

Lou Advokater
Østergave 4, 3.
8900 Randers C

Telefon 70 300 500

Tvangsauktion over ejendommen Bygaden 31, 8420 Knebel

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Salgsopstilling	1-3
Opgørelse rekvirentomkostninger	4
Foto	5-8
Beskrivelse	9-10
Tingbogsattest	11-15
BBR-ejermeddelelser	16-22
Vurderingsmeddelelse	23
Mail fra kommune vedr. ejendomsbidrag	24
Opgørelse fra kommune vedr. skadesløsbrev	25-26
Bilag vedrørende indefrosset grundskyld	27-28
Bilag vedrørende samme	29
Opgørelse fra Reno Djurs vedr. renovation	30
Bilag vedrørende ejendomsskat og renovation mv	31
Auktionsopgørelse fra Jyske Realkredit	32-37
Opgørelse fra Jyske Bank	38
Servitut, tinglyst den 29.4.1974	39-41
Oversigt over vejforsyning	42
Oversigt over råstofområder	43
Forureningsattester	44-48
Ejendomsdatarapport	49-98
Elinstallationsrapport	99-112
Energimærke	113-128
Tilstandsrapport	129-154
Mail af 30.1.2025 fra Region Midtjylland	155
Oprensingsrapport	156-173

Lou.

Påbud om at tåle oprensning af jordforurening	174-176
Påbud om oprensning af jordforurening	177-181
Undersøgelsesrapport	182-209
Udkast til boligerklæring	210-215
Afgørelse om kortlægning	216-220
Købervejledning	221-223
Auktionsvilkår	224-225

Salgsopstilling

(købsnøgle)

til brug for

tvangsauktion over fast ejendom

Udarbejdet af
Advokatrådet og Dansk ejendomsmæglerforening

J.NR. 110-103516 – AS 54-12/2025

Ejendommens matr.nr.: 5C Stødov By, Helgenæs

beliggende: Bygaden 31, 8420 Knebel

Tilhørende: Birte Hagedorn og Flemming Hagedorn

boende: Lyngvej 9H, Knebel, 8420 Knebel

Auktionstidspunkt: 19-03-2025 klokken 11:30

Auktionssted: Retten i Randers, mødelokale 21, Nørregade 1, 8900 Randers C

Rekvirent, hæftelses nr.: 1. Jyske Realkredit A/S

Ved advokat: Jan Toft Olesen, Østergrave 4, 8900 Randers C – tlf. 70300500

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori: Beboelsesejendom

Ejendomsværdi pr.: 01-01-2020 kr. 946.000,00 **heraf grundværdi:** kr. 251.000,00

**Vurdering i h.t.
Retsplejelovens § 562:** Ikke foretaget

Areal ifølge tingbogen : 938 **heraf vej:** 0

Forsikringsforhold: Gjensidige Forsikring

**Ejendomsbidrag
for året** **2025**
Er betalt.

**Forslag til særlige
vilkår ifølge auktions-
vilkårenes pkt 10 og 11.** Nej

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

Se vedhæftede bilag

Lejemål:

**Byrder og servitutter
(Evt. henvisning til
vedh. tingbogsattest):** Se vedhæftede bilag

Prioritetsopgørelse PANT- OG UDLÆGSHAVERE I rubrikkerne angives tinglyst beløb, lånetype, rentesats, nr./serie/afd., indestående til samt evt. yderligere bem. f.eks. tvangsauktionsklausul, ejerskiftefradrag m.v.	1. Fordring opgjort pr. auktionsdato	2. Restgæld på hæftelser, der kan forventes overtaget med tillæg af uforfaldne renter	3. Restancer og evt. ejerskifteafdrag på hæftelser, der kan forventes overtaget.	4. Hæftelser der kræves indfriet.
Transport				
Hæftelse nr. 1.: Jyske Realkredit A/S, CVR-nr. 13409838, Klampenborgvej 205, 2800 Lyngby. Pantebrev stort kr. 174.000,00, var. rente, særlige indfrielsesvilkår, indeholder afdragsfrihed - se vedhæftede auktionsopgørelse	116.341,92	105.801,14	10.540,78	0,00
i alt ved budsum kr.	116.341,92	105.801,14	10.540,78	0,00
Hæftelse nr. 2.: Jyske Realkredit A/S, CVR-nr. 13409838, Klampenborgvej 205, 2800 Lyngby. Pantebrev stort kr. 846.000,00, obligationslån til rente 2.38, mulighed for afdragsfrihed, rentetilpasning - se vedhæftede auktionsopgørelse	585.455,27	544.213,66	41.241,61	0,00
i alt ved budsum kr.	701.797,19	650.014,80	51.782,39	0,00
Hæftelse nr. 3.: Syddjurs Kommune, CVR-nr. 29189978, Lundbergsvej 2, 8400 Ebeltoft. Skadesløsbrev stort kr. 40.000,00	36.214,50	0,00	0,00	36.214,50
i alt ved budsum kr.	738.011,69	650.014,80	51.782,39	36.214,50
Hæftelse nr.:				
i alt ved budsum kr.				
Hæftelse nr.:				
i alt ved budsum kr.				
Hæftelse nr.:				
i alt ved budsum kr.				
Hæftelse nr.:				
i alt ved budsum kr.				
Transport				
i alt ved budsum kr.				

Afslutningsside PANT- OG UDLÆGSHAVERE I rubrikkerne angives tinglyst beløb, lånetype, rentesats, nr./serie/afd., indestående til samt evt. yderligere bem. f.eks. tvangsauktionsklausul, ejerskiftefradrag m.v.	1. Fordring opgjort pr. auktionsdagen	2. Restgæld på hæftelser, der kan forventes overtaget med tillæg af uforfaldne renter	3. Restancer og evt. ejerskifteafdrag på hæftelser, der kan forventes overtaget.	4. Hæftelser der kræves indfriet.
Transport	738.011,69	650.014,80	51.782,39	36.214,50
Hæftelse nr. 4.: Jyske Bank A/S, CVR-nr. 17616617, Vestergade 8-16, 8600 Silkeborg. Ejerpantebrev stort kr. 200.000,00 - se vedhæftede opgørelse	200.000,00	0,00	0,00	200.000,00
i alt ved budsum	938.011,69	650.014,80	51.782,39	236.214,50
A. Total kr.	938.011,69	650.014,80	51.782,39	236.214,50

B. Størstebeløbet , der skal betales/overtages udover auktionsbudget, jfr. vilkårenes pkt. 6B:	38.000,00
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	38.000,00
Gæld, der kan overtages (størstebeløbet - kontantbeløbet):	0,00
om art og afvikling oplyses:	

Det under B anførte størstebeløb fremkommer således:

a. rekvirentens udlægs- og auktionsomkostninger (salærer og gebyrer m.v.)	kr. 32.634,46	4. renovation	kr. 1.613,88
b. rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr. 3.750,00	5. vandafgifter	kr. 0,00
De under a og b nævnte beløb er anslået ud fra det under sikkerhedsstillelsen anførte auk-tionsbud, jfr. nedenfor.		6. brandforsikringsbidrag	kr. 0,00
c. restancer vedrørende:		7. krav i h.t. leje- eller brandsikringslovgivningen	kr. 0,00
1. ejendomsskatter	kr. 0,00	8. andet, jfr. specifikation	kr. 0,00
2. vejbidrag m.v.	kr. 0,00		
3. kloakbidrag m.v.	kr. 0,00		

Vedrørende indefrosset grundskyld henvises til vedhæftede bilag (pr. 31.12.2024 kr. 412,36)

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

Ved et auktionsbud på kr. 946.000,00 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering, jfr. retsplejelovens § 562) udgør sikkerhedsstillelsen, jfr. vilkårenes pkt. 7 kr. 150.900,00.

Denne salgsoptilling er udarbejdet den 13. februar 2025 af advokat Jan Toft Olesen, Østergrave 4, 8900 Randers C.

Lou Advokater
Østergrave 4, 3.
8900 Randers C

Telefon 70 300 500

OPGØRELSE OVER REKVIRENTOMKOSTNINGER VED TVANGSAUKTION

Beregningsgrundlag:

Kontantværdi..... kr. 946.000,00

Rekvirentomkostninger:

A. Incassoomkostninger incl. moms	kr.	2.125,00
B. Fogedgebyr	kr.	750,00
Evt. fogedgebyr udkørende	kr.	
C. Mødesalær udlæg	kr.	500,00
D. Auktionsgebyr	kr.	1.500,00
E. Gebyr ejendomsdatarapport	kr.	105,00
F. Annonceudgifter Statstidende	kr.	187,50
G. Håndtering og mangfoldiggørelse af salgsoptilling	kr.	150,00
H. Rekvirentsalær:		
Grundtakst	kr.	18.000,00
+ moms	kr.	4.500,00
		22.500,00
I. Evt. salær og omkostninger til sagkyndig/beskikket advokat	kr.	
J. Befordringsudgifter til besigtigelse, tvangsauktion, evt. forberedende møde, registreringsforretning m.v.	kr.	441,96
K. Diverse tilkendte mødesalærer, f.eks. mødesalær ved registreringsforretning	kr.	
L. Itvang	kr.	4.375,00
I alt	kr.	<u>32.634,46</u>

Såfremt budsummen overstiger kr. 946.000,00 (Den offentlige ejendomsværdi) vil rekvirentsalæret forøges i henhold til budsummen.

Sikkerhedsstillelse ved et bud på kr. 946.000,00 (ejendomsværdi)

Restancer	kr.	51.782,39
¼ Friværdi	kr.	1.996,82
¼ hæftelser	kr.	59.053,62
Størstebeløb (minus depositum)	kr.	<u>38.000,00</u>
I alt (oprundet til nærmeste 100)	kr.	<u>150.900,00</u>

Edith Jensen

Fra: Camilla Green <camilla.green@live.dk>
Sendt: 4. februar 2025 08:06
Til: Edith Jensen
Emne: 103516









Sendt fra min iPhone

Beskrivelse af ejendommen
matr.nr. 5c Stødov By, Helgenæs,
beliggende Bygaden 31, 8420 Knebel

Ældre pudset ejendom med fibercementtag herunder asbest. Ifølge BBR-ejermeddelelse er bygningsen opført i 1890, til-/ombygningsår 1981. Bebygget areal 168 m², samlet bygningsareal 168 m², samlet tagetageareal 88 m², heraf udnyttet tagetage 42 m², samlet boligareal 210 m². Udhus opført i 1890 i mursten og med metaltag med et bebygget areal på 21 m². Carport opført i træ med et bebygget areal på 38 m².

Ejendommen er opdelt i to lejligheder.

Den ene lejlighed blev istandsat omkring 2002. Lejligheden har entré med flisegulv samt et bryggers med flisegulv, hvor der også er et oliefy. Fra entréen er der desuden et badeværelse med toilet, vask og brus.

I køkken/alrummet er der et køkken med et komfur mrkt. Blomberg, emhætte mrkt. Brandt og et kølefrys mrkt. Wasco. Der er i flisegulv i køkken/alrummet. Herfra er der adgang til 1. sal, hvor der er et stort repos, der kan anvendes som stue. Der er en fransk altan og trægulve.

Derudover er der et værelse samt adgang til et isoleret loftsrum.

Der er gulvvarme i hele stueetagen i denne lejlighed, mens 1. sal opvarmes med brændeovn.

Den anden lejlighed er ikke blevet istandsat. Der er indgang til en entré/bryggers med linoleumsgulv. Herfra er der adgang til et køkken/alrum, hvor der er flisegulv og et ældre køkken. Der er et komfur mrkt. Voss og en emhætte mrkt. Wasco.

Der er et ældre badeværelse med brune fliser, toilet, vask og brus med et lille badekar. Derudover er der tre værelser.

Der er gulvvarme i køkkenet, mens øvrige rum opvarmes med radiatorer. Der er brændeovn i køkken/alrummet.

Der er et todelt skur i haven med overdækket terrasse, som efter det oplyste blev bygget i 2010.

