | ABDE _____ |

## Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen

Bygningssdel/installation:	Vurdering:	IB	K0	K1	K2	K3	UN	Note
1. Fundamenter/sokler				2				
2. Kældre/krybekældre/terrændæk		x						
3. Yder- og indervægge				3	1			x
4. Vinduer og døre					3	1		
5. Lofter/etageadskillelser					1			x
6. Gulvkonstruktion og gulve					2			
7. Indvendige trapper		x						
8. Tagkonstruktion				3	3	7		x
9. Bad/toilet og bryggers					1	5		x
10. VVS-installationer						1	2	x
11. El-installationer		x						

## Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

1 ½ plans ejendom fra 1982 i pudset og malet murværk med tegltag.  
Der er indbygget stort hobbyrum samt udestue / lukket terrasse på 1. sal over hobbyrum.  
Ejendommen trænger til vedligehold og der er defekter i ejendommen jfr. nærværende registrering.

## Karakterer:

Ingen bemærkninger

IB

## Kosmetiske skader

Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke købers indtryk af bygningen.

K0

## Mindre alvorlige skader

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

K1

## Alvorlige skader

Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.  
Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

K2

## Kritiske skader

Beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.  
Dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.

K3

## Bør undersøges nærmere

Beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang.  
Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.

UN

Hvis køber vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere, bærer køber selv risikoen.

En **note** er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner.

## Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:

Karakter: Registrering og note:

A	Beboelse		
<b>1. Fundamenter/sokler</b>			
	1.2 Sokkel	K1	Mindre revne i sokkel på hjørne mod vest.
	1.3 Udvendige trapper	K1	Mindre revne i teglsten på trappe ved hoveddør.
<b>2. Kældre/krybekældre/terrændæk</b>			
	2. Ingen bemærkninger		
<b>3. Yder- og indervægge</b>			
	3.1 Facader/gavle	K1	Stedvis mindre revner i murværk i malede / pudsede flader specielt mod syd og øst ved vinduer samt vandret revne ved hjørne mod sydøst. Note: Revner er vurderet til at være i ro og uden betydning for husets stabilitet. Mindre bevægelser efter en reparation kan dog forekomme.
		K1	Stedvis let algevækst på facader specielt mod nord og vest.
		K2	Defekter i tegloverligger over vinduer og døre mod syd og øst.
	3.6 Indvendig væg	K1	Stedvis mindre revner i hjørner.
<b>4. Vinduer og døre</b>			
	4.1 Døre	K2	Nedbrydning i terrassedør mod syd og altandør mod øst 1. sal. Ruder er punkterede i altandør mod øst 1. sal.
	4.2 Vinduer	K2	Nedbrydning i enkelte vinduer. Flere greb / lukkebeslag er defekte og vinduer er vanskelige at åbne og lukke.
		K2	Mange punkterede ruder bygningen rundt. Revnet rude i rundt vindue mod øst i hobbyrum.
	4.3 Fuger	K3	Fuger under vinduer er generelt ikke tilbageliggende for drypnot, risiko for vandindtrængen ved fugesvigt. Stedvis defekte fuger under vinduer og døre.
<b>5. Lofter/etageadskillelser</b>			
	5.1 Lofter/Etageadskillelser	K2	Ikke effektivt tætnet mellem loft og ydervægge.  Note: Striber på vægge. Risiko for kondensdannelser i hjørne.
<b>6. Gulvkonstruktion og gulve</b>			
	6.2 Belægninger	K2	Enkelte defekte klinker ved brændeovn og ved trappe.
		K2	Glasfiberbelægning i udestue 1. sal er med revner i kanten mod murværk
<b>7. Indvendige trapper</b>			
	7. Ingen bemærkninger		
<b>8. Tagkonstruktion</b>			
	8.1 Tagbelægning/rygning	K1	Enkelte kraftige mospuder på tagflader.
		K2	Enkelte tagsten ligger ikke på plads bl.a. ved tagrende mod sydøst.

## Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
		Revner i rygningsskit under rygningsssten.
8.3 Skotrender/inddækninger	K3	Flere tagsten er gledet ned i skotrende og der er bevoksning / græs m.m. i skotrender. Note: Risiko for vandindtrængen.
8.4 Hætter/aftræk	K2	Defekt taghætte / indd. mod nordøst.
8.6 Tagrender/tagnedløb	K3	Tagrender trænger til oprensning. (græs i tagrender.) Utæt endebund mod nordvest.
8.8 Spær og lægter	K3	Skjolder og skimmel / svampeangreb på spær og undertag i tagrum ved våderum 1. sal. Note: Manglende ventilation og defekt dampspærre.
8.10 Undertage/understrygning	K3	Undertagsbane ved gavl mod sydvest er med beg. nedbrydning (let porøs ved berøring)
	K3	Skimmel og svampeangreb i / på undertag ved bad 1. sal. Note: Manglende ventilation og defekt dampspærre.
8.11 Ventilation	K3	Generelt manglende ventilation mellem isolering og undertag i skråvægge. Note: Risiko for opfugtning m.m.  Opfugtning og skimmel m.m. ved baderum.
8.13 Dampspærre	K3	Dampspærre er ikke med korrekt samling / tætning mod vægge, set i baderum ved bræddebekl på skråvæg i bruseniche. Note: Risiko for opfugtning af tagkonstruktionen.
	K1	Der er opsat plastfolie i skunkrum ved udestuen på kold side at isoleringen. Note: Udestue er ikke opvarmet.
8.15 Andet: Hvepsebo	K1	Stort hvepsebo i hjørne i loftrum mod øst.
8.16 Bemærkninger til skorsten	K2	Stedvis mindre afskallinger i fuger og sten i skorstenspiiben.

**9. Bad/toilet og bryggers**

9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K3	Stedvis hult under klinker i brusenichen i stueetagen. Note: Risiko for vandindtrængen og opfugtning i tilstødende konstruktioner ved fugesvigt mellem klinker.
	K3	Defekt vinylbelægning i baderum 1. sal bl.a ved opkant ved brusenichen. Note: Risiko for vandindtrængen og opfugtning i tilstødende konstruktioner.
9.2 Vægkonstruktion/-belægning	K3	Træbeklædning er ikke egnet vægbeklædning i bruseområde i bad 1. sal. Stedvis skjolder på beklædningen bl.a ved gulv i brus og ved håndklædekrog m.m. Note: Risiko for nedbrydning samt opfugtning i bagvedliggende konstruktion.
9.3 Fuger	K3	Ikke tæt samling mellem vinyl og murstensvægge i brusenichen 1. sal. Note: Risiko for vandindtrængen og opfugtning i tilstødende konstruktioner.
9.4 Gulv afløb	K3	Fri ru betonudstøbning mellem rist og afløbsskål i gulv afløb i stueetagen. Note: Risiko for vandindtrængen og opfugtning i tilstødende konstruktioner.
9.5 Fald mod gulv afløb	K2	Ikke korrekt fald mod afløb i bad 1. sal.

## Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
<b>10. VVS-installationer</b>		
10.1 Vandinstallationer	K3	Der er ikke vandstop på vandtilførsel til opvaskemaskinen i køkken. Note: Risiko for vandskader.
	UN	Der er lukket for vandet til toiletter. Note: Det bør undersøges om toiletter er defekte.
10.5 Andet: Varmepumpe.	UN	Det vurderes at varmpumpe til varmt vand er defekt. Note: Det bør undersøges om varmpumpe er defekt.
<b>11. El-installationer</b>		
11. Ingen bemærkninger		
<b>C Carport/udhus</b>		
<b>1. Fundamenter/sokler</b>		
1.2 Sokkel	K3	Nedbrydning i bunden af flere stolper.
<b>3. Yder- og indervægge</b>		
3.6 Indvendig vægge	K2	Defekter i skillevæg
<b>8. Tagkonstruktion</b>		
8.1 Tagbelægning/rygning	K3	Flere tagsten ligger ikke på plads. Stedvis kraftig mosbegroning. Note: Risiko for vandindtrængen.
8.2 Tagfald	K3	Hældning på tagflade er ikke tilstrækkelig til teglsten i h.t. anvisninger. Risiko for vandindtrængen - specielt ved mosbegroning.
8.3 Skotrender/inddækninger	K3	Ingen indd. mod hus. Note: Skjolder på murværk.
8.5 Udvendtigt træværk ved tag	K2	Stedvis nedbrydning i vindskeder og remender m.m.
8.6 Tagrender/tagnedløb	K2	Løs tagrende med defekter.
8.10 Undertage/understrygning	K3	Generelt defekt og manglende understrygning af tagsten.
8.15 Andet: Udbygning	K3	Interimistisk udbygning / halvtage ved tagrende.

## Karakterer:

**IB:** Ingen bemærkninger

**K0:** Kosmetiske skader

**K1:** Mindre alvorlige skader

**K2:** Alvorlige skader

**K3:** Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele

**UN:** Bør undersøges nærmere  
(Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares)

En **note** er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsagen og konstruktioner.

## Beskikket bygningssagkyndig:

**Navn:** *Jesper Elin*

**Firma:** *Botjek Næstved v/JRE Bygningssyn ApS*

**Vej:** *Vestre Kaj 14*

**Telefon:** *55738684*

**Email:** *4700@botjek.dk*

**Mobiltlf.:** *28978684*

**Postnr.:** *4700* **By:** *Næstved*

**Telefax:** *55738685*

### Tilstandsrapporten er udarbejdet i samarbejde med

- Ejendomsformidler: *Nybolig*
- Forsikringselskab: *Gjensidige*
- Bestiller: *Forsikringselskab*

**Rapportdato:** *06-12-2011*

\_\_\_\_\_  
(underskrift)



**Sælgers oplysninger om ejendommen**

Sælgers opmærksomhed henledes på, at forkerte oplysninger kan være ansvarspådragende.

Sælger skal derfor afgive oplysningerne efter bedste overbevisning og bør rådføre sig med den beskikkede bygnings sagkyndige ved besvarelsene.

Købers opmærksomhed henledes på, at det ikke forventes, at sælgeren i alle tilfælde har et dækkende kendskab til forholdene, især ikke hvis de ligger før sælgers overtagelse af ejendommen eller adskillige år tilbage. Sælgers besvarelse af spørgsmålene givets ud fra kendskab til ejendommen. **Svarene tilsigter ikke at være en garanti.** Der kan være fagudtryk, så det anbefales at gennemgå dette skema med den beskikkede bygnings sagkyndige.

Bemærk, at de efterspurgte oplysninger er generelle. Skemaet skal dække alle typer boliger, så der kan være spørgsmål, som ikke er relevante for netop din ejendom.

Er du i tvivl om de tekniske ords betydning, kan du besøge [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk), hvor der er en ordforklaring over de mest benyttede betegnelser.

		Ja	Nej	Ved ikke
<b>0.</b>	<b>Generelle oplysninger</b>			
0.1	Hvor mange år har du boet i ejendommen?			
0.2	Er der eller har der været tvister, retssager eller syns- og skønssager vedrørende fejl og mangler ved ejendommen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
0.3	Er der tidligere udarbejdet tilstandsrapport for ejendommen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
0.5	Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
0.6	Er der problemer med opstigende kloakvand eller tilstoppede kloakker?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
0.7	Er grunden periodevis oversvømmet?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>1.</b>	<b>Fundamenter/sokler</b>			
1.1	Er huset piloteret eller ekstrafunderet?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.2	Er huset efterfunderet?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.3	Er der sætningsskader, som er udbedret?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.4	Er der udført reparationer på udvendige trapper?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>2.</b>	<b>Kælder/krybekælder/ventileret hulrum</b>			
2.1	Er der kælder?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.2	Er der krybekælder/ventileret hulrum?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.3	Er der adgang til krybekælder?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.4	Har der været lukket for ventilationshuller i krybekælderen/ventileret hulrum?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.5	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulv afløb)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.6	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.7	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.8	Er der kloakpumpe?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.9	Er der dræn langs husets fundament?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.10	Er der grundvandspumpe?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>3.</b>	<b>Yder- og indervægge/skillevægge</b>			
3.1	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd- og svampe- eller insektskader?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.2	Er der revner, som er dækket af møbler?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.3	Er der fugtpletter eller mug, som er dækket af møbler?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>4.</b>	<b>Vinduer og døre</b>			

## Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej	Ved ikke
4.1	Er der punkterede termoruder (dugruder)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.2	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.3	Fungerer alle vinduer?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.4	Fungerer alle døre?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>5.</b>	<b>Lofter/etageadskillelser</b>			
5.1	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>6.</b>	<b>Gulve</b>			
6.1	Er der skader ved de gulve, som er tildækket med tæpper eller møbler (f.eks. revner, fugtskader m.m.)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.2	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>7.</b>	<b>Indvendige trapper</b>			
7.1	Har der været skader ved trapper?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>8.</b>	<b>Tage</b>			
8.1	Har taget været utæt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.2	Er, eller har der været skader omkring skotrender eller inddækninger?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.3	Har der været skader ved skorsten (f.eks. løbesod)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.4	Er der utætte tagrender eller nedløb?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.5	Er der adgang til skunkrum?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.6	Er der adgang til tagrum?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.7	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>9.</b>	<b>Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)</b>			
9.1	Er der problemer med afløb?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>10.</b>	<b>VVS-installationer</b>			
10.1	Fyldes der vand på varmeanlægget mere end én gang årligt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10.2	Er dele af VVS-installationerne udført af personer uden autorisation?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10.3	Er der udført reparationer efter rørskader (vandskader)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>11.</b>	<b>El-installationer</b>			
11.1	Er dele af el-installationerne udført af personer uden autorisation?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler:

Andet:

\_\_\_\_\_ Dato      Underskrift - ejer/sælger

Sælger var til stede

Sælger havde udarbejdet sælgeroplysningerne før huseftersynet

## Oplysninger har ikke kunnet fremskaffes på grund af:

*Der er ikke udfyldt sælgeroplysninger, da ejer er under værgemål ved advokat.*

**Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring**

Vær opmærksom på, at oplysningerne i dette afsnit er beregnet til forsikringssekskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

	Bygn.:	Uddybende oplysninger:
<b>1. Fundamenter/sokler</b>		
Beton	A	
Andet; Type:	C	Punktfundamenter.
<b>2. Kældre/krybekældre/terrændæk</b>		
Terrændæk	A	
Støbt i beton	A	
Drænlag/kapillarbrydende lag; Type:	A	Leca beton 1:8
<b>3. Yder- og indervægge</b>		
Hulmur	A	
Formur - Tegl/kalksandsten	A	
Formur - Murværk med puds	A	
Bagmur - Tegl/kalksandsten	A	
Bagmur - Letbeton	A	
Inder-/skillevægge - Letbeton	A	
Inder-/skillevægge - Træ	A	
Inder-/skillevægge - Murværk	A	
Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	A	
Træ	C	
Formur - Træ	C	
Inder-/skillevægge - Træ	C	
<b>4. Vinduer og døre</b>		
Træ	A	
<b>5. Lofter/etageadskillelser</b>		
<b>6. Gulvkonstruktion og gulve</b>		
Gulv på strøer eller bjælker	A	1. sal.
Væg-til-væg tæppe	A	Hobbyrum, og værelser samt 1. sal.
Tæppe på beton	A	Hobbyrum og værelser i stueetagen.
Klinkegulv på beton	A	Entre, bryggers, bad, gang og køkken - stue.
Andet; Type:	A	Vinyl i bad 1. sal.
<b>7. Indvendige trapper</b>		
<b>8. Tagkonstruktion</b>		
Sadeltag	A	
Bjælkespær	A	
Taghældning - >35 grader	A	
Tagbelægning - Tegl	A	
Skorsten - Muret	A	Med puds.
Ensidigt fald	C	
Bjælkespær	C	
Taghældning - 1-15 grader	C	
Tagbelægning - Tegl	C	
<b>9. Bad/toilet og bryggers</b>		

## Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

Vær opmærksom på, at oplysningerne i dette afsnit er beregnet til forsikringssekskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

	<b>Bygn.:</b>	<b>Uddybende oplysninger:</b>
Vægkonstruktioner, organisk	A	Træbeklædning i bad 1. sal.
Vægkonstruktioner, uorganisk	A	
Gulvkonstruktioner, organisk	A	Vinyl på bjælkelag 1. sal.
Gulvkonstruktioner, uorganisk	A	

### 10. VVS-installationer

EI-varme	A	Delvis varmepumpe luft/luft
Gulvvarme; Type:	A	EI- i klinkegulve (skønnet)
Andet; Type:	A	Brændeovn.

### 11. EI-installationer

Kommentar	A	HFI relæ.
-----------	---	-----------



# Huseftersyn

---

## Tilstandsrapport for ejendommen

---

**Sælger:**

*Kirsten Adler (under værgemål) v / Advokathjørnet*

**Adresse**

*Vinkelvej 2*

**Postnr.**

*4243*

**By**

*Rude*

**Dato**

*02-05-2012*

**Udløbsdato**

*02-11-2012*

**HE nr.**

*1490*

**Lb. nr.**

*H-12-01490-0099*

**Kommunenr./Ejendomsnr.**

*330-11478*

**Matrikel/Ejerlav:**

*36FZ Bisserup By, Holsteinborg*

**Internt sagsnummer**

*12-123*

---

**Indhold**

Vigtige oplysninger om huseftersyn	2
Tilstandsrapport for ejendommen	6
Registrering af bygningens tilstand (noter)	8
Sammenfatning af huseftersyn - beboelsesdelen	12
Sælgers oplysninger om ejendommen	14
Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring	18

---

**Besøg [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)**

Har du behov for yderligere information om huseftersynet og tilstandsrapporten, kan du besøge hjemmesiden [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). På hjemmesiden kan du blandt andet hente forskellige foldere med nyttig information om huseftersynsordningen.

## Vigtige oplysninger om huseftersyn

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

Her får du en kort introduktion og et hurtigt overblik, men du kan finde meget mere information om huseftersyn på hjemmesiden [www.boligejer.dk/huseftersyn](http://www.boligejer.dk/huseftersyn). Huseftersyn bliver udført af en bygnings sagkyndig, som Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har beskikket. Den bygnings sagkyndige repræsenterer hverken køber eller sælger. Hans opgave er at give et professionelt og uvildigt billede af bygningens synlige skader.

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

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

### Hvis du er utilfreds med din tilstandsrapport

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

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

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

Nævnet udfører også løbende kvalitetskontrol af de bygnings sagkyndiges arbejde. Du kan derfor komme ud for at blive kontaktet af en af nævnets syns- og skøns mænd, som vil bede om lov til at gennemgå din ejendom. Det er naturligvis frivilligt, om du vil deltage, men fordelen for dig er, at du får et gratis ekstra eftersyn af din ejendom.

### Tre vigtige ting, du skal vide om rapporten:

- **En tilstandsrapport er en skadesrapport**

Den bygnings sagkyndige foretager en visuel gennemgang af huset. Ved gennemgangen anvendes en systematisk metode, som afdækker synlige skader eller forhold, som kan udvikle sig til skader. Du får ikke oplysninger om ejendommens generelle vedligeholdelsesstand eller om f.eks. forventet restlevetid for bygningsdele. Tilstandsrapporten kan derfor ikke sammenlignes med en "varedeklaration".

- **Omfatter synlige skader**

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

- **Høj karakter er ikke nødvendigvis det samme som høj udgift**

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

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

## Til dig, der skal købe

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

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

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

### Sådan foregår et huseftersyn

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

### Hvad kigger den bygningssagkyndige efter?

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

### Karaktersystemet

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

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

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

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

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

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



## Tillæg og allonger til tilstandsrapporten

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

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

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

## Eleftersyn

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

Læs mere om dette på hjemmesiden [www.boligejer.dk/tilstandsrapport\\_eleftersyn](http://www.boligejer.dk/tilstandsrapport_eleftersyn)

## Ejerskifteforsikring

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

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

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

Sælger skal betale den ene halvdel af forsikringspræmien, du skal betale den anden. Selv om du har fået tilbud fra sælgers forsikringsselskab, må du gerne vælge et andet selskab. Sælger er dog ikke forpligtet til at betale mere end sit oprindelige tilbud, hvis præmien til det nye forsikringsselskab er højere.

## Om ejerskifteforsikring

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

Du kan læse mere om ejerskifteforsikring på [www.forsikringsoplysningen.dk](http://www.forsikringsoplysningen.dk).

## Til dig, der skal sælge

Ved et huseftersyn vurderer en bygnings sagkyndig, om bygningen er i dårligere stand end en tilsvarende bygning af samme alder og type. Den bygnings sagkyndige gennemgår hver enkelt del af bygningen for at afdække synlige skader og tegn på skader.

Det er dig som sælger, der skal bestille huseftersynet. Efter huseftersynet får du en tilstandsrapport fra den bygnings sagkyndige.

Du skal også bestille et eleftersyn, som skal udføres af en autoriseret elinstallatørvirksomhed, der gennemgår din ejendoms elinstallationer. Efter eleftersynet får du udleveret en elinstallationsrapport. Du kan læse mere om eleftersynet på hjemmesiden: [www.boligejer.dk/tilstandsrapport\\_eleftersyn](http://www.boligejer.dk/tilstandsrapport_eleftersyn)

Du skal præsentere tilstandsrapporten og elinstallationsrapporten for køberen sammen med et tilbud om en ejerskifteforsikring, inden køber underskriver købsaftalen. Kun på den måde kan du blive fritaget for det normale 10-årige sælgeransvar.

### **Du kan kun blive fritaget for ansvaret, hvis du opfylder følgende tre punkter:**

- Den bygnings sagkyndige har udarbejdet eller fornyet tilstandsrapporten mindre end seks måneder før den dag, hvor køberen modtager rapporten.
- Der er udarbejdet en elinstallationsrapport mindre end 12 måneder før den dag, hvor køberen modtager rapporten.
- Du fremskaffer et tilbud på en ejerskifteforsikring og tilbyder at betale halvdelen af præmien.
- Du sikrer dig, at køberen er klar over, at dit 10-årige sælgeransvar er bortfaldet.

### **Du skal dog være klar over, at du som sælger fortsat kan komme til at hæfte for:**

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

## Tilstandsrapport for ejendommen

Ejendommen besigtiget: 02-05-2012  
 Starttidspunkt: 08:00 Sluttidspunkt: 09:00  
 Postnr.: 4243 By: Rude

Vej: Vinkelvej 2

## Sælger:

Navn: Kirsten Adler (under værgemål) v / Advokathjørnet

Vej: Klosterbakken 1

Telefon:

Mobiltlf.:

Postnr.: 4200

By: Slagelse

E-mail:

## Følgende materiale forelå:

BBR-ejermeddelelse af: 01-12-2011

Tidligere tilstandsrapport lb.nr.: H-11-01490-0222 d. 06-12-2011

Energimærke: 100251134 d. 06-12-2011

## Andre bygningsoplysninger:

Plan, snit og facadetegninger fra opførelsen.

Registreringer og bemærkninger vedr. bygn B er indeholdt i bygn A.

## Bygningsbeskrivelse:

Boligtype: Enfamilieshus

Ejendommen:

Hustype:

Tagets restlevetid: Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan taget forventes at holde højest 5 år.