Det bemærkes særligt, at der i 2008 blev registreret en utæthed på olieanlægget ved samlingen mellem oliefyret og føderøret. Forureningsforholdene blev undersøgt og der kunne konstateres, at der var olieforurening i jorden. På baggrund af undersøgelsen gav Syddjurs Kommune i 2010 et påbud om at oprense den del af olieforureningen, som er beliggende udenfor beboelsen. Påbuddet blev imødekommet. Der er et hjørne af ejendommen, som ikke blev oprenset, men som er vurderet uden risiko for anvendelsen og derfor er kortlagt på vidensniveau 2 og nuanceret F0. F0 betyder, at forureningen ikke udgør risiko ved den aktuelle anvendelse til bolig.

Lou.
Lou.
Lou.

Kortlægningen betyder dog, at Syddjurs Kommune skal give tilladelse, inden der udføres anlægsarbejder, byggeri eller ændring af den aktuelle arealanvendelse. I forbindelse med byggeri og håndtering af jord kan der stilles krav om, at forureningen undersøges nærmere og at der om nødvendigt fjernes forurenede jord. Flytning af jord fra arealet skal anmeldes til kommunen. Grundejer har pligt til at informere lejere og fremtidige ejere om, at ejendommen er kortlagt på vidensniveau 2 og nuanceret på F0. Der henvises til jordforureningsattesten samt øvrige bilag i salgsopstillingen.

Det bemærkes, at der har været en aftale med en landmand om leje af en smule jord omkring ejendommen. Blandt andet er halvdelen af garagen på lejet grund. Det er oplyst, at lejeaftalen er opsagt og at garagen fjernes snarest.

Der tages forbehold for tilstedeværelse af ovennævnte hårde hvidevarer, deres funktionsdygtighed samt tredjemandsrettigheder.

Det præciseres, at ovennævnte delvis er baseret på udskrift af BBR-ejermeddelelsen samt tingbogen, hvorfor der ikke kan indestås for oplysningernes rigtighed. Registrering af BBR skal beskrive de faktiske forhold. Udskriften er således ikke bevis for, at gældende love og bestemmelser er overholdt.

Lov om fortrydelsesret ved køb af fast ejendom gælder ikke på tvangsauktion, og en køber på tvangsauktion er således bundet af sit bud. Der er ikke udarbejdet tilstandsrapport vedrørende ejendommen, og en køber må acceptere at overtage ejendommen, således som den er og forefindes, uden at kunne gøre ansvar for fejl og mangler gældende overfor fogeden, rekvirenten eller dennes repræsentant. Hvorvidt der kan gøres ansvar gældende overfor andre, beror på lovgivningens almindelige regler.

Det bemærkes endvidere, at auktionkøber selv skal drage omsorg for rettidig betaling af alle terminsydelser, ejendomsskatter m.v., der har rettidig betalingsdag efter auktionens afholdelse. Dette gælder uanset, om auktionkøber modtager opkrævningskort eller ej.

Tingbogsattest



Udskrevet: 05.02.2025 10:23:00

Ejendom:

Adresse: Bygaden 31
8420 Knebel

BFE-nummer: 4164586

Dato: 06.03.1975

Landsejerlav: Stødov By, Helgenæs

Matrikelnummer: 0005c

Areal: 938 m²

Heraf vej: 0 m²

Adkomster

Dokument:

Dokumenttype: Skøde
Dato/løbenummer: 30.08.2002-24191-66

Adkomsthavere:

Navn: Flemming Hagedorn
Cpr-nr.: 081137-****
Ejerandel: 1 / 2

Navn: Birte Hagedorn
Cpr-nr.: 110840-****
Ejerandel: 1 / 2

Købesum:

Kontant købesum: 640.000 DKK
Købesum i alt: 640.000 DKK

Dato for overtagelse:

30.08.2002

Tillægstekst:

Tillægstekst
I lige sameje

Hæftelser

Dokument:

Dato/løbenummer: 11.07.2006-25393-66
Prioritet: 2
Dokumenttype: Realkreditpantebrev
Hovedstol: 174.000 DKK
Rente: var

Kreditorer:

Navn: Jyske Realkredit A/S
Cvr-nr.: 13409838

Tillægstekst:

Tillægstekst
Indeholder afdragsfrihed

Dokument:

Dato/løbenummer: 19.11.2009-1000210781
Prioritet: 3
Dokumenttype: Realkreditpantebrev
Hovedstol: 846.000 DKK
Rentesats: 2,38 %
Låntype: Obligationslån
Særlige lånevilkår: Mulighed for afdragsfrihed
Rentetilpasning

Kreditorer:

Navn: Jyske Realkredit A/S
Cvr-nr.: 13409838

Debitorer:

Navn: Flemming Hagedorn
Cpr-nr.: 081137-****

Navn: Birte Hagedorn
Cpr-nr.: 110840-****

Dokument:

Dato/løbenummer: 26.07.2006-26872-66
Prioritet: 4

Dokumenttype: Skadeløsbrev
Hovedstol: 40.000 DKK
Rente:

Senest påtegnet:

Dato: 09.03.2010 12:36:14

Kreditorer:

Navn: Syddjurs kommune
Cvr-nr.: 29189978

Dokument:

Dato/løbenummer: 25.04.2008-9282-66
Prioritet: 5
Dokumenttype: Ejerpantebrev
Hovedstol: 200.000 DKK
Rente: -

Senest påtegnet:

Dato: 17.06.2010 14:50:11

Kreditorer:

Navn: Birte Hagedorn
Cpr-nr.: 110840-****

Navn: Flemming Hagedorn
Cpr-nr.: 081137-****

Meddelelseshavere:

Navn: Jyske Bank A/S
Cvr-nr.: 17616617

Fuldmagtsbestemmelser:

Fuldmagtshaver:
Navn: Jyske Bank A/S
Vestergade 8
8600 Silkeborg
Cvr-nr.: 17616617

Anmærkninger:

Dato/løbenummer: 26.07.2006-26872-66
Prioritet: 4
Dokumenttype: Skadesløsbrev
Hovedstol: 40.000 DKK

Kreditor: Syddjurs kommune

Tillægstekst:

Tillægstekst
resp yderl. BRF 768.000 kr. og
174.000 kr. , var.rt.

Underpant:

Dato/løbenummer: 01.09.2009-0003811437
Prioritet: 1
Underpantsbeløb: 200.000 DKK
Underpanthavere: Jyske Bank A/S
17616617

Servitutter

Dokument:

Dato/løbenummer: 29.04.1974-3082-66
Prioritet: 1
Dokumenttype: Servitut

Færdsel:

Vejret

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om færdselsret mv

Øvrige oplysninger

Ejendomsvurdering:

Ejendomsværdi: 946.000 DKK
Grundværdi: 251.000 DKK
Vurderingsdato: 01.01.2020
Kommunekode: 0706
Ejendomsnummer (BBR-nr.): 003294

Indskannet akt:

Akt nr: 66_L-II_638



BBR-Meddelelse

(Udskrift af oplysninger fra Bygnings- og Boligregistret)

Kommune nr.: 706
BBE-nr.: 4164586
BBR adresse:
Bygaden 31 (Vejkode: 0241), 8420 Knebel

Udskrift dato:
23-01-2025

Denne BBR-meddelelse er hentet via selvbetjening.

Fejl eller mangler i udskriften bedes meddelt til kommunen via e-mailadressen bb@syddjurs.dk eller telefonnr 87535000

Oplysninger om grunde

Adresse: Bygaden 31 (vejkode: 0241), Stødov, 8420 Knebel

Ejerforhold: Privatpersoner eller interessentskab

Vand & afløb

Vandforsyning: Privat vandforsyningsanlæg

Afløbsforhold: Mekanisk rensning med nedslivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

Udledningstilladelse: Der foreligger ingen kendt tilladelse

Grundareal

938 m²

Matrikelnr.

5c

Ejerlav

STØDOV BY, HELGENÆS

Ejendom

BBE-nr.: 4164586

Oplysninger om tekniske anlæg

Pr. 1. januar 2012 skal oplysninger om olietanke oplyses og registreres i BBR. Derfor er de oplysninger, som kommunen i forvejen har været i besiddelse af, blevet samlet i BBR. Hvis der er uoverensstemmelse mellem olietankoplysningerne på BBR-meddelelsen og de faktiske forhold, har ejeren pligt til at meddele dette til kommunen.

Anlægsnr.: 1

Adresse: Bygaden 31 (vejkode: 0241), Stødov, 8420 Knebel

Beliggende på matrikel 5c

Beliggenhed (kvalitet): Usikker

Tank

Etableringsår: 1986

Placering: Over terræn, udendørs

Driftstatus: I drift

Størrelsesklasse: 1

Indhold: Mineralske olieprodukter

Anlægsnr.: 2

Adresse: Bygaden 31 (vejkode: 0241), Stødov, 8420 Knebel

Beliggende på matrikel 5c

Beliggenhed (kvalitet): Usikker

Tank

Etableringsår: 1986

Placering: Ukendt

Indhold: Mineralske olieprodukter

Driftstatus: Ikke i drift

Størrelsesklasse: 1

Sløjfning: Tanken er afblændet

Oplysninger om bygninger

Bygningsnr.: 1

Adresse: Bygaden 31 (vejkode: 0241), Stødov, 8420 Knebel

Fritliggende enfamiliehus (Bygningens anvendelse 120)

Matrikelnr.: 5c

Beliggenhed (kvalitet): Sikker

Til-/ombygningsår: 1981

Antal helårsboliger med køkken: 1

Landsejerlavnavn: STØDOV BY, HELGENÆS

Opførelsesår: 1890

Antal etager u. kælder & tagetage: 1

Antal helårsboliger uden køkken: 0

Materialer

Ydervæggens materiale: Andet materiale

Tagdækningsmateriale: Fibercement herunder asbest

Kilde til bygningens materialer: Oplyst og kontrolleret af kommunen

Areal i grundplan	m2	Samlet andet areal	m2	Bygningens arealanvendelse	m2
Bebygget areal	168	Samlet andet areal	0	Samlet boligareal	210
Overdækket areal	0	Heraf affaldsrum i terræn	0	Heraf areal af lovlig beboelse i kælder	0
Areal i hele bygningen	m2	Heraf indbygget garage	0	Samlet erhvervsareal	0
Samlet bygningsareal (excl. kælder & tagetage)	168	Heraf indbygget carport	0	Heraf erhverv i kælder	0
		Heraf indbygget udhus	0	Antal etager u. kælder & tagetage	1
Samlet kælderareal	0	Heraf lukkede overdækninger	0		
Heraf udnyttet kælder	0	Heraf indbygget udestue el. lign.	0		
Heraf dyb kælder	0	Heraf udvendig efter isolering	0		
Samlet tagetageareal	88	Heraf øvrige arealer	0		
Heraf udnyttet tagetage	42	Heraf indbygget garage i kælder	0		

Kilde til bygningsarealer: Oplyst og kontrolleret af kommunen

Energioplysninger

Varmeinstallation: Centralvarme med to fyringsenheder

Opvarmingsmiddel: Flydende brændsel

Oplysninger om bolig-/erhvervsenheder

Adresse: Bygaden 31 (vejkode: 0241), Stødov, 8420 Knebel

Fritliggende enfamiliehus (Anvendelseskode: 120)

Samlet areal:	210 m2	Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken
Enhedens erhvervsareal:	0 m2	
Enhedens boligareal:	210 m2	
Andet areal:	0 m2	
Enhedens andel af fælles adgangsareal:	0 m2	
Enhedens andel i fælles boligareal:	0 m2	
Areal af lukket altan/udestue:	0 m2	
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m2	
Tinglyst areal fra Matriklen:	0 m2	

Kilde til arealer: Oplyst og kontrolleret af kommunen

Antal værelser: 7

Antal toiletter: 1

Antal badeværelser: 1

Køkkenforhold: Eget køkken med afløb

Energioplysninger

Energiforsyning: 400 V el fra værk

Bygningsnr.: 2

Adresse: Bygaden 31 (vejkode: 0241), Stødov, 8420 Knebel

Bygningens anvendelse: Udhus (Bygningens anvendelse 930)

Matrikelnr.: 5c

Beliggenhed (kvalitet): Usikker

Landsejerlavnavn: STØDOV BY, HELGENÆS

Opførelsesår: 1890

Materialer

Ydervæggens materiale: Mursten

Tagdækningsmateriale: Metal

Kilde til bygningens materialer: Oplyst og kontrolleret af kommunen

Areal

Bebygget areal: 21 m2

Kilde til bygningsarealer: Oplyst og kontrolleret af kommunen

Bygningsnr.: 3

Adresse: Bygaden 31 (vejkode: 0241), Stødov, 8420 Knebel

Bygningens anvendelse: Carport (Bygningens anvendelse 920)

Matrikelnr.: 5c

Beliggenhed (kvalitet): Sikker

Landsejerlavnavn: STØDOV BY, HELGENÆS

Opførelsesår: 1000

Materialer

Ydervæggens materiale: Træ

Tagdækningsmateriale: Plastmaterialer

Kilde til bygningens materialer: Maskinelt oprettet

Areal

Bebygget areal: 38 m2

Kilde til bygningsarealer: Maskinelt oprettet

Bemærkninger for bygning:

B3 er oprettet i overensstemmelse med luftfoto 1995,2018, skråfoto og gade foto.