Note: Tabelopslag for tagets restlevetid er baseret på undertaget

## Forventet restlevetid for bygningernes tage

Den bygningsagkyndige angiver ovenfor den forventede restlevetid for bygningernes tage. Det er vigtigt at være opmærksom på, at der er tale om en gennemsnitsbetragtning baseret på et opslag i en tabel, som tager udgangspunkt i tagets alder og de anvendte byggematerialer. Den bygningsagkyndige foretager altså ikke et individuelt skøn, og der tages derfor ikke højde for særlige forhold som f.eks. slid fra vind og vejr. Restlevetiden er baseret på den del af taget, der har den korteste restlevetid.

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2		Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	A	Beboelse	1982	1	93	0	72	165	0
1	B	Beboelse / Udhus	1982	1	28	0	23	0	0
2	C	Carport/udhus	1985	1	20	0	0	0	0
3	D	Udhus/skur	-	1	25	0	0	0	0
4	E	Drivhus	-	1	10	0	0	0	0

Oplysningerne i skemaet er ikke baseret på faktisk opmåling, men indhentet fra foreliggende materiale, herunder BBR-ejermeddelelse eller lignende. Alle bygninger er omfattet af huseftersynet. Bygningerne er opdelt i selvstændige litra, hver gang bygningens konstruktion, funktion eller opførelsesår skifter. Rigtigheden i opgørelsen af arealernes størrelse er ikke den bygningsagkyndiges ansvar.

## Bemærkninger

1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?

Ja  
Nej  

Bygning

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?

AC

Gulve under tæpper og lignende belægninger samt bygningsdele under og bag inventar

m.m. er ikke efterset, bohøve er ikke flyttet.

Der er ikke adgang til skunkrum.

Bunden af bræddebeklædning på carport er ikke efterset p.g.a. brændeoplag.

3. Er der specielle bemærkninger til termoruder?

*De fleste ruder er punkterede.*

\_\_\_\_\_

4. Er sekundære bygninger i en så dårlig stand eller har så ringe byggeteknisk værdi, at det ikke tjener noget formål at foretage og udfærdige tilstandsrapport for disse bygninger?

*Udhus i baghaven og drivhus er ikke eftersat / medtaget i rapporten p.g.a. stand og bygningsmæssig værdi.*

DE \_\_\_\_\_

5. Er der afvigelser i forhold til BBR?

(Den bygnings sagkyndiges markering af, hvorvidt der er åbenlyse afvigelser i forhold til BBR. Oplysningerne er ikke baseret på faktisk opmåling).

*Registrering i BBR er ikke i overensstemmelse med de faktiske forhold.*

ABDE \_\_\_\_\_

## Registrering af bygningens tilstand

### Karakterer:

HUSK: Karakteren siger ikke noget om prisen for at udbedre skaden. En Kritisk skade (K3) kan være relativt billig at udbedre, mens en mindre alvorlig skade (K1) kan være dyr at udbedre.

#### Ingen bemærkninger

IB

#### Kosmetiske skader

Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke købers indtryk af bygningen.

K0

#### Mindre alvorlige skader

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

K1

#### Alvorlige skader

Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.

Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

K2

#### Kritiske skader

Beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.

Dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.

K3

#### Bør undersøges nærmere

Beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang.

Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.

UN

Hvis køber vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere, bærer køber selv risikoen.

En **note** er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner.

### Bygn.: Karakter: Registrering og note:

#### A Beboelse

##### A. Primære bygningsdele

#### 1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.16 Bemærkninger til skorsten	K2	Stedvis mindre afskallinger i fuger og sten i skorstenspiben.
1.4 Hætter/Aftræk	K2	Defekt taghætte / indd. mod nordøst.
1.1 Tagbelægning/rygning	K3	Enkelte tagsten ligger ikke på plads bl.a. ved tagrende mod sydøst. Revner i rygningsskit under rygningsssten. Enkelte kraftige mospuder på tagflader. Note: Risiko for vandindtrængen m.m.
1.6 Tagrender/tagnedløb	K3	Tagrender trænger til oprensning. (græs i tagrender.) Utæt endebund mod nordvest.
1.8 Spær og lægter	K3	Skjolder og skimmel / svampeangreb på spær og undertag i tagrum ved våderum 1. sal. Note: Manglende ventilation og defekt dampspærre.
1.11 Ventilation	K3	Generelt manglende ventilation mellem isolering og undertag i skråvægge. Note: Risiko for opfugtning m.m.  Opfugtning og skimmel m.m. ved baderum.
1.13 Dampspærre	K3	Dampspærre er ikke med korrekt samling / tætning mod vægge, set i baderum ved

## Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
		bræddebekl. på skråvæg i bruseniche. Note: Risiko for opfugtning af tagkonstruktionen.
	K1	Der er opsat plastfolie i skunkrum ved udestuen på kold side at isoleringen. Note: Udestue er ikke opvarmet.
1.3 Skotrender/inddækninger	K3	Flere tagsten er gledet ned i skotrender og der er bevoksning med bl.a. græs m.m. i skotrender Note: Risiko for vandindtrængen.
1.10 Undertage/understrygning	K3	Undertagsbaner ved gavl mod sydvest er med beg. nedbrydning (let porøst ved berøring. Note: Risiko for vandgennemtrængen ved defekter i tagdækning.
	K3	Skimmel og svampeangreb i / på undertag ved baderum på 1. sal. Note: Manglende ventilation og effektiv dampspærre.
1.15 Andet Hvepsebo	K1	Stort hvepsebo i hjørne i loftrum mod syd
<b>2. Ydervægge</b>		
2.1 Facader/gavle	K2	Defekter i tegloverlignere over vinduer og døre mod syd og øst.
	K1	Stedvis let algevækst på facader specielt mod nord og vest.
	K1	Stedvis mindre revner i murværk i malede / pudsede flader specielt mod syd og øst ved vinduer samt vandret revne ved hjørne mod sydøst. Note: Revner er vurderet til at være i ro og uden betydning for husets stabilitet. Mindre bevægelser efter en reparation kan dog forekomme.
<b>3. Vinduer og døre</b>		
3.2 Vinduer	K2	Mange punkterede ruder bygningen rundt. Revet rude i rundt vindue mod øst i hobbyrum.
	K2	Nedbrydning i enkelte vinduer. Flere greb / lukkebeslag er defekte og vinduer er vanskelige at åbne og lukke.
3.3 Fuger	K3	Fuger under vinduer er generelt ikke tilbageliggende for drypnot, risiko for vandindtrængen ved fugesvigt. Stedvis defekte fuger under vinduer og døre.
3.1 Døre	K2	Nedbrydning i terrassedør mod syd og altandør mod øst 1. sal. Ruder er punkterede i altandør mod øst 1. sal.
<b>4. Fundament/sokler</b>		
4.3 Udvendige trapper	K1	Mindre revne i teglsten på trappe ved hoveddør.
4.2 Sokkel	K1	Mindre revne i sokkel på hjørne mod vest.
<b>5. Kældre/krybekældre/terrændæk</b>		
5. Ingen bemærkninger		
<b>6. Vådtrum (badeværelse, toilet og bryggers)</b>		

## Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
6.5 Fald mod gulv afløb	K2	Ikke korrekt fald mod afløb i bad 1. sal.
6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K3	Stedvis hult under klinker i brusenichen i stueetagen. Note: Risiko for vandindtrængen og opfugtning i tilstødende konstruktioner ved fugesvigt mellem klinker.
	K3	Defekt vinylbelægning i baderum 1. sal bl.a ved opkant ved brusenichen. Note: Risiko for vandindtrængen og opfugtning i tilstødende konstruktioner.
6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K3	Træbeklædning er ikke egnet vægbeklædning i bruseområde i bad 1. sal. Stedvis skjolder på beklædningen bl.a ved gulv i brus og ved håndklædekrog m.m. Note: Risiko for nedbrydning samt opfugtning i bagvedliggende konstruktion.
6.3 Fuger	K3	Ikke tæt samling mellem vinyl og murstensvægge i brusenichen 1. sal. Note: Risiko for vandindtrængen og opfugtning i tilstødende konstruktioner.
6.4 Gulv afløb	K3	Fri ru betonudstøbning mellem rist og afløbsskål i gulv afløb i stueetagen. Note: Risiko for vandindtrængen og opfugtning i tilstødende konstruktioner.

**B. Sekundære bygningsdele****7. Gulvkonstruktion og gulve**

7.2 Belægninger	K2	Glasfiberbelægning i udestue 1. sal er med revner i kanten mod murværk
	K2	Enkelte defekte klinker ved brændeovn og ved trappe.

**8. Indervægge/skillevægge**

8.1 Indvendige vægge	K1	Stedvis mindre revner i hjørner.
----------------------	----	----------------------------------

**9. Lofter/etageadskillelser**

9.1 Lofter/etageadskillelser	K2	Ikke effektivt tætnet mellem loft og ydervægge.  Note: Striber på vægge. Risiko for kondensdannelser i hjørne.
------------------------------	----	---

**10. Indvendige trapper**

10. Ingen bemærkninger

**C. Installationer****11. VVS-installationer**

11.1 Vandinstallationer	K3	Der er ikke vandstop på vandtilførsel til opvaskemaskinen i køkken. Note: Risiko for vandskader.
	UN	Der er lukket for vandet til toiletter. Note: Det bør undersøges om toiletter er defekte.
11.5 Andet Varmepumpe.	UN	Det vurderes at varmpumpen til varmt brugsvand er defekt Note: Varmepumpen undersøges nærmere.

**C Carport/udhus****A. Primære bygningsdele**

## Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
<b>1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten</b>		
1.1 Tagbelægning/rygning	K3	Flere tagsten ligger ikke på plads. Stedvis kraftig mosbegroning. Note: Risiko for vandindtrængen.
1.2 Tagfald	K3	Hældning på tagflade er ikke tilstrækkelig til teglsten i h.t. anvisninger. Risiko for vandindtrængen - specielt ved mosbegroning.
1.6 Tagrender/tagnedløb	K2	Løs tagrende med defekter.
1.5 Udvendt træværk ved tag	K2	Stedvis nedbrydning i vindskeder og remender m.m.
1.3 Skotrender/inddækninger	K3	Ingen indd. mod hus. Note: Skjolder på murværk.
1.10 Undertage/understrygning	K3	Generelt defekt og manglende understrygning af tagsten.
1.15 Andet Udbygning.	K3	Interimistisk udbygning / halvtag ved tagrende
<hr/>		
<b>4. Fundament/sokler</b>		
4.2 Sokkel	K3	Nedbrydning i bunden af flere stolper.
<hr/>		
<b>B. Sekundære bygningsdele</b>		
<hr/>		
<b>8. Indervægge/skillevægge</b>		
8.1 Indvendige vægge	K2	Defekter i skillevæg



## Sammenfatning af huseftersyn - for beboelsesdelen

Bygningsdel/installation:	Vurdering:	IB	K0	K1	K2	K3	UN	Note
<b>A. Primære bygningsdele</b>								
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten				2	2	8		X
2. Ydervægge				2	1			X
3. Vinduer og døre					3	1		
4. Fundament/sokler				2				
5. Kældre/krybekældre/terrændæk		X						
6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)					1	5		X
<b>B. Sekundære bygningsdele</b>								
7. Gulvkonstruktion og gulve					2			
8. Indervægge/skillevægge				1				
9. Lofter/etageadskillelser					1			X
10. Indvendige trapper		X						
<b>C. Installationer</b>								
11. VVS-installationer						1	2	X

## Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

1 ½ plans ejendom fra 1982 i pudset og malet murværk med tegltag.

Der er indbygget stort hobbyrum samt udestue / lukket terrasse på 1. sal over hobbyrum.

Ejendommen trænger til vedligehold, og der er defekter i ejendommen jfr. nærværende registrering.

## Karakterer:

**IB:** Ingen bemærkninger

**K3:** Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele

**K0:** Kosmetiske skader

**UN:** Bør undersøges nærmere

**K1:** Mindre alvorlige skader

(Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares)

**K2:** Alvorlige skader

En **note** er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsagen og konstruktioner.