Oprettet af skatteforvaltningen via Geokoderen.dk 2018-C

Kortmateriale



Forkortelser	
B#	Bygningsnummer
T#	Teknisk anlæg nummer
NY	Nybyggeri
*	Bygning på fremmed grund

Punkter i kortet	
	Punktet er sikkert placeret
	Punktet er usikkert placeret

Linjer i kortet	
	Ejendom
	Jordstykke ¹
	Bygningsomrids, nøjagtigt ²
	Bygningsomrids, unøjagtigt ³

1. Jordstykke dækker over udstrækningen af det enkelte matrikelnummer.
2. Bygningsomridset er nøjagtigt, når dets placering er verificeret af GeoDanmark (se nedenfor).
3. Bygningsomridset er unøjagtigt, når dets placering ikke er verificeret af GeoDanmark (se nedenfor).

Du kan få et mere detaljeret geografisk overblik over ejendommen på <https://kort.bbr.dk>.

Kortmaterialet er automatisk genereret på baggrund af nyeste offentligt tilgængelige data om ejendommen fra Bygnings- og Boligregistret (BBR), Matrikelkortet, GeoDanmark, Danmarks Adresseregister (DAR).

I Bygnings- og Boligregistret (BBR) finder du oplysninger om alle bygninger og boliger i Danmark. Se mere på <https://bbr.dk> – her er det også muligt at flytte et rødt

bygningpunkt, der er usikkert placeret.

Matrikelkortet er et oversigtskort, der har til formål at vise beliggenheden af matrikulære arealer (matrikelnumre, vejlitra m.v.) i forhold til hinanden. Skellinjer i matrikelkortet falder ikke altid sammen med synlige grænser i landskabet, hvilket kan skyldes unøjagtigheder. Læs eventuelt mere herom på <https://gst.dk/data-og-kort/matrikelkort-og-data/matrikelkort>.

GeoDanmark er et samarbejde mellem kommunerne og Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur (SDFI) om at kortlægge Danmark. GeoDanmark-data består bl.a. af luftfotos og bygningsomrids. Vær opmærksom på, at disse luftfotos kun optages en gang om året, og at bygningsomrids opdateres på baggrund heraf. Derfor kan der være forsinkelser i registreringen af ændringer, afhængigt af hvornår ændringen – fx en opførelse eller nedrivning af en bygning – er sket. Se mere på <https://www.geodanmark.dk>.

DAR er Danmarks autoritative register for adresser og vejnavne. Se mere på <https://www.danmarksadresser.dk>.

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 butikcenter. 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 en boligenhed for hver lejlighed, og erhvervsbygninger en 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 ydervægge. Læs mere om opmåling og se vejledninger på 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 inklusive 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 inklusive andel af adgangsareal.

Vejledning til BBR-meddelelse

Vers. 1.9

Oversigt over BBR-oplysninger

Anvendelse	Anvendelse fortsat	Materialer	Opvarmningsforhold
Helårsbeboelse <ul style="list-style-type: none">• Stuehus til landbrugsejendom• Fritliggende enfamiliehus• Sammenbygget enfamiliehus• Fritliggende enfamiliehus i tæt-lav bebyggelse• Række-, kæde-, eller dobbelthus (lodret adskillelse mellem enhederne)• Række-, kæde- og klyngehus• Dobbeltthus• Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-familiehus• Kollegium• Boligbygning til døgninstitution• Anneks i tilknytning til helårsbolig• Anden bygning til helårsbeboelse	<ul style="list-style-type: none">• Grundskole• Universitet• Anden bygning til undervisning og forskning• Hospital og sygehus• Hospice, behandlingshjem mv.• Sundhedscenter, lægehus, fødeklinik mv.• Anden bygning til sundhedsformål• Daginstitution• Servicefunktion på døgninstitution• Kaserne• Fængsel, arresthus mv.• Anden bygning til institutionsformål Fritidsformål <ul style="list-style-type: none">• Sommerhus• Feriecenter, center til campingplads mv.• Bygning med ferielejligheder til erhvervsmæssig udlejning• Bygning med ferielejligheder til eget brug• Anden bygning til ferieformål• Klubhus i forbindelse med fritid og idræt• Svømmehal• Idrætshal• Tribune i forbindelse med stadion• Bygning til træning og opstaldning af heste• Anden bygning til idrætsformål• Kolonihavehus• Anneks i tilknytning til fritids- og sommerhus• Anden bygning til fritidsformål Mindre bygninger til garageformål, opbevaring m.v. <ul style="list-style-type: none">• Garage• Carport• Udhus• Drivhus• Fritliggende overdækning• Fritliggende udestue Andre bygninger <ul style="list-style-type: none">• Tiloversbleven landbrugsbygning• Faldefærdig bygning• Ukendt bygning Køkken, toilet og afløb Toiletforhold <ul style="list-style-type: none">• Vandskylende toilet i enhed• Vandskylende toilet udenfor enheden• Intet vandskylende toilet i enheden Badeforhold <ul style="list-style-type: none">• Badeværelse i enheden• Adgang til badeværelse• Hverken badeværelse eller adgang til badeværelse Køkkenforhold <p>Eget køkken med afløb</p> <ul style="list-style-type: none">• Adgang til fælles køkken• Fast kogeinstallation i værelse eller på gang• Ingen fast kogeinstallation	Ydervæggenes materialer <ul style="list-style-type: none">• Mursten• Letbetonsten• Fibercement herunder asbest• Bindingsværk• Træ• Betonelementer• Metal• Fibercement uden asbest• Plastmaterialer• Glas• Ingen• Andet materiale Tagdækningsmateriale <ul style="list-style-type: none">• Tagpap med lille hældning• Tagpap med stor hældning• Fibercement herunder asbest• Betontagsten• Tegl• Metal• Stråtag• Fibercement uden asbest.• Plastmaterialer• Glas• Levende tage• Andet materiale Afløbsforhold <ul style="list-style-type: none">• Intet afløb• Blandet afløbsforhold på ejendommen (er specificeret på bygningen) Inden for kloakeret område <ul style="list-style-type: none">• Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand• Fælleskloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand• Fælleskloakeret: spildevand• Fælleskloakeret: tag- og overfladevand• Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand• Separatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand• Separatkloakeret: spildevand• Separatkloakeret: tag- og overfladevand• Spildevandskloakeret: Spildevand• Afløb til offentligt kloaksystem• Afløb til fællesprivat kloaksystem• Afløb til fællesprivat kloaksystem med tilslutning til spildevandsforsynings kloaksystem Uden for kloakeret område <p>Afløbskoder for ejendomme uden for kloakerede områder inddeles efter hvilken rensklasse, som den private renseløsning opfylder. Rensklassen kan være:</p> <ul style="list-style-type: none">• O (Reduktion af organisk stof)• OP (Reduktion af organisk stof og total fosfor)• SO (Skærpet krav til reduktion af organisk stof samt nitrifikation)• SOP (Skærpet krav til reduktion af organisk stof og fosfor samt nitrifikation). <p>En oversigt over alle afløbskoder i BBR findes på: https://teknik.bbr.dk/kodelister/0/1.0/A/flobsforhold</p>	Varmeinstallation <ul style="list-style-type: none">• Fjernvarme/blokvarme• Centralvarme med én fyringsenhed• Ovn til fast og flydende brændsel• Varmepumpe• Centralvarme med to fyringsenheder• Elvarme• Gasradiatorer• Ingen varmeinstallation• Blandet Opvarmningsmiddel <ul style="list-style-type: none">• Elektricitet• Gasværksgas• Flydende brændsel• Fast brændsel• Halm• Naturgas• Andet Supplerende varme <ul style="list-style-type: none">• Ikke oplyst• Varmepumpe• Brændeovne og lignende med skorsten• Biopejse og lignende uden skorsten• Solpaneler• Pejs• Gasradiator• Elvarme• Biogasanlæg• Andet• Bygningen har ingen supplerende varme Andet Boligtipe <ul style="list-style-type: none">• Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken• Blandet bolig og erhverv med eget køkken• Enkeltværelse uden eget køkken• Fællesbolig• Sommer- eller fritidsbolig• Andet Ejerforhold <ul style="list-style-type: none">• Privatpersoner eller interessentskab• Alment boligselskab• Aktie-, anpart- eller andet selskab (undtagen interessentskab)• Forening, legat eller selvejende institution• Privat andelsboligforening• Den kommune, hvori ejendommen er beliggende• Anden primærkommune• Region• Staten• Andet, herunder moderejendomme for bebyggelser, der er opdelt i ejerlejligheder samt ejendomme, der ejes af flere kategorier af ejere Vandforsyning <ul style="list-style-type: none">• Alment vandforsyningsanlæg• Privat vandforsyningsanlæg• Enkeltindvindingsanlæg• Brønd• Ikke alment vandforsyningsanlæg• Blandet vandforsyning• Ingen vandforsyning

Vi har ekstra travlt på telefonerne – tak for jeres tålmodighed

Luk ✕

Der er lige nu ventetid på telefonerne. Det beklager vi. Vi vil meget gerne hjælpe dig og håber, du vil prøve igen senere.

Offentlig ejendomsvurdering af ejendomme i Danmark

Offentlig ejendomsvurdering

2020

Byggaen 31

8420 Knebel

Ejendom til helårsbeboelse

Her er den offentlige ejendomsvurdering

Ejendomsværdi

Grundværdi

946.000 kr. 251.000 kr.

Ejendommen er vurderet pr. 1. januar 2020.

Ejendomsværdien er værdien af hele ejendommen – både grund og bygninger. Den bruger vi til at beregne ejendomsværdiskatten.

Grundværdien er værdien af grunden i ubebygget stand. Den bruges til at beregne grundskylden.

Hvis du ejer denne ejendom, kan du logge ind her på Vurderingsportalen og se flere oplysninger om vurderingen af ejendommen.

Ejendommens id-oplysninger

Edith Jensen

Fra: Kirsten Vestergård Jensen <kvj@syddjurs.dk>
Sendt: 24. januar 2025 09:36
Til: Edith Jensen
Emne: SV: J.nr. 103516 - tvangsauktion over ejendommen, beliggende Bygaden 31, Stødov, 8420 Knebel
Vedhæftede filer: Bygaden 31 E-lån.pdf; Birte i-lån.pdf; Flemming i-lån.pdf

Hej

Ejendomsbidrag 2025 er betalt på ejendommen Bygaden 31, Knebel.
Der er ikke sendt krav til inddrivelse ved Gældsstyrelsen pr. d.d.

Vedhæftet sendes opgørelse på indefrosset grundskyld og lån til betaling af ejendomsskat (e-lån).

Venlig hilsen

Kirsten Vestergård Jensen

Økonomikonsulent
Syddjurs Kommune, Finans, Løn og Indkøb

Direkte +4587535868
Mobil 40134741
kvj@syddjurs.dk

Finans, Løn og Indkøb • Lundbergsvej 2 • 8400 Ebeltoft • Tlf +4587535000 • www.syddjurs.dk • CVR: 29189978
Postadresse: Syddjurs Kommune • Lundbergsvej 2 • 8400 Ebeltoft

*Send sikkert hvis du ønsker at sende følsomme oplysninger til kommunen. Læs mere på www.syddjurs.dk/kontakt
Du kan også læse om, hvordan Syddjurs Kommune håndterer dine oplysninger på www.syddjurs.dk/databeskyttelse*

Fra: Edith Jensen <ej@Lou.dk>
Sendt: 23. januar 2025 12:00
Til: syddjurs <syddjurs@syddjurs.dk>
Emne: J.nr. 103516 - tvangsauktion over ejendommen, beliggende Bygaden 31, Stødov, 8420 Knebel

Hej

Som advokat for Jyske Realkredit har jeg begæret tvangsauktion over ovennævnte ejendom. Tvangsauktion er berammet til den 19. marts 2025 kl. 11.30.

Jeg beder kommunen sende mig en opgørelse over evt. indefrosset grundskyld, restance vedrørende skadesløsbrev stort kr. 40.000,00 og evt. restancer vedr. ejendomsbidrag.

Er der sendt beløb til inddrivelse hos Gældsstyrelsen.

Med venlig hilsen

Edith Jensen

Advokatsekretær

Direkte tlf. 91 356 723

Opgørelse af lånesag 197 - Bygaden 31, Stødov 8420 Knebel

Opgørelsesdato: 19-03-2025

Opgørelse

Tekst	Ydet lån pr. 01-01-2024	Tilskrevne lån	Lån pr. opg.dato	Renter pr. 01-01- 2024	Tilskrevne renter	Renter pr. opg.dato	Total
Ejendomsskat	31.904,77	288,13	32.192,90	3.858,10	163,50	4.021,60	36.214,50
Afskrivning	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Indbetaling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	31.904,77	288,13	32.192,90	3.858,10	163,50	4.021,60	36.214,50
Rentenedslag udgør:					1.402,43		

Rentespecifikation

Tekst	Fra dato	Til dato	Antal dage	Rentesats	Beløb	Rente	Total
Ejendomsskat	01-01-2024	31-12-2024	366	3,57	35.762,87	1.276,73	
Rate 3 vedr. Skatteændring 2021	04-05-2024	31-12-2024	241	3,57	288,13	6,77	
+ Renter 2024					1.283,50		1.283,50
Saldo 01-01-2025	01-01-2025	19-03-2025	78	3,54	37.334,50	282,43	
+ Renter 2025					282,43		282,43
- Nedslag 2011 af				33	-95,00		-95,00
- Nedslag 2012 af				32	-108,44		-108,44
- Nedslag 2013 af				31	-95,59		-95,59

24-01-2025

Tekst	Fra dato	Til dato	Antal dage	Rentesats	Beløb	Rente	Total
- Nedslag 2014 af	295,41		30		-88,62	-88,62	-88,62
- Nedslag 2015 af	298,95		29		-86,70	-86,70	-86,70
- Nedslag 2016 af	287,59		28		-80,53	-80,53	-80,53
- Nedslag 2017 af	279,34		27		-75,42	-75,42	-75,42
- Nedslag 2018 af	246,30		26		-64,04	-64,04	-64,04
- Nedslag 2019 af	234,96		25		-58,74	-58,74	-58,74
- Nedslag 2020 af	198,42		25		-49,61	-49,61	-49,61
- Nedslag 2021 af	144,64		25		-36,16	-36,16	-36,16
- Nedslag 2022 af	157,14		25		-39,29	-39,29	-39,29
- Nedslag 2023 af	531,20		25		-132,80	-132,80	-132,80
- Nedslag 2024 af	1.283,50		25		-320,88	-320,88	-320,88
- Nedslag 2025 af	282,43		25		-70,61	-70,61	-70,61
Samlet					36.214,50		163,50



Syddjurs Kommune

Lundbergsvej 2

8400 Ebeltøft

Telefontid:

Mandag og tirsdag 8:30 - 15:00

Onsdag lukket

Torsdag 08:30 - 17:00

Fredag 08:30 - 12:00

Modtager:

Birte Hagedorn

B

Telefonnr.:

8753 5000

(L)

Udskrevet den:

02-01-2025

Kommunenr.:

706

Ejendomsnr.:

3294

Ejendommens beliggenhed:

Bygaden 31

Stødov

8420 Knebel

Debitornr.:

329401

Lånesagsnr.:

4860

Bunke:

2

Personnr.:

110840-xxxx

Ejerandel:

1/2

Boligandel:

100,000%

Matrikelbetegnelse:

STØDOV BY, HELGENÆS 5c

Årsopgørelse over indefrosset grundskyld 2024

Side 1

Indefrysning 2023	206,18

Indefrysning på sag 4860 31-12-2023	206,18

Indefrysning på sag 4860 31-12-2024	206,18

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



Syddjurs Kommune

Lundbergsvej 2

8400 Ebeltoft

Telefontid:

Mandag og tirsdag 8:30 - 15:00

Onsdag lukket

Torsdag 08:30 - 17:00

Fredag 08:30 - 12:00

Modtager:

Flemming Hagedorn

B

Telefonnr.:

8753 5000

(L)

Udskrevet den:

02-01-2025

Kommunenr.:

706

Ejendomsnr.:

3294

Ejendommens beliggenhed:

Bygaden 31

Stødov

8420 Knebel

Debitornr.:

329401

Lånesagsnr.:

4859

Bunke:

2

Personnr.:

081137-xxxx

Ejerandel:

1/2

Boligandel:

100,000%

Matrikelbetegnelse:

STØDOV BY, HELGENÆS 5c

Årsopgørelse over indefrosset grundskyld 2024

Side 1

Indefrysning 2023	206,18

Indefrysning på sag 4859 31-12-2023	206,18

Indefrysning på sag 4859 31-12-2024	206,18

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

Lou.

Lou Advokat
Østergrave 4, 3.
8900 Randers C

Telefon 70 300 500

Indefrosset Grundskyld

I henhold til ejendomsdatarapport påhviler der ejendommen indefrosset grundskyld. Beløbet er ikke fortrinsberettiget og dermed ikke medtaget i størstebeløbet. Det må påregnes, at kommunen – såfremt det anførte beløb ikke indbetales i forbindelse med tvangsauktionen - vil indlede udpantningsforretning mod ejendommen.

706003294
LouAdvokater

RENO DJURS I/S
NYMANDSVEJ 11
8444 BALLE

TLF.: 87 59 77 77

RENODJURS@RENODJURS.DK
WWW.RENODJURS.DK

23. JANUAR 2025

Tvangsauktion over ejendommen beliggende Bygaden 31, 8420 Knebel - k.nr. 706003294, jeres sagsnr. 103516

I forbindelse med tvangsauktion pr. 19. marts 2025 på ovennævnte ejendom kan vi opgøre vort tilgodehavende til 2.019,27kr.

Fortrinsret:			
Februar 2025	Faktura xxxxxxx - Renovation 1. halvår 2025	kr.	1.613,88
Ikke fortrinsret - Tømning af bundfældningstank			
Februar 2025	Faktura xxxxxxx - 1. halvår 2025	kr.	<u>405,39</u>
	I alt	kr.	<u>2.019,27</u>

I medfør af miljøbeskyttelseslovens § 48 påhviler renovationsgebyrer den, der har tinglyst adkomst på ejendommen og beløbene har samme fortrinsret i ejendommen som offentlige skatter og afgifter.

Beløbet kan indbetales til Djurslands Bank på reg.nr. 7320 og kontonummer 0002043078. I tekstfeltet bedes kundenummer noteret.

Venlig hilsen

Karina Helweg Horsdal
Reno Djurs I/S

Vedr. Skyldig ejendomsskat, renovation samt omkostninger til Skat

Der gøres udtrykkeligt opmærksom på, at der tages forbehold for opgørelsen fra Kommunen og Skat.

Det ovenfor oplyste skyldige beløb til ejendomsskat/renovation og Skat er vanskeligt at afstemme, idet Kommunen opgør sit fulde krav i ejendomsdatarapporten, mens en del/noget af kravet kan være overgivet Skat til inddrivelse. Skyldige beløb kan derfor være medtaget også i Skats opgørelse, ligesom der skal tages højde for renteberegning og gebyrer, som både Skat og Kommunen beregner sig, samt restancer, der løbende overgives Skat til inddrivelse.

Kommunens og Skats fremgangsmåde indebærer, at en auktionsskøber er nødsaget til efter auktionen, at rette henvendelse til både Skat og Kommunen, for at få oplyst den korrekte størrelse på kravene på ny, forinden der foretages betaling.

Lou Advokatfirma
Østergrave 4
8900 Randers C

Auktionsopgørelse

Ejendomsoplysninger

Matrikelbetegnelse samlet 5C Stødov By, Helgenæs
Beliggenhed Bygaden 31, Stødov, 8420 Knebel
Ejendommens art Parcelhus
Hovedanvendelse Helårsbolig

Auktionsdato 19.03.2025
Antal lån i ejendommen 2

Samlet tilgodehavende	Hovedstol	Fordring
Lån nr. 0033-094-931	174.000,00 kr.	116.041,92 kr.
Lån nr. 0036-520-321	846.000,00 kr.	585.455,27 kr.
Gebyrer		300,00 kr.
Samlet tilgodehavende (se vedlagte specifikation)		701.797,19 kr.
		701.797,19 kr.

Specifikation af pantsikrede gebyrer

Erindringsskrivelse	14.10.2024	Gebyr	100,00 kr.
Inkassogebyr	05.11.2024	Gebyr	100,00 kr.
Erindringsskrivelse	15.01.2025	Gebyr	100,00 kr.
Gebyrer i alt			300,00 kr.

Opgørelsen er eksklusiv eventuelle advokatomkostninger, der meddeles særskilt.
Gebyrrestancer bedes medtaget på bedst prioriteret lån (kolonne 3).

Venlig hilsen
Jyske Realkredit

Specifikation
Låntagere

Birte Hagedorn
Lyngvej 9H
Knebel
8420 Knebel

Flemming Hagedorn
Lyngvej 9H
Knebel
8420 Knebel

Auktionsdato 19.03.2025

*Garantilån nr. 0033-094-931

		Pr./Periode
Garantirente % pa	5,00	
Obl.rente % pa	5,0000	
Fondskode	0936162	
Lånerente % pa	4,1300	
Restløbetid år	11,50	
Hovedstol	174.000,00 kr.	01.04.2025
Ny restgæld	106.016,10 kr.	01.04.2025
Ny obl. restgæld	106.016,10 kr.	01.04.2025
Rente	-160,79 kr.	19.03.2025-01.04.2025
Bidrag	-54,17 kr.	19.03.2025-01.04.2025
Restgæld incl. uforfaldne renter og bidrag (kolonne 2)	105.801,14 kr.	105.801,14kr.
Terminsbetaling pr.	01.09.2024	3.394,92 kr.
Terminsbetaling pr.	01.12.2024	3.281,83 kr.
Terminsbetaling pr.	01.03.2025	3.281,83 kr.
Morarenter simuleret		282,20 kr.
Restancer (kolonne 3)		10.240,78 kr.
Fordring opgjort pr. auktionsdagen (kolonne 1), overført til side 1		116.041,92 kr.

PEJF003B.HFD 07.2019

Morarente beregnes med 10,00% p.a. fra forfaldsdagen til betaling sker.

Terminsantal p.a.	4,0		
1. kommende betaling	3.281,83 kr.		
1. års betaling	13.127,32 kr.	heraf afdrag	7.361,89 kr.

***Afdragsfrie placerede perioder: 10 år**

Afdragsfrihed er aftalt således:

Perioder:

Sum af udskudte afdrag pr. 01.04.2025: 26.436,92 kr. som betales fordelt over lånets løbetid.

Ved delvis dækning af lånet vil de udskudte afdrag blive reduceret forholdsmæssigt.

Ved bevilling af gældsovertagelse overtager auktionskøber de valgte afdragsfrie perioder. Jyske Realkredit kan dog ved gældsovertagelsesbevillingen bestemme, at fremtidig afdragsfrihed bortfalder. Auktionskøber, der ønsker ændring i afdragsfriheden, kan kontakte Jyske Realkredit herom.