HUSK: Karakteren siger ikke noget om prisen for at udbedre skaden. En Kritisk skade (K3) kan være relativt billig at udbedre, mens en mindre alvorlig skade (K1) kan være dyr at udbedre.

## Beskikket bygningssagkyndig:

**Navn:** *Jesper Elin*

**Firma:** *Botjek Næstved v/ JRE bygningssyn ApS*

**Vej:** *Halfdan Rasmussens Vej 23*

**Telefon:** *55738684*

**Mobiltf.:** *28978684*

**Postnr.:** *4700* **By:** *Næstved*

**Telefax:** *55738685*

**Email:** *4700@botjek.dk*

**Rapportdato:** *02-05-2012*

**Sælgers oplysninger om ejendommen****Til sælger:**

Dine svar i spørgeskemaet giver den bygnings sagkyndige det bedst mulige grundlag for at udarbejde en tilstandsrapport. Spørgsmålene drejer sig navnlig om forhold, som den bygnings sagkyndige ikke altid kan se, men som en sælger normalt vil have kendskab til.

Du skal være opmærksom på, at den bygnings sagkyndiges undersøgelse som udgangspunkt omfatter alle bygninger på grunden. Ud over beboelsesbygningen gælder det f.eks. garager, carporte, overdækkede terrasser, skure og udhuse m.v. Du skal derfor give oplysninger om alle bygninger på grunden.

Det er vigtigt, at du ud fra dit kendskab til ejendommen besvarer spørgsmålene så præcist og korrekt som muligt. Det gælder ikke alene forhold ved ejendommen, som er opstået og/eller udbedret i din ejertid, men også hvis du har kendskab til forhold, som ligger forud for din ejertid.

Det anbefales, at du gennemgår spørgeskemaet med den bygnings sagkyndige. Særligt bør du rådføre dig med den bygnings sagkyndige, hvis du er i tvivl om forståelsen af et eller flere spørgsmål, herunder eventuelle fagudtryk. Det skyldes, at forkerte oplysninger efter omstændighederne vil kunne medføre et erstatningsansvar.

Bemærk, at spørgsmålene er generelle. Det skyldes, at skemaet skal dække alle typer boliger. Der kan derfor være spørgsmål, som ikke er relevante for netop din ejendom.

Du har på sidste side i skemaet mulighed for at uddybe dine svar og/eller komme med yderligere bemærkninger om forhold ved ejendommen, som ikke dækkes af de stillede spørgsmål.

**Til køber:**

Spørgeskemaet er udfyldt på baggrund af sælgers kendskab til ejendommen. Du skal i den forbindelse være opmærksom på, at sælger ikke i alle tilfælde har et dækkende kendskab til forholdene ved ejendommen. Det kan f.eks. være tilfældet, hvor forholdene ligger før sælgers overtagelse af ejendommen eller adskillige år tilbage.

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

		Ja	Nej	Ved ikke
<b>0.</b>	<b>Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten</b>			
0.1	Hvem har bestilt tilstandsrapporten?			
0.2	Har du en ejendomsmægler til at bistå med salget af din ejendom?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>1.</b>	<b>Generelle oplysninger</b>			
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen?			
	I hvilken periode har du boet på ejendommen?			
1.2	Er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer (f.eks. udskiftet tag, fjernet bærende konstruktioner eller foretaget indgreb heri, indretning af bad/toilet i rum, der ikke tidligere har været anvendt hertil, m.v.)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.3	Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.4	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i:			
	- kælder/krybekælder/ventileret hulrum?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	- yder- og indervægge/skillevægge?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	- vinduer/døre?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	- lofter/etageadskillelser?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	- gulve?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	- tage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**2. Tage**

## Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej	Ved
2.1	Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.2	Er der, eller har der været, skader i/ved skorsten (f.eks. løbesod, revner, utætheder eller afskallinger)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.3	Er der, eller har der været, utætte tagrender eller nedløb?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.4	Er adgangen til skunkrum blokeret? Hvis nej, hvor er adgangslemmene placeret?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.5	Er adgangen til tagrum blokeret?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>3.</b>	<b>Yder- og indervægge/skillevægge</b>			
3.1	Er der revner eller andre skader, som er dækket af møbler eller andet inventar?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.2	Er der fugtpletter eller mug/skimmel, som er dækket af møbler eller andet inventar?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>4.</b>	<b>Fundamenter/sokler</b>			
4.1	Er huset piloteret eller ekstrafunderet i forbindelse med opførelsen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.2	Er huset efterfunderet (dvs. piloteret eller ekstrafunderet efter opførelsen)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.3	Er der sætningsskader, som er udbedret? Er der i den forbindelse udarbejdet geoteknisk rapport?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>5.</b>	<b>Kælder / krybekælder / ventileret hulrum</b>			
5.1	Er der kælder/krybekælder/ventileret hulrum?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.2	Er adgangen til krybekælder blokeret?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.3	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.4	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.5	Er der helt eller delvist dræn langs husets fundament?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.6	Er der en grundvandspumpe?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>6.</b>	<b>Gulve</b>			
6.1	Er der skader (f.eks. revner eller fugtskader) ved de gulve, som er dækket af tæpper, møbler eller andet inventar?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.2	Er der møbler eller andet inventar, som er klodset op som følge af skæve gulve?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>7.</b>	<b>Vinduer og døre</b>			
7.1	Er der punkterede termoruder (dugruder)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.2	Er der vinduer og døre, der ikke fungerer (f.eks. vinduer og døre som ikke kan åbne og lukke uden at binde, som har defekte greb og låsetøj eller som er utætte over for nedbør)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>8.</b>	<b>Lofter/etageadskillelser</b>			
8.1	Er der udført nedsænkede lofter (dvs. nyt loft opsat under det gamle)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>9.</b>	<b>Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)</b>			
9.1	Er der, eller har der været, problemer med afløb (f.eks. stoppede afløbsrør eller opstigende kloakvand)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9.2	Er der løse/revnede fliser på gulv eller vægge?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>10.</b>	<b>VVS-installationer</b>			
10.1	Fyldes der vand på varmeanlægget mere end én gang årligt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej	Ved
10.2	Er dele af VVS-installationerne (dvs. vandinstallationer, varmeanlæg og afløb) udført af personer uden autorisation?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10.3	Er der udført reparationer efter rørskader (vandskader)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10.4	Er der, eller har der været, rørskade på kloak/skjulte rør?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10.5	Er der varmeinstallationer og/eller termostatsventiler, der ikke virker?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler:

Andet:

\_\_\_\_\_ Dato Underskrift - ejer/sælger

Sælger var til stede

Sælger havde udarbejdet sælgeroplysningerne før huseftersynet

## Oplysninger har ikke kunnet fremskaffes på grund af:

*Der er ingen udfyldte sælgeroplysninger da ejer er under værgemål ved advokat.*

**Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring**

Vær opmærksom på, at oplysningerne i dette afsnit er beregnet til forsikringssekskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

	Bygn.:	Uddybende oplysninger:
<b>1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten</b>		
Sadeltag	A	
Bjælkespær	A	
Taghældning - >35 grader	A	
Tagbelægning - Tegl	A	
Skorsten - Muret	A	Med puds.
Ensidigt fald	C	
Bjælkespær	C	
Taghældning - 1-15 grader	C	
Tagbelægning - Tegl	C	
<b>2. Ydervægge</b>		
Hulmur	A	
Formur - Tegl/kalksandsten	A	
Formur - Murværk med puds	A	
Bagmur - Letbeton	A	
Træ	C	
Formur - Træ	C	
<b>3. Vinduer og døre</b>		
Træ	A	
<b>4. Fundament/sokler</b>		
Beton	A	
Andet; Type:	C	Punktfundamenter.
<b>5. Kældre/krybekældre/terrændæk</b>		
Terrændæk	A	
Støbt i beton	A	
Drænlag/kapillarbrydende lag; Type:	A	Leca beton 1:8
<b>6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)</b>		
Vægkonstruktioner, organisk	A	Træbeklædning i bad 1. sal.
Vægkonstruktioner, uorganisk	A	
Gulvkonstruktioner, organisk	A	Vinyl på bjælkelag 1. sal.
Gulvkonstruktioner, uorganisk	A	
<b>7. Gulvkonstruktion og gulve</b>		
Gulv på strøer eller bjælker	A	1. sal.
Væg-til-væg tæppe	A	Hobbyrum, og værelser samt 1. sal.
Tæppe på beton	A	Hobbyrum og værelser i stueetagen.
Klinkegulv på beton	A	Entre, bryggers, bad, gang og køkken - stue.
Andet; Type:	A	Vinyl i bad 1. sal.
<b>8. Indervægge/skillevægge</b>		

## Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

Vær opmærksom på, at oplysningerne i dette afsnit er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

	Bygn.:	Uddybende oplysninger:
Inder-/skillevægge - Letbeton	A	
Inder-/skillevægge - Træ	A	
Inder-/skillevægge - Murværk	A	
Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	A	
Inder-/skillevægge - Træ	C	

### 9. Lofter/etageadskillelser

### 10. Indvendige trapper

### 11. VVS-installationer

El-varme	A	Delvis varmepumpe luft/luft
Gulvvarme; Type:	A	El- i klinkegulve (skønnet)
Andet; Type:	A	Brændeovn.





# Huseftersyn

---

## Tilstandsrapport for ejendommen

---

**Sælger:**

*Kirsten Adler (under værgemål) v/ Marianne Mønsted*

**Adresse**

*Vinkelvej 2*

**Postnr.**

*4243*

**By**

*Rude*

**Dato**

*13-03-2013*

**Udløbsdato**

*13-09-2013*

**HE nr.**

*1490*

**Lb. nr.**

*H-13-01490-0037*

**Kommunenr./Ejendomsnr.**

*330-11478*

**Matrikel/Ejerlav:**

*36FZ Bisserup By, Holsteinborg*

**Internt sagsnummer**

*13-060 / 103972*

---

**Indhold**

Vigtige oplysninger om huseftersyn	2
Tilstandsrapport for ejendommen	6
Registrering af bygningens tilstand (noter)	8
Sammenfatning af huseftersyn - beboelsesdelen	12
Sælgers oplysninger om ejendommen	14
Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring	18

---

**Besøg [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)**

Har du behov for yderligere information om huseftersynet og tilstandsrapporten, kan du besøge hjemmesiden [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). På hjemmesiden kan du blandt andet hente forskellige foldere med nyttig information om huseftersynsordningen.

## Vigtige oplysninger om huseftersyn

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

Her får du en kort introduktion og et hurtigt overblik, men du kan finde meget mere information om huseftersyn på hjemmesiden [www.boligejer.dk/huseftersyn](http://www.boligejer.dk/huseftersyn). Huseftersyn bliver udført af en bygnings sagkyndig, som Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har beskikket. Den bygnings sagkyndige repræsenterer hverken køber eller sælger. Hans opgave er at give et professionelt og uvildigt billede af bygningens synlige skader.

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

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

### Hvis du er utilfreds med din tilstandsrapport

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

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

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

Nævnet udfører også løbende kvalitetskontrol af de bygnings sagkyndiges arbejde. Du kan derfor komme ud for at blive kontaktet af en af nævnets syns- og skøns mænd, som vil bede om lov til at gennemgå din ejendom. Det er naturligvis frivilligt, om du vil deltage, men fordelen for dig er, at du får et gratis ekstra eftersyn af din ejendom.

### Tre vigtige ting, du skal vide om rapporten:

- **En tilstandsrapport er en skadesrapport**

Den bygnings sagkyndige foretager en visuel gennemgang af huset. Ved gennemgangen anvendes en systematisk metode, som afdækker synlige skader eller forhold, som kan udvikle sig til skader. Du får ikke oplysninger om ejendommens generelle vedligeholdelsesstand eller om f.eks. forventet restlevetid for bygningsdele. Tilstandsrapporten kan derfor ikke sammenlignes med en "varedeklaration".