Da lånets rente kan ændres i lånets løbetid, kan restgælden, ydelser, rente og bidrag, der vedrører tiden efter udarbejdelsen af denne specifikation, være foreløbigt beregnede. Beregningen af beløb, der vedrører tiden efter en kommende rentefastsættelse, er foretaget på grundlag af den senest fastsatte rente. Nærmere oplysninger fremgår af pantebrevet.

Specifikation af simulerede morarenter med forfald 19.03.2025

	Forfald	Mora fra	Restsaldo	Mora dage	Mora beløb
Termin	01.09.2024	01.09.2024	3.394,92 kr.	199	185,09 kr.
Termin	01.12.2024	01.12.2024	3.281,83 kr.	108	97,11 kr.
Sum					282,20 kr.

Specifikation
Låntagere

Birte Hagedorn
Lyngvej 9H
Knebel
8420 Knebel

Flemming Hagedorn
Lyngvej 9H
Knebel
8420 Knebel

Auktionsdato 19.03.2025

*Garantilån nr. 0036-520-321

		Pr./Periode
Garantirente % pa	6,00	
Obl.rente % pa	2,1300	
Fondskode	0936707	
Lånerente % pa	3,7800	
Restløbetid år	14,75	
Hovedstol	846.000,00 kr.	01.04.2025
Ny restgæld	545.120,58 kr.	01.04.2025
Ny obl. restgæld	545.120,58 kr.	01.04.2025
Rente	-753,48 kr.	19.03.2025-01.04.2025
Bidrag	-153,44 kr.	19.03.2025-01.04.2025
Restgæld incl. uforfaldne renter og bidrag (kolonne 2)	544.213,66 kr.	544.213,66kr.
Terminsbetaling pr. 01.09.2024		13.772,11 kr.
Terminsbetaling pr. 01.12.2024		13.171,02 kr.
Terminsbetaling pr. 01.03.2025		13.157,90 kr.
Morarenter simuleret		1.140,58 kr.
Restancer (kolonne 3)		41.241,61 kr. 41.241,61 kr.
Fordring opgjort pr. auktionsdagen (kolonne 1), overført til side 1		585.455,27kr.

PEJF0038.FED / 07.2019

Morarente beregnes med 10,00% p.a. fra forfaldsdagen til betaling sker.

Terminsantal p.a.	4,0		
1. kommende betaling	13.144,66 kr.		
1. års betaling	52.497,96 kr.	heraf afdrag	28.173,15 kr.

***Afdragsfrie placerede perioder: 5 år og 9 måneder**

Afdragsfrihed er aftalt således:

Perioder:

Sum af udskudte afdrag pr. 01.04.2025: 87.189,00 kr. som betales fordelt over lånets løbetid.

Ved delvis dækning af lånet vil de udskudte afdrag blive reduceret forholdsmæssigt.

Ved bevilling af gældsovertagelse overtager auktionskøber de valgte afdragsfrie perioder. Jyske Realkredit kan dog ved gældsovertagelsesbevillingen bestemme, at fremtidig afdragsfrihed bortfalder. Auktionskøber, der ønsker ændring i afdragsfriheden, kan kontakte Jyske Realkredit herom.

Da lånets rente kan ændres i lånets løbetid, kan restgælden, ydelser, rente og bidrag, der vedrører tiden efter udarbejdelsen af denne specifikation, være foreløbigt beregnede. Beregningen af beløb, der vedrører tiden efter en kommende rentefastsættelse, er foretaget på grundlag af den senest fastsatte rente. Nærmere oplysninger fremgår af pantebrevet.

Specifikation af simulerede morarenter med forfald 19.03.2025

	Forfald	Mora fra	Restsaldo	Mora dage	Mora beløb
Termin	01.09.2024	01.09.2024	13.772,11 kr.	199	750,86 kr.
Termin	01.12.2024	01.12.2024	13.171,02 kr.	108	389,72 kr.
Sum					1.140,58 kr.

Auktionskøber skal være opmærksom på, at der påløber morarenter på forfaldne terminer indtil betaling sker. Dette gælder også, hvis der forfalder terminer til betaling i 4 ugers fristen i henhold til tvangsauktionsvilkårene punkt 6 A a. Disse morarenter vil blive opkrævet med en efterfølgende termin/indfrielse.

Opmærksomheden henledes på, at ejendommens beskrivelse i et vist omfang er baseret på offentlige registre, som kan indeholde fejl. Hverken fogeden eller rekvirenten kan drages til ansvar for sådanne fejl.

Opnår de i nærværende salgsopstilling anførte realkreditinstitutter ved tvangsauktion kun delvis dækning for deres tilgodehavende, tager realkreditinstitutterne forbehold om eventuelt at lade restgælden være dækket før restancer.

Realkreditlånene forfalder i henhold til deres indhold til indfrielse ved ejerskifte.

Når auktionskøber skal indfri realkreditlånet, gøres opmærksom på tvangsauktionsvilkårenes punkt 6, hvorefter auktionskøber bærer evt. kurstab samt tab ved, at kontantlån med særlige indfrielsesvilkår må indfries med et større beløb end lånets kontante pålydende. Desuden indfries realkreditlånet til opsigelseskursen eller markedskursen, som kan være over 100. Såfremt auktionskøber ønsker at straksindfri med differencerente, skal auktionskøber ligeledes betale differencerenten. Auktionskøber opfordres til at rette henvendelse til realkreditinstituttet for at få oplysning om indfrielsesvilkår, herunder kurser.

Auktionskøber skal i henhold til Lovgivningen omkring Hvidvask og Terrorfinansiering legitimere sig over for Jyske Realkredit A/S.

Privatpersoner skal udlevere farvekopi af sundhedskort samt farvekopi af pas eller kørekort.

Selskaber skal udlevere udskrift fra Det centrale virksomhedsregister, kopi af selskabets ejerforhold samt legitimation for selskabets reelle ejere (privatpersoner).

Justitsministeriets genpartapir. Til skøder
skædesløbrev, kvitteringer til udsættelse og andre
påtegninger m. m. (vedr. fast ejendom).

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

Stempel: 3.300 kr. -

Akt: Skab L nr. 638
(udfyldes af dommerkontoret)

5 c Stødov by, Helgenæs sogn

Købers }
Kreditors } bopæl:

Gade og hus nr.:

Anmelder: Schytt Poulsen
Advokat
Ebeltoft.

3082
29 APR. 1974

B E T I N G E T S K Ø D E .

Underskrevne fru Karen Hvid, Stødov, Helgenæs pr. Knebel, sælger,
skøder og overdrager herved betinget af udstykningstilladelse til
medunderskrevne

Leo Christensen, Kongsgaarde pr. Knebel,

den mig tilhørende ejendom matr. nr. 5 c Stødov by, Helgenæs sogn
af areal ca. 938 m², betegnet som parcel nr. 2 på landinspektør
O. Hyllesteds udstykningsplan (j.nr. 74103).....
.....

7.

Køber indrømmer gårdejer Preben Hvid, Stødov, eller den til
enhver tid værende ejer af ejendommen matr. nr. 3 a Stødov by,
Helgenæs sogn, ret til fri og uhindret færdsel af en 4 m bred vej,
der går fra kommunevejen mod nord langs parcellens østlige skel.
Vejens beliggenhed fremgår af et af landinspektør Hyllested i marts
1974 udfærdiget rids.

Denne bestemmelse vil være at tinglyse servitutstiftende
på den solgte ejendom med respekt af allerede tinglyste servitutter
og hæftelser, hvorom henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Påtaleberettiget er gdr. Preben Hvid, Stødov eller den til
enhver tid værende ejer af matr. nr. 3 a Stødov by, Helgenæs sogn.

Aarhus C., den 11/4 1974

Som køber: Leo Christensen

Til vittærlighed om underskriftens ægthed, dateringens rigtighed
samt underskrivers myndighed:

Leif Olesen
Advokat
Aarhus C.

Stødov, den 25-4 1974

Som sælger: Karen Hvid

Til vittærlighed om underskriftens ægthed, dateringens rigtighed
og underskriverens myndighed f.s.v. angår sælger:

Bestillings-
formular
D

Schytt Poulsen
Advokat
Ebeltoft

Foranstående betingede skøde begæres tinglyst som hæftelse på matr. nr. 5 c Stødov by, Helgenæs sogn samt servitutstiftende på parcel nr. 2 af matr. nr. 5 c Stødov.

Ebeltoft, den 26. april 1974

For vedkommende:

Schytt Poulsen

**Indført i tinglysningsdagbogen
for Grenå retskreds, afdelings-
kontoret i Ebeltoft, den 29 APR. 1974**

LYST TINGBOG: BD. II BLY: *Helgenæs* AKV. NR. —

*Dokumentet er kun indført foreløbig
og vil blive slettet den 30-6-1975
medmindre det forinden påny er ind-
leveret heril, efter at der er sket: *indlysnings**

Holten

Genpartens rigtighed bekræftes.
Dommeren i Ebeltoft, den 29-4-1974

Holten

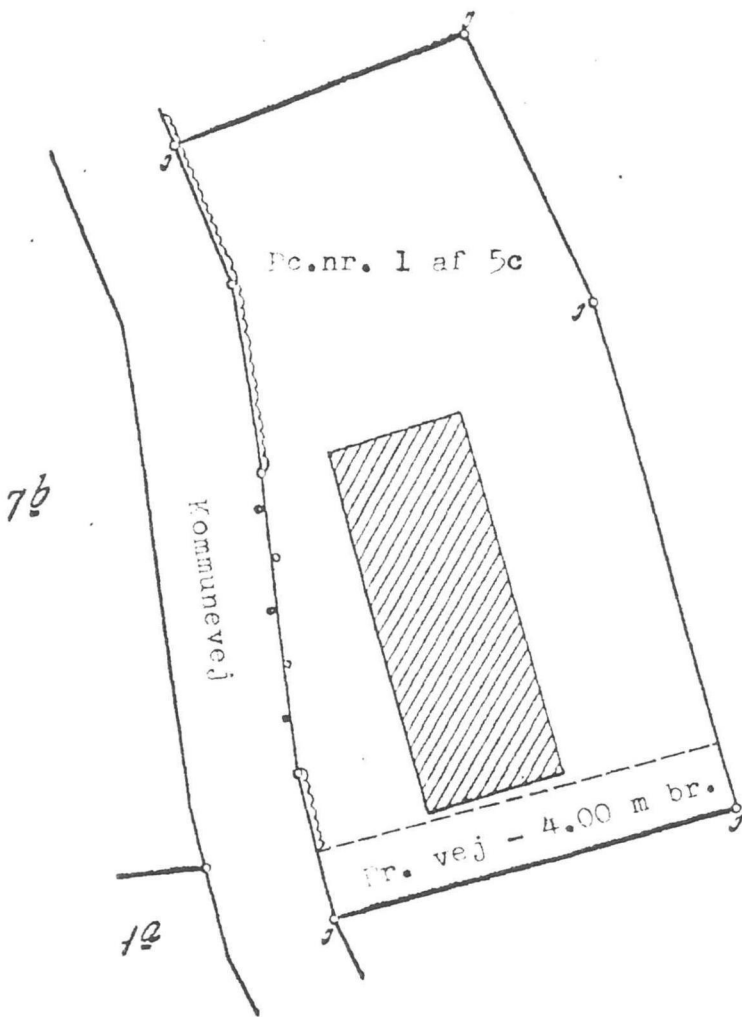
Justitsministeriets genpartskalenderreg. Til kort.

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

mtr. nr. 5c Stødov By, Helgenæs Sogn,

attesteres herved. Grenaa, d. 22/3 1974. Navn:

S. H. Møntz



Pc.nr. 2 af 5c

Rids i 1:400 af parcel nr. 1 af matr. nr. 5c Stødov By, Helgenæs Sogn.

Udfærdiget i marts 1974 til brug ved tinglysning af dokument om færdselsret langs parcellens østskel.

S. H. Møntz

Landinspektør.