- **Omfatter synlige skader**

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

- **Høj karakter er ikke nødvendigvis det samme som høj udgift**

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

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

## Til dig, der skal købe

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

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

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

### Sådan foregår et huseftersyn

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

### Hvad kigger den bygningssagkyndige efter?

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

### Karaktersystemet

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

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

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

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

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

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

## Tillæg og allonger til tilstandsrapporten

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

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

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

## Eleftersyn

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

Læs mere om dette på hjemmesiden [www.boligejer.dk/tilstandsrapport\\_eleftersyn](http://www.boligejer.dk/tilstandsrapport_eleftersyn)

## Ejerskifteforsikring

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

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

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

Sælger skal betale den ene halvdel af forsikringspræmien, du skal betale den anden. Selv om du har fået tilbud fra sælgers forsikringsselskab, må du gerne vælge et andet selskab. Sælger er dog ikke forpligtet til at betale mere end sit oprindelige tilbud, hvis præmien til det nye forsikringsselskab er højere.

## Om ejerskifteforsikring

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

Du kan læse mere om ejerskifteforsikring på [www.forsikringsoplysningen.dk](http://www.forsikringsoplysningen.dk).

## Til dig, der skal sælge

Ved et huseftersyn vurderer en bygningsagkyndig, om bygningen er i dårligere stand end en tilsvarende bygning af samme alder og type. Den bygningsagkyndige gennemgår hver enkelt del af bygningen for at afdække synlige skader og tegn på skader.

Det er dig som sælger, der skal bestille huseftersynet. Efter huseftersynet får du en tilstandsrapport fra den bygningsagkyndige.

Du skal også bestille et eleftersyn, som skal udføres af en autoriseret elinstallatørvirksomhed, der gennemgår din ejendoms elinstallationer. Efter eleftersynet får du udleveret en elinstallationsrapport. Du kan læse mere om eleftersynet på hjemmesiden: [www.boligejer.dk/tilstandsrapport\\_eleftersyn](http://www.boligejer.dk/tilstandsrapport_eleftersyn)

Du skal præsentere tilstandsrapporten og elinstallationsrapporten for køberen sammen med et tilbud om en ejerskifteforsikring, inden køber underskriver købsaftalen. Kun på den måde kan du blive fritaget for det normale 10-årige sælgeransvar.

### **Du kan kun blive fritaget for ansvaret, hvis du opfylder følgende tre punkter:**

- Den bygningsagkyndige har udarbejdet eller fornyet tilstandsrapporten mindre end seks måneder før den dag, hvor køberen modtager rapporten.
- Der er udarbejdet en elinstallationsrapport mindre end 12 måneder før den dag, hvor køberen modtager rapporten.
- Du fremskaffer et tilbud på en ejerskifteforsikring og tilbyder at betale halvdelen af præmien.
- Du sikrer dig, at køberen er klar over, at dit 10-årige sælgeransvar er bortfaldet.

### **Du skal dog være klar over, at du som sælger fortsat kan komme til at hæfte for:**

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

## Tilstandsrapport for ejendommen

Ejendommen besigtiget: 13-03-2013  
 Starttidspunkt: 11:00 Sluttidspunkt: 12:00  
 Postnr.: 4243 By: Rude

Vej: Vinkelvej 2

## Sælger:

Navn: Kirsten Adler (under værgemål) v/ Marianne Mønsted

Vej: Soldraget 43, Hus 43, Bolig 9

Telefon:

Mobiltf.:

Postnr.: 3460

By: Birkerød

E-mail:

## Følgende materiale forelå:

BBR-ejermeddelelse af: 01-12-2011

Tidligere tilstandsrapport lb.nr.: H-12-01490-0099 d. 02-05-2012

Energimærke: 100251134 d. 06-12-2011

## Andre bygningsoplysninger:

Plan, snit og facadetegninger fra opførelsen.

Registreringer og bemærkninger vedr. bygn B er indeholdt i bygn A.

## Bygningsbeskrivelse:

Bolittype: Enfamilieshus

Ejendommen:

Hustype: Individuelt hus 1977-2006 (arkitekttegnet hus)

Tagets restlevetid: Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan taget forventes at holde 10 år eller længere.

Note: Tabelopslag for tagets restlevetid er baseret på undertaget

## Forventet restlevetid for bygningens tag

Den bygningsagkyndige angiver ovenfor den forventede restlevetid for bygningens tag. Det er vigtigt at være opmærksom på, at der er tale om en gennemsnitsbetragtning baseret på et opslag i en tabel, som tager udgangspunkt i tagets alder og de anvendte byggematerialer. Den bygningsagkyndige foretager altså ikke et individuelt skøn, og der tages derfor ikke højde for særlige forhold som f.eks. slid fra vind og vejr. Restlevetiden er baseret på den del af taget, der har den korteste restlevetid.

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2		Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	A	Beboelse	1982	1	93	0	72	165	0
1	B	Beboelse / Udhus	1982	1	28	0	23	0	0
2	C	Carport/udhus	1985	1	20	0	0	0	0
3	D	Udhus/skur	-	1	25	0	0	0	0
4	E	Drivhus	-	1	10	0	0	0	0

Oplysningerne i skemaet er ikke baseret på faktisk opmåling, men indhentet fra foreliggende materiale, herunder BBR-ejermeddelelse eller lignende. Alle bygninger er omfattet af huseftersynet. Bygningerne er opdelt i selvstændige litra, hver gang bygningens konstruktion, funktion eller opførelsesår skifter. Rigtigheden i opgørelsen af arealernes størrelse er ikke den bygningsagkyndiges ansvar.

## Bemærkninger

1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?

Ja Nej 

Bygning \_\_\_\_\_

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?

AC \_\_\_\_\_

Gulve under tæpper og lignende belægninger samt bygningsdele under og bag inventar

m.m. er ikke eftersat, bohavet er ikke flyttet.

Der er ikke adgang til skunkrum.

Tagflader samt øvrige skrå og vandrette udv. flader er begrænset eftersat p.g.a.

*snedække.*

*Bemærkninger vedr tag m.m. er overført fra tidligere tilstandsrapport.*

3. Er der specielle bemærkninger til termoruder?

*De fleste ruder er punkterede.*

\_\_\_\_\_

4. Er sekundære bygninger i en så dårlig stand eller har så ringe byggeteknisk værdi, at det ikke tjener noget formål at foretage og udfærdige tilstandsrapport for disse bygninger?

*Udhus i baghaven og drivhus er ikke eftersat / medtaget i rapporten p.g.a. stand og bygningsmæssig værdi.*

DE

5. Er der afvigelser i forhold til BBR?

*(Den bygningssagkyndiges markering af, hvorvidt der er åbenlyse afvigelser i forhold til BBR. Oplysningerne er ikke baseret på faktisk opmåling).*

*Registrering i BBR er ikke i overensstemmelse med de faktiske forhold.*

ABDE

## Registrering af bygningens tilstand

**Karakterer:**

HUSK: Karakteren siger ikke noget om prisen for at udbedre skaden. En Kritisk skade (K3) kan være relativt billig at udbedre, mens en mindre alvorlig skade (K1) kan være dyr at udbedre.

**Ingen bemærkninger****IB****Kosmetiske skader**

Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke købers indtryk af bygningen.

**K0****Mindre alvorlige skader**

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

**K1****Alvorlige skader**

Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

**K2****Kritiske skader**

Beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.

**K3****Bør undersøges nærmere**

Beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang. Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.

**UN**

Hvis køber vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere, bærer køber selv risikoen.

En **note** er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner.

Bygn.: **Karakter: Registrering og note:**

**A Beboelse****A. Primære bygningsdele****1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten**

1.1 Tagbelægning/rygning	K3	Revner og defekter i rygningsskit under rygningsssten. Enkelte kraftige mospuder på tagflader og over ovenlysvinduer. Note: Risiko for vandindtrængen m.m.
1.3 Skotrender/inddækninger	K3	Enkelte tagsten mangler ved skotrender. Note: Risiko for vandindtrængen. Der er undertag.
1.4 Hætter/Aftræk	K2	Defekt taghætte / indd. mod nordøst.
1.6 Tagrender/tagnedløb	K3	Utæt endebund mod nordvest.
1.8 Spær og lægter	K3	Skjolder og skimmel / svampeangreb på spær og undertag i tagrum ved våderum 1. sal. Note: Manglende ventilation og defekt dampspærre.
1.10 Undertage/understrygning	K3	Undertagsbaner ved gavl mod sydvest er med beg. nedbrydning (let porøst ved berøring). Note: Risiko for vandgennemtrængen ved defekter i tagdækning.
	K3	Skimmel og svampeangreb i / på undertag ved baderum på 1. sal. Note: Manglende ventilation og effektiv dampspærre.



## Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
1.11 Ventilation	K3	Generelt manglende ventilation mellem isolering og undertag i skråvægge. Note: Risiko for opfugtning m.m.  Opfugtning og skimmel m.m. ved baderum.
1.13 Dampspærre	K3	Dampspærre er ikke med korrekt samling / tætning mod vægge, set i baderum ved bræddebekl. på skråvæg i bruseniche. Note: Risiko for opfugtning af tagkonstruktionen.
	K1	Der er opsat plastfolie i skunkrum ved udestuen på kold side at isoleringen. Note: Udestue er ikke opvarmet.
1.15 Andet Hvepsebo	K1	Stort hvepsebo i hjørne i loftrum mod syd
1.16 Bemærkninger til skorsten	K2	Stedvis mindre afskallinger i fuger og sten i skorstenspipen. Skorsten er nymalet.

### 2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle	K1	Det vurderes at der er nymalet på facader stedvis oven på algebegrøning.
	K1	Stedvis mindre revner i murværk i malede / pudsede flader specielt mod syd og øst ved vinduer samt vandret revne ved hjørne mod sydøst. Delvis overmalet. Note: Revner er vurderet til at være i ro og uden betydning for husets stabilitet. Mindre bevægelser efter en reparation kan dog forekomme.
	K2	Defekter i tegloverliggerne over vinduer og døre mod syd og øst. Note: Delvis overmalet.

### 3. Vinduer og døre

3.1 Døre	K2	Nedbrydning i terrassedør mod syd og altandør mod øst 1. sal. Ruder er punkterede i altandør mod øst 1. sal.
3.2 Vinduer	K2	Nedbrydning i flere vinduer. Flere greb / lukkebeslag er defekte og vinduer er vanskelige at åbne og lukke.
	K2	Mange punkterede ruder bygningen rundt. Revnet rude i rundt vindue mod øst i hobbyrum.
3.3 Fuger	K3	Fuger under vinduer er generelt ikke tilbageliggende for drypnot, risiko for vandindtrængen ved fugesvigt. Stedvis defekte fuger under vinduer og døre.

### 4. Fundament/sokler

4.2 Sokkel	K1	Mindre revne i sokkel på hjørne mod vest.
4.3 Udvendige trapper	K1	Mindre revne i teglsten på trappe ved hoveddør.

### 5. Kældre/krybekældre/terrændæk

5. Ingen bemærkninger

### 6. Vådtrum (badeværelse, toilet og bryggers)

## Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K3	Stedvis hult under klinker i brusenichen i stueetagen. Note: Risiko for vandindtrængen og opfugtning i tilstødende konstruktioner ved fugesvigt mellem klinker.
	K3	Defekt vinylbelægning i baderum 1. sal bl.a ved opkant ved brusenichen. Note: Risiko for vandindtrængen og opfugtning i tilstødende konstruktioner.
6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K3	Træbeklædning er ikke egnet vægbeklædning i bruseområde i bad 1. sal. Stedvis skjolder på beklædningen bl.a ved gulv i brus og ved håndklædekrog m.m. Note: Risiko for nedbrydning samt opfugtning i bagvedliggende konstruktion.
6.3 Fuger	K3	Ikke tæt samling mellem vinyl og murstensvægge i brusenichen 1. sal. Note: Risiko for vandindtrængen og opfugtning i tilstødende konstruktioner.
6.4 Gulvafløb	K3	Fri ru betonudstøbning mellem rist og afløbsskål i gulvafløb i stueetagen. Note: Risiko for vandindtrængen og opfugtning i tilstødende konstruktioner.
6.5 Fald mod gulvafløb	K2	Ikke korrekt fald mod afløb i bad 1. sal.