DSS 88301049
66_L-II_638
Bulk Sort / Hvid

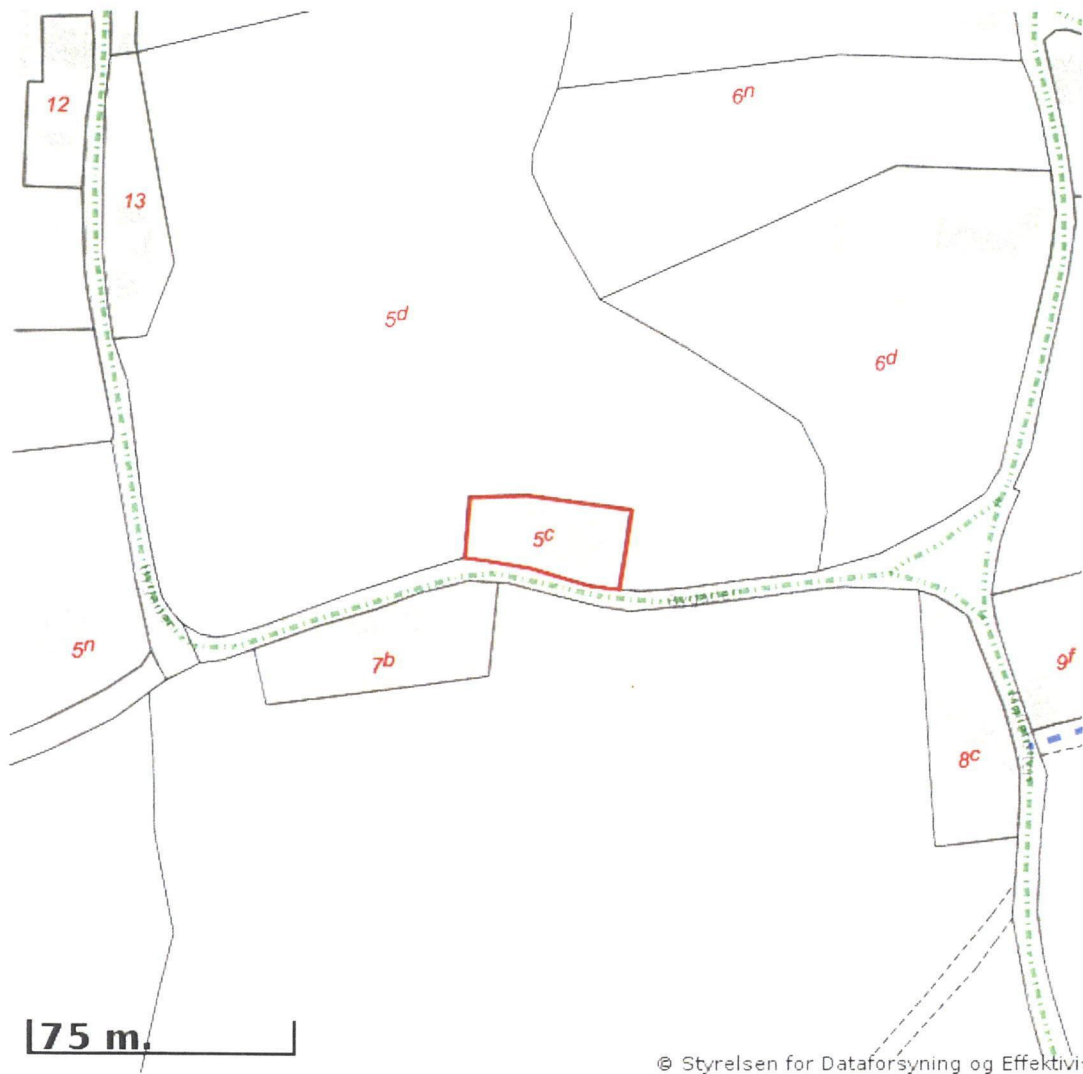
135374



EJENDOMS DATA RAPPORT

Oversigt over vejforsyning

Berørende matr. 5c Stødov By, Helgenæs
Oplysninger om vejforsyning er indhentet d. 23-01-2025.



© Styrelsen for Dataforsyning og Effektivitet

Signaturforklaring:

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

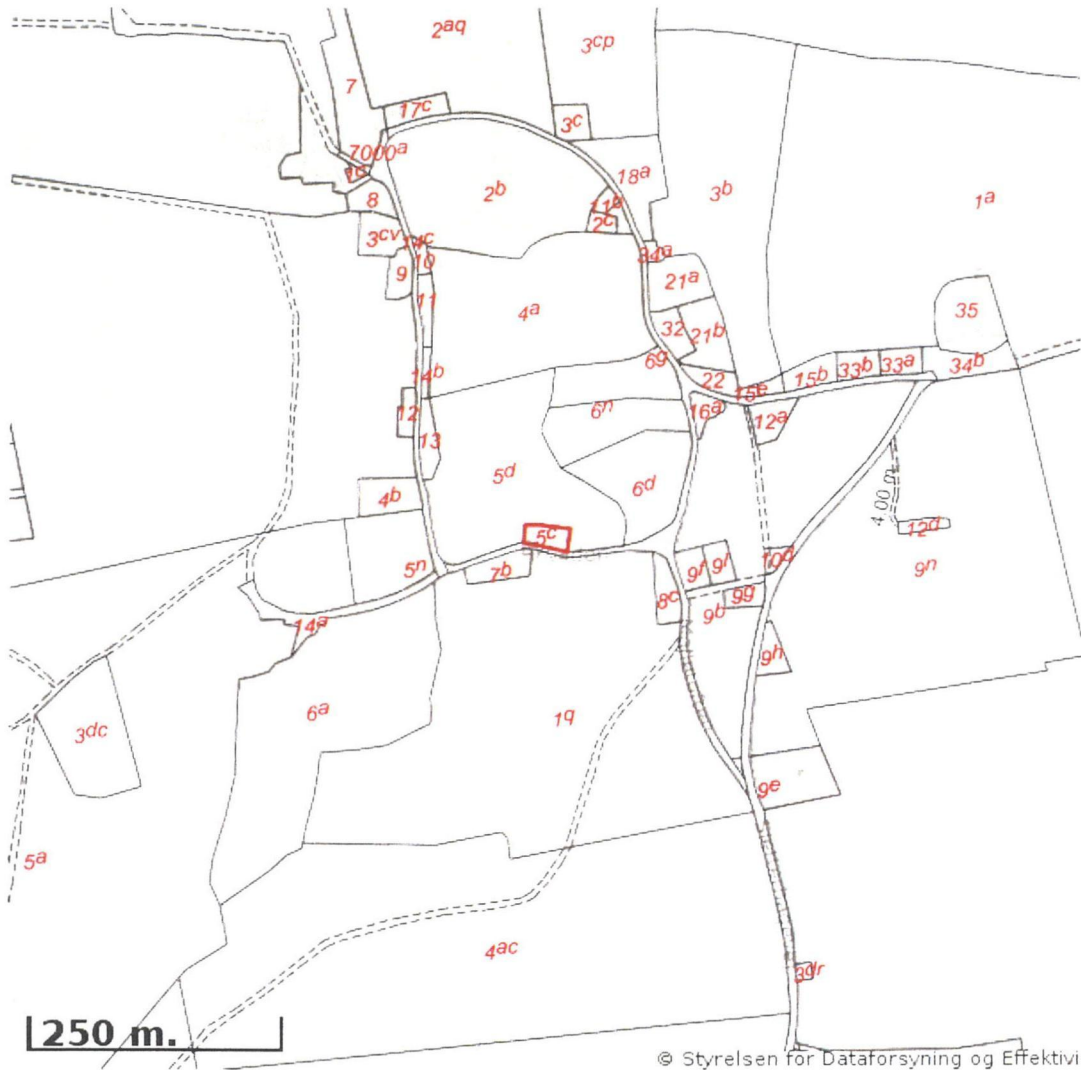
Kortet viser med farvemærkning de veje og stier, som vejmyndigheden har registreret som værende hhv. offentlige, private fælles eller private/almene/udlagte private fælles. Status for veje/stier uden farvemærkning er ikke oplyst. Kontakt kommunen for oplysning om disse.



EJENDOMS DATA RAPPORT

Øversigt over råstofområder

Berørende matr. 5c Stødov By, Helgenæs
Oplysninger om råstofområder er indhentet d. 23-01-2025.



Signaturforklaring:

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

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

Forureningsattester

Dette dokument er genereret ud fra et øjebliksbillede af hvilke matrikler og tilhørende data, der hørte under det pågældende BFE-nummer på tidspunktet for udtrækket. Danmarks Miljøportal kan ikke garantere, at der er fuldt ud samme data og matrikler tilhørende BFE-nummeret på et senere tidspunkt.

BFE-nummer: 4164586

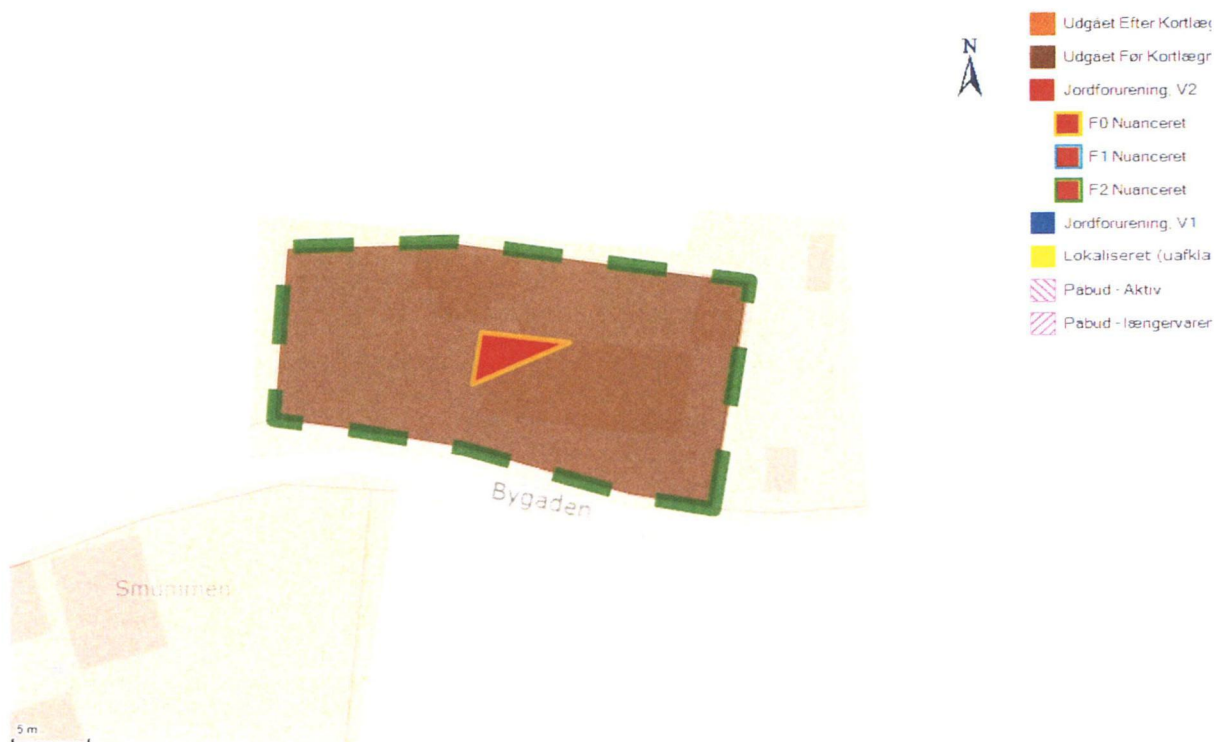
Ejerlav og matrikelnumre: (960457,5c)

Der er søgt på følgende matrikel:

Ejerlavnavn	Stødov By, Helgenæs
Matrikelnummer	5c
Region	Region Midtjylland
Kommune	Syddjurs Kommune
Beregningsdato	03-04-2023

Kort

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



Forureningsstatus

Matrikel status: Kortlagt på vidensniveau 2 efter Jordforureningsloven med nuanceringsstatus F0.

Forureningsklasse

F0: Jordforurening, som ikke har nogen sundhedsmæssig betydning for brug af hus og have

Matriklen er ikke omfattet af omradeklassificering.

Der er på denne matrikel ikke igangværende påbud efter jordforureningsloven.

Jordflytninger fra omradeklassificerede og kortlagte arealer skal anmeldes til Kommunen.

Oplysninger om lokalitet(er)

Lokalitetsnummer	706-00022
Lokalitetsnavn	Villaolietank, påbud
Ingen yderligere matrikler på lokalitet	

Forureningskomponenter

Der er på lokaliteten fundet følgende stoffer der har givet anledning til kortlægningen som forurenede:

Konstateret stof	Jord	Grundvand	Recipient	Poreluft	Udeluft	Indeklima	Andet
Fyringsolie	Ja	-	-	-	-	-	-

Brancheliste

Der er registreret nuværende og/eller tidligere følgende erhverv på lokaliteten:

Branche	Drift periode fra	Drift periode til
Boligejendom	-	-

Kontaktoplysninger

Region Midtjylland

Adresse	Regionshuset Viborg, Skottenborg 26, 8800 Viborg.
Mail	Miljoe@ru.rm.dk
Web	www.jordmidt.dk
Bemærkning	Man bør tillige danne en attest fra Region Midtjyllands hjemmeside da der her findes oplysninger om lokaliteter, der er under sagsbehandling i forbindelse med kortlægning. Disse lokaliteter kan først findes på Danmarks Miljøportal når der er truffet afgørelse om kortlægning.

Syddjurs Kommune

Adresse	Hovedgaden 77 8410 Rønde
Mail	syddjurs@syddjurs.dk
Web	http://www.syddjurs.dk/Portaler/Borger/Teknik,_miljø_og_klima/Natur_og_miljø/Forurening/Jordforurening
Bemærkning	Hvis din grund ikke er omfattet af områdeklassificering i denne attest, kan det skyldes at din kommune endnu ikke har gjort data tilgængelige på Danmarks Miljøportal eller at data ikke er opdateret.

Bilag

Jordforurening, V1

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

Jordforurening, V2

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

Lokaliseret (uafklaret)

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

Nuancering

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

Udgaet Efter Kortlægning

Forureninger, som har været kortlagt på vidensniveau 1 eller 2, men som er udgaet af kortlægningen

Udgaet Før Kortlægning

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

Områdeklassificering

Område, hvor jorden antages at være lettere forurenede, udpeget jf. jordforureningslovens § 50a. Byzone klassificeres som udgangspunkt som område, hvor jorden antages at være lettere forurenede. Oplysning om områdeklassificering stammer fra en tegning af matriklen på kort. I enkelte tilfælde kan unøjagtigheder eller ændringer i matrikeltegningen resultere i, at matriklen fejlagtig overlapper en anden matrikel og påvirker informationer om områdeklassificering herpå. Hvis attesten indeholder oplysning om områdeklassificering, inkl. analysefrie områder, som forekommer ukorrekt, så kan du få et overblik over matriklen på <http://arealinformation.miljoportal.dk/distribution/>. Ellers kan den aktuelle kommune kontaktes.

Igangværende påbud - JFL

Areal, hvor kommunen har meddelt et påbud efter jordforureningsloven. Det kan være enten et aktivt påbud eller et påbud, hvor der alene er længerevarende vilkår (f. eks. belægning eller monitoring). Når et påbud er helt opfyldt, oplyses det ikke i jordforureningsattesten. Kommunen skal oplyse om påbud efter jordforureningsloven jf. reglerne i Bekendtgørelse om indberetning og registrering af jordforureningsdata, dvs. påbud meddelt efter 1. juli 2014 efter de hjemler, der er fastsat. Kommunen kan oplyse om påbud efter andre hjemler og påbud, som er meddelt tidligere, når de er igangværende.

Set 23/1-25
CPGR



EJENDOMS DATA RAPPORT

Bygaden 31, 8420
Knebel

Rapport købt 23/01 2025

Rapport færdig 23/01 2025

Den ved rapportbestillingen
oplyste tvangsauktionsdato:
19/03 2025

For ejendommen Bygaden 31, 8420 Knebel

Ejendommens adresse.....	Bygaden 31, 8420 Knebel
Kommune.....	Syddjurs
Ejendomstype.....	Beboelse
Ejerforhold.....	Privatpersoner eller interessentskab
Antal bestemte fast ejendomme.....	1
Antal matrikelnumre.....	1
Samlet grundareal.....	938 m ²
Samlet bebygget areal.....	227 m ²
Samlet boligareal.....	210 m ²
Samlet erhvervsareal.....	0 m ²

Omfattede bestemt fast ejendomme

4164586

Omfattede matrikelnumre

Matr.nr.: 5c, Stødov By, Helgenæs

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

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

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





EJENDOMS DATA RAPPORT

Bygaden 31, 8420
Knebel

Rapport købt 23/01 2025

Rapport færdig 23/01 2025

Den ved rapportbestillingen
oplyste tvangsauktionsdato:
19/03 2025

Vedrørende oplysninger i rapport

Det er desværre ikke muligt at trække oplysninger fra en række myndigheder og derfor indeholder ejendomsdatarapporten ikke følgende oplysninger:

Indhold	Myndighed	Kan fremsøges hos:
Ejendomsbidragsbillet	Kommunen	www.borger.dk - eller ved henvendelse til kommunen, hvis kommunen ikke har selvbetjeningsløsning
Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat	Vurderingsstyrelsen	www.tastselv.skat.dk
Kommunal indefrysning af grundskyldsstigning	Kommunen	www.borger.dk - eller ved henvendelse til kommunen, hvis kommunen ikke har selvbetjeningsløsning
Forfalden gæld til kommunen	Kommunen	www.borger.dk - eller ved henvendelse til kommunen, hvis kommunen ikke har selvbetjeningsløsning
Vurderingsmeddelelse	Vurderingsstyrelsen	vurderingsportalen.dk
Huslejenævnsager	Huslejenævnet i kommunen	Kontakt kommunen

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



EJENDOMS DATA RAPPORT

Bygaden 31, 8420
Knebel

Rapport købt 23/01 2025

Rapport færdig 23/01 2025

Den ved rapportbestillingen
oplyste tvangsauktionsdato:
19/03 2025

Indhold

Resumé.....	5
Dette afsnit indeholder alle svar i ejendomsrapporten.	
Bygninger.....	10
BBR-meddelelsen.....	10
Energimærkning.....	10
Tilstandsrapport.....	11
Elinstallationsrapport.....	11
Byggesag.....	12
Byggeskadeforsikring.....	13
Olietanke.....	13
Fredede bygninger.....	14
Flexboligtilladelse.....	15
Økonomi.....	16
Ejendoms- og grundværdi.....	16
Ejendomsskat.....	16
Planer.....	19
Zonestatus.....	19
Lokalplaner.....	19
Landzonetilladelser.....	20
Kommuneplaner.....	20
Spildevandsplaner.....	24
Varmeplaner.....	25
Varmeforsyning.....	26
Vejforsyning.....	27
Vejdirektoratets projekter.....	27
Hovedstadsområdets transportkorridorer.....	28
Landsplandirektiv "Baltic Pipe".....	28
Landsplandirektiv "Udviklingsområder".....	29
Råstofplaner.....	30
Spildevand og drikkevand.....	31
Aktuelle afløbsforhold.....	31
Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen.....	31
Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen.....	31
Medlemskab af spildevandsforsyning.....	32
Aktuel vandforsyning.....	32
Påbud/dispensationer/anbefalinger vedr. vandindvindingsanlæg/-boringer på ejendommen.....	32
Grundvand - Drikkevandsinteresser.....	33
Grundvand - Følsomme indvindingsområder.....	34
Jordforurening.....	35
Jordforureningsattest.....	35
Kortlagt jordforurening.....	35
Områdeklassificering.....	36
Påbud iht. jordforureningsloven.....	36
Natur, skov og landbrug.....	37

Fredskov.....	37
Majoratsskov.....	37
Beskyttet natur.....	38
Internationale naturbeskyttelsesområder.....	39
Landbrugspligt.....	40
Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer.....	41
Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer.....	41
Beskyttede sten- og jorddiger.....	42
Skovbyggelinjer.....	42
Sø- og åbeskyttelseslinjer.....	43
Kirkebyggelinjer.....	43
Klitfredningslinje.....	44
Strandbeskyttelseslinje.....	44
Om ejendomsdatarapporten.....	46

Følgende bilag kan hentes:

- Tilstandsrapport_4164586_1630933
 - Tilstandsrapport_4164586_2769476
 - BBR-meddelelse - 4164586 - Syddjurs
 - Energimaerkning_4164586_311739211
 - Elinstallationsrapport_4164586_2769049
 - Vejforsyningskort
 - Raastofplanskort
 - Jordforureningsattest_4164586
-



EJENDOMS DATA RAPPORT

Bygaden 31, 8420
Knebel

Rapport købt 23/01 2025

Rapport færdig 23/01 2025

Den ved rapportbestillingen
oplyste tvangsauktionsdato:
19/03 2025

Resumé

Bygninger

BBR-meddelelsen

Findes der en BBR-meddelelse for ejendommen?..... Ja, se bilag
Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

Energimærkning

Hvad er ejendommens energimærke?..... Se detaljeret besvarelse
Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

Tilstandsrapport

Findes der en tilstandsrapport for ejendommen?..... Ja, se bilag
Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025
Bemærk: Tilstandsrapporten er kun tilgængelig for ejer og/eller fuldmagtshaver.

Elinstallationsrapport

Findes der en elinstallationsrapport for ejendommen?..... Ja, se bilag
Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025
Bemærk: Elinstallationsrapport er kun tilgængelig for ejer og/eller fuldmagtshaver.

Byggesag

Er der igangværende byggesag for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025
Bemærk: Visse byggesagstyper ikke registreres i BBR. Det kan f.eks. gælde byggesager vedr. tekniske anlæg (master, gylletanke m.v.) eller byggesager vedr. konstruktionsændringer i etageejendomme (gennembrydning af bærende vægge, udvendige altaner m.v.). Man skal også være opmærksom på, at byggesager, der ikke kræver ibrugtagningstilladelse, godt kan være afsluttet i BBR, selvom der stadig udestår nogle afsluttende dokumenter i sagen. Sådanne forhold vil ikke blive vist som verserende byggesag, men vil ofte være noteret på BBR-meddelelsen.

Byggeskadeforsikring

Er der bygninger på ejendommen, som er dækket af byggeskadeforsikring?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025
Bemærk: Oplysninger vedr. byggeskadeforsikring er opdelt i oplysninger fra hhv. BBR og BSFS. Eventuelle eftersyns-, skades-, og bearbejdet eftersynsrapporter er kun tilgængelige for ejer og/eller fuldmagtshaver.

Olietanke

Er der registreret oplysninger om olietanke på ejendommen?..... Ja 
Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025
Bemærkning: Olietankens registrering i BBR er ikke i sig selv en garanti for at tanken er lovlig. Der vises ikke oplysninger om tanke, der er fjernet fra ejendommen

Fredede bygninger

Er der registreret fredede bygninger på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

Flexboligtilladelse

Er der registreret flexboliger på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

Økonomi

Ejendoms- og grundværdi

Hvad er ejendommens værdi ifølge den offentlige vurdering?..... 946.000 kr.
Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025
Bemærk: I Ejendomsdatarapporten vises kun de endelige vurderinger, være derfor opmærksom på, at dette kan afvige fra boligbeskatningsgrundlaget, som kan være på grundlag af foreløbige vurderinger. Fejl eller mangler i BBR-oplysninger har en stor betydning for beregning af ejendomsvurdering. Det er boligejerens ansvar at opdatere oplysningerne via: <https://ret.bbr.dk/>. Ydermere, skal man være opmærksom på

ejendomsvurdering og kompensation i dødsbo. Hvis der findes en ny ejendomsvurdering af afdødes ejendom, kan den bruges i dødsboet. Læs mere på <https://www.vurderingsportalen.dk/ejerbolig/ejendomsvurdering/emner-vejledninger-og-frister/ejendomsvurdering-og-kompensation-i-doedsbo>.

Ejendomsskat

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

Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

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

Planer

Zonestatus

Hvilken zonestatus er registreret for ejendommen?..... Landzone | ←

Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

Lokalplaner

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

Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

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

Landzonetilladelser

Er der givet en landzonetilladelse til ejendommen?..... Nej

Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

Kommuneplaner

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

Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

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

Spildevandsplaner

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

Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

Bemærk: Kloaktyper omtalt i planer er ikke nødvendigvis den samme som de aktuelle afløbsforhold på ejendommen.