### B. Sekundære bygningsdele

#### 7. Gulvkonstruktion og gulve

7.2 Belægninger	K2	Glasfiberbelægning i udestue 1. sal er med revner i kanten mod murværk
	K2	Enkelte defekte klinker ved brændeovn og ved trappe samt revne ved varmepumpe.

#### 8. Indervægge/skillevægge

8.1 Indvendige vægge	K1	Stedvis mindre revner i hjørner. Vandret revne i bagmur i udestue under vinduer
8.2 Vægbeklædninger	K1	Stedvis mindre revner i pladesamlinger på 1. sal.

#### 9. Lofter/etageadskillelser

9.1 Lofter/etageadskillelser	K2	Ikke effektivt tætnet mellem loft og ydervægge. Vægge er nymalede. Note: Risiko for kondensdannelser i hjørne.
------------------------------	----	---

#### 10. Indvendige trapper

10. Ingen bemærkninger

### C. Installationer

#### 11. VVS-installationer

11.1 Vandinstallationer	K3	Der er ikke vandstop på vandtilførsel til opvaskemaskinen i køkken. Note: Risiko for vandskader.
	UN	Der er lukket for vandet. Note: Vandinstallationen bør gennemgå en nærmere undersøgelse inden ibrugtagning.
11.5 Andet Varmepumpe.	UN	Det vurderes at varmepumpen til varmt brugsvand er defekt Note: Varmepumpen undersøges nærmere.

### C Carport/udhus

## Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.: Karakter: Registrering og note:

### A. Primære bygningsdele

#### 1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning	K3	Flere tagsten ligger ikke på plads. Stedvis kraftig mosbegroning. Note: Risiko for vandindtrængen.
1.2 Tagfald	K3	Hældning på tagflade er ikke tilstrækkelig til teglsten i h.t. anvisninger. Risiko for vandindtrængen - specielt ved mosbegroning.
1.3 Skotrender/inddækninger	K3	Ingen indd. mod hus. Note: Skjolder på murværk.
1.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Stedvis nedbrydning i vindskeder og remender m.m.
1.6 Tagrender/tagnedløb	K2	Løs tagrende med defekter.
1.10 Undertage/understrygning	K3	Generelt defekt og manglende understrygning af tagsten.
1.15 Andet Udbygning.	K3	Interimistisk udbygning / halvtag ved tagrende

#### 2. Ydervægge

2.2 Beklædninger	K1	Nedbrydning i bunden af enkelte brædder.
------------------	----	--

#### 3. Vinduer og døre

3.1 Døre	K1	Løs skydedør.
----------	----	---------------

#### 4. Fundament/sokler

4.2 Sokkel	K3	Nedbrydning i bunden af flere stolper.
------------	----	--

## Sammenfatning af huseftersyn - for beboelsesdelen

Bygningsdel/installation:	Vurdering:	IB	K0	K1	K2	K3	UN	Note
<b>A. Primære bygningsdele</b>								
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten				2	2	8		X
2. Ydervægge				2	1			X
3. Vinduer og døre					3	1		
4. Fundament/sokler				2				
5. Kældre/krybekældre/terrændæk		X						
6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)					1	5		X
<b>B. Sekundære bygningsdele</b>								
7. Gulvkonstruktion og gulve					2			
8. Indervægge/skillevægge				2				
9. Lofter/etageadskillelser					1			X
10. Indvendige trapper		X						
<b>C. Installationer</b>								
11. VVS-installationer						1	2	X

## Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

1 ½ plans ejendom fra 1982 i pudset og malet murværk med tegltag.

Der er indbygget stort hobbyrum samt udestue / lukket terrasse på 1. sal over hobbyrum.

Ejendommen er nymalet udv. og indv. i stue / køkken, og der er defekter i ejendommen jfr. nærværende registrering.

## Karakterer:

**IB:** Ingen bemærkninger

**K0:** Kosmetiske skader

**K1:** Mindre alvorlige skader

**K2:** Alvorlige skader

**K3:** Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele

**UN:** Bør undersøges nærmere  
(Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares)

En **note** er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsagen og konstruktioner.

HUSK: Karakteren siger ikke noget om prisen for at udbedre skaden. En Kritisk skade (K3) kan være relativt billig at udbedre, mens en mindre alvorlig skade (K1) kan være dyr at udbedre.

## Beskikket bygningssagkyndig:

**Navn:** *Jesper Elin*

**Firma:** *Botjek Næstved v/ JRE Bygningssyn ApS*

**Vej:** *Halfdan Rasmussens Vej 23*

**Telefon:** *55738684*

**Email:** *4700@botjek.dk*

**Mobiltf.:** *28978684*

**Postnr.:** *4700* **By:** *Næstved*

**Telefax:** *55738685*

**Rapportdato:** *13-03-2013*

**Sælgers oplysninger om ejendommen****Til sælger:**

Dine svar i spørgeskemaet giver den bygnings sagkyndige det bedst mulige grundlag for at udarbejde en tilstandsrapport. Spørgsmålene drejer sig navnlig om forhold, som den bygnings sagkyndige ikke altid kan se, men som en sælger normalt vil have kendskab til.

Du skal være opmærksom på, at den bygnings sagkyndiges undersøgelse som udgangspunkt omfatter alle bygninger på grunden. Ud over beboelsesbygningen gælder det f.eks. garager, carporte, overdækkede terrasser, skure og udhuse m.v. Du skal derfor give oplysninger om alle bygninger på grunden.

Det er vigtigt, at du ud fra dit kendskab til ejendommen besvarer spørgsmålene så præcist og korrekt som muligt. Det gælder ikke alene forhold ved ejendommen, som er opstået og/eller udbedret i din ejertid, men også hvis du har kendskab til forhold, som ligger forud for din ejertid.

Det anbefales, at du gennemgår spørgeskemaet med den bygnings sagkyndige. Særligt bør du rådføre dig med den bygnings sagkyndige, hvis du er i tvivl om forståelsen af et eller flere spørgsmål, herunder eventuelle fagudtryk. Det skyldes, at forkerte oplysninger efter omstændighederne vil kunne medføre et erstatningsansvar.

Bemærk, at spørgsmålene er generelle. Det skyldes, at skemaet skal dække alle typer boliger. Der kan derfor være spørgsmål, som ikke er relevante for netop din ejendom.

Du har på sidste side i skemaet mulighed for at uddybe dine svar og/eller komme med yderligere bemærkninger om forhold ved ejendommen, som ikke dækkes af de stillede spørgsmål.

**Til køber:**

Spørgeskemaet er udfyldt på baggrund af sælgers kendskab til ejendommen. Du skal i den forbindelse være opmærksom på, at sælger ikke i alle tilfælde har et dækkende kendskab til forholdene ved ejendommen. Det kan f.eks. være tilfældet, hvor forholdene ligger før sælgers overtagelse af ejendommen eller adskillige år tilbage.

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

		Ja	Nej	Ved ikke
<b>0.</b>	<b>Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten</b>			
0.1	Hvem har bestilt tilstandsrapporten?			
0.2	Har du en ejendomsmægler til at bistå med salget af din ejendom?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>1.</b>	<b>Generelle oplysninger</b>			
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen?  I hvilken periode har du boet på ejendommen?			
1.2	Er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer (f.eks. udskiftet tag, fjernet bærende konstruktioner eller foretaget indgreb heri, indretning af bad/toilet i rum, der ikke tidligere har været anvendt hertil, m.v.)? Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.3	Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.4	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i: - kælder/krybekælder/ventileret hulrum? - yder- og indervægge/skillevægge? - vinduer/døre? - lofter/etageadskillelser? - gulve? - tage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**2. Tage**

## Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej	Ved ikke
2.1	Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.2	Er der, eller har der været, skader i/ved skorsten (f.eks. løbesod, revner, utætheder eller afskallinger)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.3	Er der, eller har der været, utætte tagrender eller nedløb?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.4	Er adgangen til skunkrum blokeret? Hvis nej, hvor er adgangslemmene placeret?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.5	Er adgangen til tagrum blokeret?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>3.</b>	<b>Yder- og indervægge/skillevægge</b>			
3.1	Er der revner eller andre skader, som er dækket af møbler eller andet inventar?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.2	Er der fugtpletter eller mug/skimmel, som er dækket af møbler eller andet inventar?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>4.</b>	<b>Fundamenter/sokler</b>			
4.1	Er huset piloteret eller ekstrafunderet i forbindelse med opførelsen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.2	Er huset efterfunderet (dvs. piloteret eller ekstrafunderet efter opførelsen)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.3	Er der sætningsskader, som er udbedret? Er der i den forbindelse udarbejdet geoteknisk rapport?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>5.</b>	<b>Kælder / krybekælder / ventileret hulrum</b>			
5.1	Er der kælder/krybekælder/ventileret hulrum?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.2	Er adgangen til krybekælder blokeret?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.3	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.4	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.5	Er der helt eller delvist dræn langs husets fundament?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.6	Er der en grundvandspumpe?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>6.</b>	<b>Gulve</b>			
6.1	Er der skader (f.eks. revner eller fugtskader) ved de gulve, som er dækket af tæpper, møbler eller andet inventar?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.2	Er der møbler eller andet inventar, som er klodset op som følge af skæve gulve?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>7.</b>	<b>Vinduer og døre</b>			
7.1	Er der punkterede termoruder (dugruder)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.2	Er der vinduer og døre, der ikke fungerer (f.eks. vinduer og døre som ikke kan åbne og lukke uden at binde, som har defekte greb og låsetøj eller som er utætte over for nedbør)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>8.</b>	<b>Lofter/etageadskillelser</b>			
8.1	Er der udført nedsænkede lofter (dvs. nyt loft opsat under det gamle)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>9.</b>	<b>Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)</b>			
9.1	Er der, eller har der været, problemer med afløb (f.eks. stoppede afløbsrør eller opstigende kloakvand)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9.2	Er der løse/revnede fliser på gulv eller vægge?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>10.</b>	<b>VVS-installationer</b>			
10.1	Fyldes der vand på varmeanlægget mere end én gang årligt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej	Ved ikke
10.2	Er dele af VVS-installationerne (dvs. vandinstallationer, varmeanlæg og afløb) udført af personer uden autorisation?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10.3	Er der udført reparationer efter rørskader (vandskader)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10.4	Er der, eller har der været, rørskade på kloak/skjulte rør?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10.5	Er der varmeinstallationer og/eller termostatventiler, der ikke virker?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



## Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler:

Andet:

\_\_\_\_\_ Dato Underskrift - ejer/sælger

Sælger var til stede

Sælger havde udarbejdet sælgeroplysningerne før huseftersynet

## Oplysninger har ikke kunnet fremskaffes på grund af:

*Der er ingen udfyldte sælgeroplysninger, da ejer er under værgemål.*

**Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring**

Vær opmærksom på, at oplysningerne i dette afsnit er beregnet til forsikringssekskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

	Bygn.:	Uddybende oplysninger:
<b>1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten</b>		
Sadeltag	A	
Hanebåndspær	A	
Bjælkespær	A	
Taghældning - >35 grader	A	
Tagbelægning - Tegl	A	
Skorsten - Muret	A	Med puds.
Ensidigt fald	C	
Bjælkespær	C	
Taghældning - 1-15 grader	C	
Tagbelægning - Tegl	C	
<b>2. Ydervægge</b>		
Hulmur	A	
Formur - Tegl/kalksandsten	A	
Formur - Murværk med puds	A	Nymalet
Bagmur - Letbeton	A	
Træ	C	
Formur - Træ	C	
<b>3. Vinduer og døre</b>		
Træ	A	
Træ	C	
<b>4. Fundament/sokler</b>		
Beton	A	
Andet; Type:	C	Punktfundamenter.
<b>5. Kældre/krybekældre/terrændæk</b>		
Terrændæk	A	
Støbt i beton	A	
Drænlag/kapillarbrydende lag; Type:	A	Leca beton 1:8
<b>6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)</b>		
Vægkonstruktioner, organisk	A	Træbeklædning i bad 1. sal.
Vægkonstruktioner, uorganisk	A	
Gulvkonstruktioner, organisk	A	Vinyl på bjælkelag 1. sal.
Gulvkonstruktioner, uorganisk	A	
<b>7. Gulvkonstruktion og gulve</b>		
Gulv på strøer eller bjælker	A	1. sal.
Væg-til-væg tæppe	A	Hobbyrum, og værelser samt 1. sal.
Tæppe på beton	A	Hobbyrum og værelser i stueetagen.
Klinkegulv på beton	A	Entre, bryggers, bad, gang og køkken - stue.
Andet; Type:	A	Vinyl i bad 1. sal.

## Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

Vær opmærksom på, at oplysningerne i dette afsnit er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

	Bygn.:	Uddybende oplysninger:
<b>8. Indervægge/skillevægge</b>		
Inder-/skillevægge - Letbeton	A	
Inder-/skillevægge - Træ	A	
Inder-/skillevægge - Murværk	A	
Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	A	
Inder-/skillevægge - Træ	C	
<b>9. Lofter/etageadskillelser</b>		
<b>10. Indvendige trapper</b>		
<b>11. VVS-installationer</b>		
El-varme	A	Delvis varmepumpe luft/luft
Gulvvarme; Type:	A	El- i klinkegulve (skønnet)
Andet; Type:	A	Brændeovn.

## Individuelt hus 1977-2006 (arkitekttegnet hus)

Opført i perioden: ca. 1977-2006



### **VIGTIG INFORMATION** om den hustype din tilstandsrapport vedrører

Når du køber et brugt hus, er det vigtigt at være opmærksom på, at huset ikke kan sammenlignes med et nybygget hus, fordi vind og vejr samt daglig brug med tiden vil have slidt på huset. Som fremtidig husejer er det også vigtigt at være opmærksom på, at huset løbende skal vedligeholdes.

I tilstandsrapporten får du et overblik over, hvilke synlige skader huset har. Derudover kan der være tidstypiske byggetekniske forhold ved huset, der må forventes ved hustypen. Disse forhold er som udgangspunkt ikke registreret i tilstandsrapporten, fordi de er sædvanlige for hustypen. Du bør derfor læse denne typebeskrivelse grundigt – især OBS-punkterne – så du ved, hvilke forhold der typisk må forventes ved den pågældende hustype.

Hvis der er tilbygninger på det oprindelige hus, vil disse kunne være beskrevet for sig i en særskilt hustypebeskrivelse. Vær opmærksom på, at der også kan være foretaget

andre typer af bygningsændringer – f.eks. tilbygning af kviste, efterisolering m.v. Sådanne ændringer er ikke omfattet af hustypebeskrivelsen, der kun gælder den oprindelige hustype. Samtidig skal det understreges, at typebeskrivelsen er generel og uafhængig af den udarbejdede tilstandsrapport og den tegnede ejerskifteforsikring.

Efter selve hustypebeskrivelsen finder du information om det oprindelige kloaksystem, herunder hvordan kloakken må formodes at være konstrueret, hvad den formodes at være konstrueret af, og hvornår den må forventes at være udtjent.

Du bør desuden være opmærksom på informationen på de bagerste sider om gasarten radon, herunder ikke mindst hvad du kan gøre for at løse et eventuelt radonproblem.





## KONSTRUKTION

<b>Fundament/gulve</b>	<p>Huset er opført på fundament af beton eller bloksten til frostfri dybde. På en støbt betonplade ligger et trægulv på strøer (lægter under gulvet, som gulvbrædder er sømmet fast på). Der kan være udlagt 50 mm mineraluld mellem strøer, eller fliser kan være udlagt direkte på betonpladen.</p> <p>Betonen er støbt på et isoleringslag. For at hindre, at fugt fra jorden trænger op i isolering og betonplade, vil der under isoleringen være et kapillarbrydende lag (dvs. et lag som hindrer opsugning af fugt fra jorden) af groft grus eller løse letklinker (små opblærede lerkugler). Isoleringen kan i sig selv være kapillarbrydende, f.eks. polystyren eller letklinker.</p> <p>Trægulve kan være parket på strøer (lægter under gulvet, som gulvbrædder er sømmet fast på) eller svømmende gulv, hvor brædderne lægges direkte på den afrettede beton med et støjdæmpende og fugtstandsende mellemlag. I hele eller dele af huset kan der være klinkegulve, som eventuelt har gulvvarme. Badeværelsesgulve har normalt gulvvarme. Der er som regel dræn omkring bygningen. Huset kan have kælder med isolerede støbte betonvægge under jordniveau. Kældervæggene kan være muret op af større isolerende blokke, som er fugttætnet udvendigt.</p>
<b>Vægge</b>	<p>Ydervægge er hulmur med tegl både ude og inde eller eventuelt bagmur af letbeton. De to vægdele er forbundet med trådbindere (binderne sikrer forbindelse mellem yder- og indermur). Dele af facaden kan have lette træpartier med isolering og dampspærre (fugtbeskyttende lag). Isoleringstykkelsen er typisk 125-200 mm. Indvendige vægge er af gasbeton, tegl eller skeletvægge med gipsplader.</p>
<b>Tag</b>	<p>Tagdækning kan være tegl, betontagsten, bølgeeternit eller tagpap, som typisk har hældning under 45 grader. Tegltage har undertag. Husene kan have store udhæng og tagrender skjult bag sternbrædder.</p>
<b>Installationer</b>	<p>Huset er med oprindelige vand-, afløbs- og elinstallationer samt centralvarme med eget fyr eller fjernvarme. Der er ofte gulvvarme under klinkegulve i badeværelser, og i velisolerede huse i den senere del af perioden er der ofte varme under trægulvene. Luftvarmeanlæg forekommer også.</p>



## OBS-PUNKTER

<b>Fundament/gulve</b>	<p>Kælderen kan, hvis den er uopvarmet, i varme sommerperioder blive fugtig, fordi ventilation med varm og fugtig udeluft får den relative luftfugtighed i kælderen til at stige, hvilket i værste fald kan medføre kondens på de kølige overflader. Der kan forekomme mindre fordampning af jordfugt gennem væggene, hvorfor afskalning af maling og puds må forventes, hvis der er anvendt diffusionstæt overfladebehandling (overfladebehandling som fugt ikke kan fordampe igennem).</p> <p>Ved trægulve på strøer med gulvvarme opstår lidt større revner mellem de enkelte gulvbrætter om vinteren, da varmen udtørre træet.</p>
<b>Vægge</b>	<p>Vægge i vådrum skal være vandtætte. På skeletvægge skal der være udført vandtætning af konstruktionen, som i den seneste del af perioden (siden 1995) var en mindst 1 mm tyk vådrumsmembran bag fliser.</p>
<b>Tag</b>	<p>Nogle typer undertag tåler ikke sollys og vil derfor kunne være utætte, hvis de har været udsat for sollys, f.eks. i byggeperioden.</p> <p>På flade tage med tagpap og med ringe fald mod tagnedløbet vil vand/sne blive liggende længere end på huse med større fald på taget. Ved utætheder i tagpappen vil vand kunne trænge igennem.</p> <p>Ved gennemføringer i forbindelse med ovenlys/aftrækshætter, f.eks. fra badeværelse/køkken, kan der i nogle tilfælde opstå utætheder. I så fald kan vand trænge ind i tagkonstruktionen. Ventilationen af taget kan blive spærret af større gennembyrninger, f.eks. ovenlys.</p> <p>Ventilationsspalterne mellem brædderne på tagudhængets underste side skal friholdes, så der til stadighed er tilførsel af frisk luft.</p> <p>Enkelte flade tage er udført med en særlig dampspærre, som i stedet for ventilation udnytter solpåvirkning til løbende at fjerne ophobet fugt. Det skal i så fald sikres, at hele tagfladen får sol størstedelen af dagen, og eventuelle skyggende træer skal beskæres.</p>
<b>Installationer</b>	<p>Hvis der er gulvvarme, kan solindfald gennem vinduer gøre det svært at regulere indetemperaturen.</p>
<b>Vedligehold</b>	<p>Hustypen kræver almindelig vedligeholdelse med årlig gennemgang af taget for skader opstået som følge af vind og vejr. Der bør jævnligt foretages rensning af tagrender og tagafløb.</p>
<b>Andre punkter</b>	<p>I rum med store vinduer og solindfald kan temperaturen svinge meget og hurtigt. Det opleves som overophedning om sommeren og som nedkøling om vinteren.</p> <p>Bemærk at en ændring af husets ydre (f.eks. supplerende isolering af vægge, gulv, tag etc.) skal være udført korrekt efter gældende konstruktionsprincipper for at undgå fugtproblemer.</p>

## Generel beskrivelse af kloaksystemer

Denne beskrivelse indeholder information om det oprindelige kloaksystem for de angivne perioder, herunder hvordan kloakken må formodes at være konstrueret, hvad den formodes at være konstrueret af, og hvornår den må forventes at være udtjent. Det bemærkes, at flere forskellige forhold kan have indflydelse af restlevetiden, f.eks. store træer, dårligt vedligeholdt offentlig kloak eller rør udført i dårlig kvalitet.

Kloaksystemet – eller afløbssystemet – fra en ejendom består af en afløbsinstallation (eventuelt med dræn), stikledning, hovedkloak og renseanlæg. Afløbsinstallationen er den del af et kloaksystem, der er beliggende i selve bygningen og i jorden på ejendommens grund. Grundejeren ejer i dag kun den del af stikledningen, som befinder sig på grunden.

### Kloaksystemer fra før 1920

Afløbsinstallationer fra før 1920 er typisk udført af glaserede lerrør. Efter år 1900 blev det almindeligt at montere en septiktank på afløbet fra toiletet. I denne periode blev der normalt ikke kloakeret på landet.

De oprindelige afløbsinstallationer fra denne periode, som endnu ikke er udskiftet eller renoveret, har normalt ingen eller kun ringe restlevetid.

### Kloaksystemer fra 1920 til 1970

Afløbsinstallationer fra denne periode er oftest udført af præfabrikerede betonrør eller glaserede lerrør. Afløbsrørene blev overvejende samlet ved hjælp af tjæret pakgarn og fint opslemmet ler, cementmørtel eller asfalt. I slutningen af perioden afløstes pakgarnet af gummiringe. De fra byerne kendte kloakopbygninger blev i slutningen af perioden også udbredt til ejendomme på landet.

Toiletafløb blev i perioden fortsat ført til en septiktank. I takt med at der etableredes offentlige kloakker blev

mange septiktanke sløjftet. Endvidere blev der i perioden i stigende grad etableret dræning af husene, hvor drænene tilsluttes afløbsinstallationerne.

Både lerrør og betonrør har normalt lang levetid, dog er levetiden for betonrør normalt lidt kortere end for lerrør. For både lerrør og betonrør opstår der ofte problemer med samlingerne, hvorfor afløbssystemet, hvis dette ikke efterfølgende har været renoveret, samlet set har begrænset restlevetid.

### Kloaksystem fra 1970 til nu

I denne periode blev afløbsinstallationer – både rør og brønde – typisk udført i plast. I starten af 70'erne blev rørene samlet med løse gummiringe, som senere hen blev afløst af fastsiddende gummiringe.

Der er i perioden sket en væsentlig produktudvikling, hvor materialernes kvalitet forbedres. I år 2000 blev der indført nye regler til udformning af kloakanlæg, og der blev stillet krav om uddannelse og kvalitetssikring, der samlet set betyder, at kvaliteten forbedres betydeligt.

Særligt for ejendomme på landet bemærkes det, at der bruges nedsivningsanlæg, hvor spildevandet renses i septiktank og derefter siver ned i undergrunden. Siden omkring år 2000 har det været almindeligt at etablere minirensningsanlæg, beplantet filteranlæg eller pileanlæg i forbindelse med rensning af spildevandet, inden det ledes videre til vandløb, grøfter m.v.

Regnvand håndteres i stigende grad via faskiner og efterfølgende nedsivning. Endvidere etableres der ofte omfangsdræn, der tilsluttes afløbsinstallationerne.

Der er endnu ikke set tegn på nedbrydning af plastrør. Er rørintallationer udført korrekt, må der forventes at være en betydelig restlevetid for kloaksystemet (50-100 år).

## Radon i danske huse

Radon kan være et problem i nogen huse, men det kan løses nemt og billigt

### Hvad er radon?

- Radon er en naturligt forekommende, radioaktiv gasart, der kan trænge ind i huset fra undergrunden.
- 350.000 huse i Danmark anslås at have for højt radon-niveau.
- Radon lugter ikke og kan ikke ses eller smages, men det kan ved langvarig påvirkning være sundhedsskadeligt, og det er en medvirkende årsag til ca. 300 tilfælde af lungekræft om året.
- Sundhedsrisikoen ved radonudsættelse er cirka 25 gange større for rygere end for ikke-rygere.
- Ved radonniveauer mellem 100-200 Bq/m<sup>3</sup>, anbefaler Energistyrelsen, at du nedbringer radonniveauet via forbedringer af ventilation samt tætning af revner i fundamentet og utætheder ved rørsammenføringer.
- Ved radonniveauer over 200 Bq/m<sup>3</sup>, kan det være nødvendigt med mere omfattende tiltag, som f.eks. etablering af radonsug (et særligt ventilationssystem under bygningen).
- Husk også, at radonniveauet generelt er højere i kælder- og stueplan, hvor der er direkte kontaktflade mellem gulv og jord. Især kælderrum har ofte et dårligere indeklima end resten af huset, og kælderrum er derfor først og fremmest beregnet til opbevaring – ikke til beboelse.

### Hvor kommer radon fra?

- Radon kommer fra jorden under huset.
- Din boligs stand og konstruktion har betydning for, hvor meget radon der er i dit hus.
- Det meste radon trænger ind i huse gennem revner og sprækker i fundamenter, stuegulv og betondæk, kældergulve, ydervægge i kælder og utætheder ved rørgennemføringer i fundamenter m.v.

### Radonkortet

- På Radonkortet på næste side kan du se, at mængden af radon i jorden varierer landet over. Kortet viser, hvor stor en andel af enfamiliehuse, som Sundhedsstyrelsen vurderer, har et radonniveau over 200 Bq/m<sup>3</sup>.
- Kommunevurderingerne er et udtryk for, at risikoen for at bo i et hus med for høje radonniveauer er forskellig alt efter hvor i landet du bor. Der er f.eks. større risiko for radon på Sjælland og Øerne end i Vestjylland.

### Hvad gør jeg ved det?

- Du kan nemt og billigt foretage en radonmåling i dit hjem. Radon måles i bequerel per kubikmeter (Bq/m<sup>3</sup>).
- Måler du over 100 Bq/m<sup>3</sup>, anbefaler Energistyrelsen, at radonniveauet nedbringes.

### Læs meget mere på [www.radonguiden.dk](http://www.radonguiden.dk)

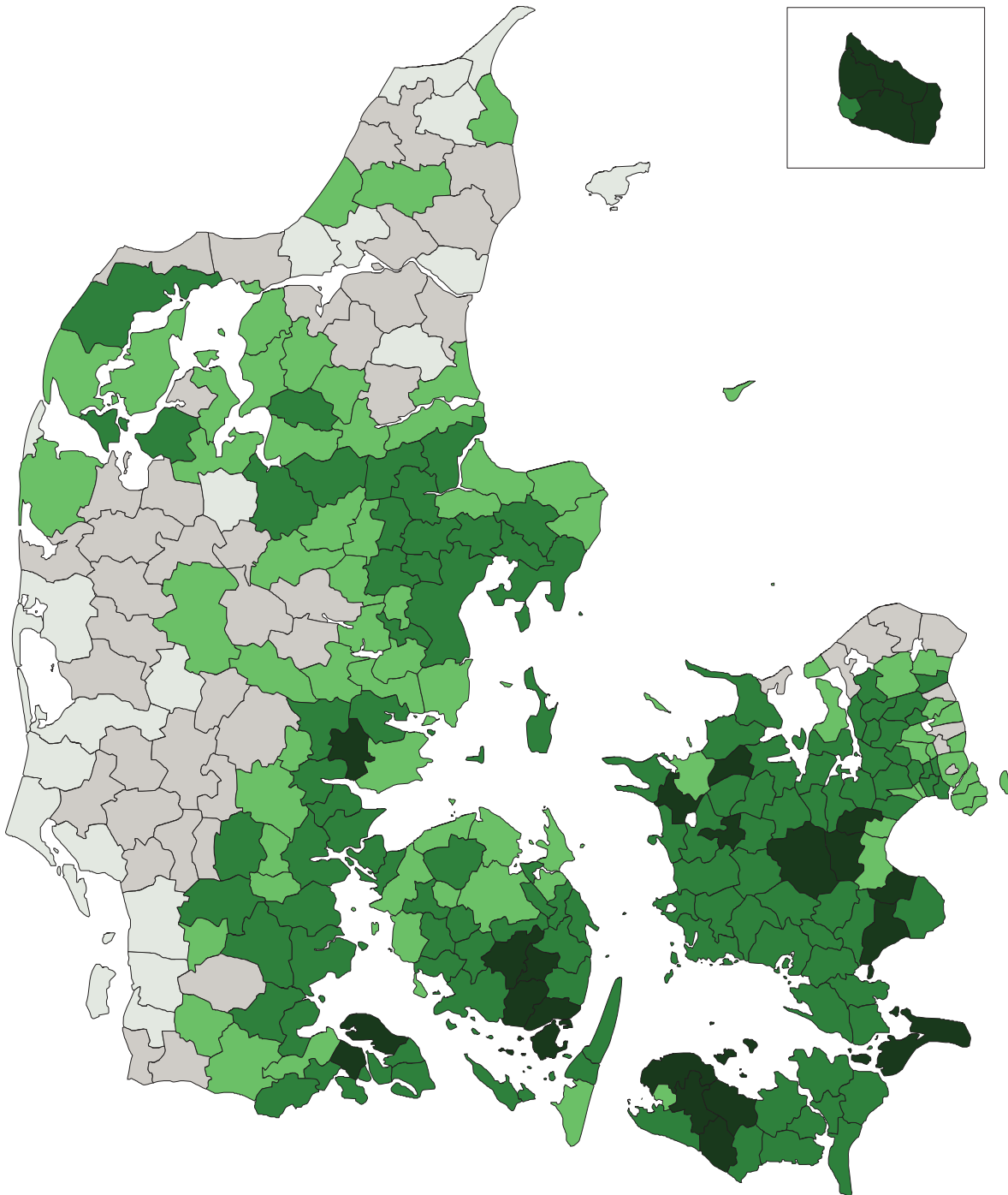
- Du kan på [www.radonguiden.dk](http://www.radonguiden.dk) læse meget mere om radon, hvordan du bestiller en radonmåling, og hvordan du kan reducere radonniveauet i dit hus.
- Du kan desuden indtaste oplysninger om dit hus og straks få svar på, om der er særlig risiko for radon.

### Radonsikring er lovkrav i nybyggeri

- I 1998 blev der indført et krav i bygningsreglementet om, at nyt byggeri skal radonsikres. Er dit hus opført efter 1998, er det således opført med radonsikring.
- Selvom dit hus er opført efter 1998, kan der være for høje radonniveauer i dit hus, hvis radonsikringen ikke fungerer. Det kan være fordi, at der er for lavt ventilation og luftskift i dit hus, eller hvis den membran i fundamentet, der skal sikre, at der ikke trænger radon ind fra jorden, er gennembrudt.
- I Bygningsreglement 2010 er det for nybyggeri præciseret, at kravet om radonsikring skal sørge for, at radonindholdet ikke overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup> i indeklimaet. Ejeren af et hus, der er opført efter 30. juni 2010, har således krav på at radonniveauet ikke overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Det er den professionelle bygherre, der har ansvaret for, at radonsikringen overholder kravet om max. 100 Bq/m<sup>3</sup>.



Radonkort



Andel af husstande med over 200 Bq/m<sup>3</sup>.



Afsender: SKAT

Ejendomsvurdering  
Storebælts Erhvervspark 3  
4220 Korsør

2013

## Ejendomsvurdering



Modtager/ejer

330

Henvisningsnummer	Ejendommens registernummer
	330 011478
Matr. nr.	
BISSERUP	36 FZ
Vurderet areal	
1.343 m <sup>2</sup>	
Ejendommens beliggenhed	
Vinkelvej 2 (4243)	
SKATs telefonnr.	Udskrevet
72 22 28 26	07/12-2017
Oplysningerne til brug for forsendelsen	
Bunke 36	Vmt 6

### Der er pr. 13/05-2013 foretaget følgende pgf4-vurdering af ejendommen

Benyttelse

01 - Beboelsesejendom med 1 lejlighed

Ejendomsværdi 1.300.000 kr Grundværdi 450.000 kr

Du kan klage over vurderingen. Klagen skal være begrundet og sendes til SKAT inden 3 måneder fra modtagelsen af denne skrivelse

## SPECIFIKATIONER

### Grundværdi

Beløb

Byggeretspris	1 stk		168.000 kr
Kvadratmeterpris	1343 m <sup>2</sup>	à 210 kr	282.030 kr
Grundværdi i alt			450.030 kr
<i>Grundværdi afrundet</i>			<u>450.000 kr</u>

### Bygningsoplysninger

Beløb

Bygningsnr.	001	Anvendelse	Fritliggende enfamilieshus	
Antal lejligheder	1	Opførelsesår		1982
Bebygget areal	123	Udnyttet tagetage		100
Indbygget garage	0	Indbygget carport		0
Indbygget udhus	0	Udestue		23
Kælder	0	Lovlig kælderbeboelse		0
Overdækket terrasse	0	Antal etager		1
Antal toiletter	2	Antal bad		2
Tagmateriale		Tegl		
Ydermur		Mursten		
Varmeinstallation		Elovne, elpaneler		
Opvarmningsmiddel		Elektricitet		
Supplerende opvarmning		Ikke oplyst		
Bygningsnr.	002	Anvendelse	Carport	
Antal lejligheder	0	Opførelsesår		1985
Bebygget areal	20	Udnyttet tagetage		0
Indbygget garage	0	Indbygget carport		0
Indbygget udhus	7	Udestue		0
Kælder	0	Lovlig kælderbeboelse		0
Overdækket terrasse	0	Antal etager		0
Antal toiletter	0	Antal bad		0
Tagmateriale		Built-up (fladt tag)		
Ydermur		Træbeklædning		
Varmeinstallation				
Opvarmningsmiddel				
Supplerende opvarmning		Ikke oplyst		

### Ejendomsværdi

Beløb

Ejendomsværdi		1.300.000 kr
I alt		1.300.000 kr
<i>Ejendomsværdi afrundet</i>		<u>1.300.000 kr</u>