Varmeplaner

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

Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

Varmeforsyning

Er der mulighed for kollektiv varmforsyning eller er der forsyningsforbud?..... Nej

Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. Forsyningsområde, Område med forsyningsforbud samt Område med tilslutningspligt. Aktuell varmforsyning kan ses af BBR meddelelsen.

Vejforsyning

Hvad er vejstatus for vejene i området omkring ejendommen?..... Se bilag

Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

Vejdirektoratets projekter

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

Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

Hovedstadsområdets transportkorridorer

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

Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor arealreservationen for Baltic Pipe?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

Landsplandirektiv "Udviklingsområder"

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor et udviklingsområde?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

Råstofplaner

Er ejendommen beliggende i et råstofområde?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025
Bemærk: Graveområder, interesseområder og arealer med anmeldte rettigheder skal som udgangspunkt friholdes for aktiviteter, som varigt kan forhindre eller besværliggøre senere råstofindvinding.

Spildevand og drikkevand

Aktuelle afløbsforhold

Er der aktuelle afløbsforhold registreret for ejendommen?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Er der registreret tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Er der registreret påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

Medlemskab af spildevandsforsyning

Er der registreret medlemskab af spildevandsforsyningselskab på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

Aktuel vandforsyning

Er der aktuel vandforsyning registreret for ejendommen?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

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

Findes der på ejendommen vandindvindingsanlæg/-boringer, hvortil der er udstedt påbud eller givet koge anbefaling?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Er ejendommen beliggende i et område med drikkevandsinteresser?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Er ejendommen beliggende i et følsomt indvindingsområde?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

Jordforurening

Jordforureningsattest

Findes der jordforureningsattest for ejendommen?..... Ja, se bilag
Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

Kortlagt jordforurening

Er der kortlagt jordforurening for ejendommen?.....Ja
Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025



Områdeklassificering

Er ejendommen beliggende i et område klassificeret som er lettere forurenet?.....Nej
Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

Påbud iht. jordforureningsloven

Er der på ejendommen registreret påbud iht. jordforureningsloven i arealinformationssystemet (DAI)?.....Nej
Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

Natur, skov og landbrug

Fredskov

Er ejendommen pålagt fredskovspligt?.....Nej
Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

Majoratsskov

Er der noteret majoratsskov på ejendommen?.....Nej
Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

Beskyttet natur

Er der beskyttede naturtyper eller beskyttede vandløb på ejendommen?.....Nej
Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025
Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. "Beskyttede naturtyper" og "Beskyttede vandløb".

Internationale naturbeskyttelsesområder

Er der arealer, der er udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde på ejendommen?.....Nej
Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025
Internationale naturbeskyttelsesområder består af hhv. Fuglebeskyttelsesområder, Habitatområder samt Ramsarområder.

Landbrugspligt

Er ejendommen pålagt landbrugspligt?.....Nej
Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer

Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer

Er der registreret fredede fortidsminder/fortidsmindebeskyttelseslinjer på ejendommen?.....Nej
Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

Beskyttede sten- og jorddiger

Er der beskyttede sten- eller jorddiger på ejendommen?.....Nej
Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025
Bemærk: Oplysningen er vejledende og må derfor ikke anvendes til at afgøre, om der er beskyttede diger i et område.

Skovbyggelinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en skovbyggelinje?.....Nej
Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025
Bemærk: Byggelinjen kan enten være registreret som gældende eller ophævet.

Sø- og åbeskyttelseslinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en sø- eller åbeskyttelseslinje?.....Nej
Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025
Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. Søbeskyttelseslinjer og Åbeskyttelseslinjer.

Kirkebyggelinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en kirkebyggelinje?.....Nej
Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

Klitfredningslinje

Er ejendommen beliggende indenfor en klitfredningslinje?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

Strandbeskyttelseslinje

Er ejendommen beliggende indenfor en strandbeskyttelseslinje?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025



EJENDOMS DATA RAPPORT

Bygaden 31, 8420
Knebel

Rapport købt 23/01 2025

Rapport færdig 23/01 2025

Den ved rapportbestillingen
oplyste tvangsauktionsdato:
19/03 2025

Bygninger

BBR-meddelelsen

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

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

BBR-meddelelsen

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

Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

BBR meddelelse..... Se bilag

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 4164586

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Energimærkning

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

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

Energimærkning

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

Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

Dato for indberetning af energimærke..... 15-02-2024

Husnummer..... 31

Bygningsnummer..... 1

Energiklasse..... D | ←

Energimærkerapport..... Se bilag

Energimærket er gyldigt indtil..... 15-02-2034

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 4164586

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Energistyrelsen

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

Tilstandsrapport

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

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

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

Tilstandsrapport

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

Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

Tilstandsrapport - 2769476

Løbenummer..... H-24-04037-0034
Dato for indberetning..... 15-02-2024
Tilstandsrapport..... Se bilag
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 4164586

Tilstandsrapport - 1630933

Løbenummer..... H707415
Tilstandsrapport..... Se bilag
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 4164586

Kontaktoplysninger

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

Elinstillationsrapport

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

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

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

Elinstallationsrapport

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

Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

Elinstallationsrapport - 2769049

Dato for indberetning..... 14-02-2024

Elinstallationsrapport..... Se bilag

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 4164586

Kontaktoplysninger

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

Byggesag

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

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

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

Byggesag

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Byggeskadeforsikring

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

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

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

Byggeskadeforsikring BBR

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

Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

Bygning 1, Bygning 2, Bygning 3

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 4164586

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Byggeskadeforsikring BSFS

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

Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

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

Status..... Ingen byggeskadeforsikring registreret.

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 4164586

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Olietanke

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

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

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

Olietanke

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

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

Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

TekniskAnlaeg - 1

Nummer for teknisk anlæg..... 1
Etableringsår..... 1986
Størrelsesklasse..... Under 6.000 l
Indhold..... Mineralske olieprodukter
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 4164586

TekniskAnlaeg - 2

Nummer for teknisk anlæg..... 2
Etableringsår..... 1986
Størrelsesklasse..... Under 6.000 l
Sløjfning..... Tanken er afblændet
Indhold..... Mineralske olieprodukter
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 4164586

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Fredede bygninger

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

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

Fredede bygninger

Der er ca. 7.100 fredede bygninger i Danmark. Størstedelen af dem er privatejede.

Ejeren af en fredet ejendom har pligt til at holde bygningen i forsvarlig stand. Det betyder, at fredningsværdierne skal opretholdes, og at taget, ydervæggene, dørene og vinduerne som minimum skal være tætte og i orden. Alle fredede bygninger er fredet både ind- og udvendigt. Når en bygning er fredet skal der søges om tilladelse hos Slots- og Kulturstyrelsen til alle bygningsarbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse. Både små og store ændringer kræver tilladelse. Lige fra en tagomlægning eller flytning af en skillevæg, til opsætning af et skilt på facaden.

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

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

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Slots- og Kulturstyrelsen

Adresse..... Hammerichsgade 14, DK-1611, 1611 København
Telefonnummer..... 33954200
Email..... post@siks.dk
Web..... http://siks.dk

Flexboligtilladelse

Er der registreret flexboliger på ejendommen?..... Nej

En flexboligtilladelse udstedes af kommunen. En flexboligtilladelse giver ejeren af en helårsbolig mulighed for at benytte sin helårsbolig som ferie- og fritidsbolig, med ret til senere at vende tilbage til at benytte boligen til helårsbeboelse uden krav om landzonetilladelse. Flexboligtilladelser kan både meddeles til fysiske personer, så tilladelsen følger ejeren eller meddeles, så den knytter an til selve boligen

Flexboligtilladelse

Flexboliger er en mulighed for at tage eksisterende helårsboliger i brug som fritidsboliger og efterfølgende kunne genoptage anvendelse som helårsbolig. Siden 2013 har kommunerne kunne tildele en flexboligtilladelse gennem flexboligordningen, for at modvirke at flere huse står tomme og eksempelvis forfalder i landområdet, hvor befolkningstallet har været faldende. Som ejer eller som potentiel køber af en helårsbolig kan man derfor ansøge kommune om at benytte sin helårsbolig som ferie- og fritidsbolig, med ret til senere at vende tilbage at benytte boligen til helårsbeboelse uden krav om landzonetilladelse. Det er kun helårsboliger, der kan få flexboligstatus. Flexboligtilladelser kan både meddeles til fysiske personer, så tilladelsen følger ejeren eller meddeles, så den knytter an til selve boligen

Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

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

Børører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 4164586

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen



EJENDOMS DATA RAPPORT

Bygaden 31, 8420
Knebel

Rapport købt 23/01 2025
Rapport færdig 23/01 2025

Den ved rapportbestillingen
oplyste tvangsauktionsdato:
19/03 2025

Økonomi

Ejendoms- og grundværdi

Hvad er ejendommens værdi ifølge den offentlige vurdering?..... 946.000 kr.

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

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

Ejendoms- og grundværdi

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

Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

Vurderingsår.....	2020 år
Dato for seneste vurdering eller ændring.....	01-01-2020
Ejendomsværdi.....	946.000 kr.
Grundværdi.....	251.000 kr.
Fradrag.....	0 kr.
Stuehus grundværdi.....	0 kr.
Stuehusværdi.....	0 kr.

Kontaktoplysninger

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

Ejendomsskat

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

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

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

Ejendomsskat

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

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

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

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

Læs mere om:

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

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

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

Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

Vurderingsejendom - Syddjurs

BFE-nr..... 4164586
VurderingsejendomID..... 1550721
Vurderingsår..... 2024
Vurderingsoprettelsesdato..... 02-01-2024
Vurderingskategori..... Ejerbolig til vurdering i lige aar
Vurderingsunderkategori..... Ejendom til helaarsbeboelse i lige aar
Vurderingstype..... Foreløbig
Indkomstår..... 2025
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 4164586

Ejendomsværdiskat

Kan på nuværende tidspunkt kun fremsøges via forskudsopgørelsen.

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 4164586

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

Beskatningsgrundlag..... 316.000 kr.

Kommunepromille..... 14,2 ‰

Beløb..... 4.487,2 kr.

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 4164586

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Vurderingsstyrelsen

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

Telefonnummer..... 72221616

Email..... vurdst@vurdst.dk

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



EJENDOMS DATA RAPPORT

Bygaden 31, 8420
Knebel

Rapport købt 23/01 2025

Rapport færdig 23/01 2025

Den ved rapportbestillingen
oplyste tvangsauktionsdato:
19/03 2025

Planer

Zonestatus

Hvilken zonestatus er registreret for ejendommen?.....Landzone 1 ←

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 landzone tilladelse ved større byggeri, mens der i byzone ofte er lokalplaner, der fastsætter regler om bebyggelse og anvendelse af arealer.

Zonestatus

Landet er opdelt i 3 zoner: by- og landzoner og sommerhusområder. Der gælder forskellige regler alt afhængig af hvilken zone, der er tale om. Hvilke arealer, der er by- eller landzone og sommerhusområder fremgår af planlovens § 34.

Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

Er matrikelnr. dækket af byzone?..... Nej

Er matrikelnr. dækket af sommerhusområde?..... Nej

Er matrikelnr. dækket af landzone?..... Ja

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5c Stødov By, Helgenæs

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Lokalplaner

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

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

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

Lokalplaner, vedtagne

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Lokalplaner, forslag

Se forklaring under "Lokalplaner, vedtagne"

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Landzonetilladelser

Er der givet en landzonetilladelse til ejendommen?..... Nej

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

Landzonetilladelse

I landzonen kræver det som udgangspunkt en landzonetilladelse at:

- opføre nyt byggeri.
 - foretage udstykning eller ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer.
- Kommunalbestyrelsen er myndighed på området, men før kommunalbestyrelsen giver en landzonetilladelse, skal naboerne have lejlighed til at udtale sig. Man kan klage over afgørelsen vedr. tilladelsen til Planklagenævnet. Bemærkning: enkelte matr.nr. kan have et overlap på 0%. Dette kan skyldes, at matrikelnummerets grænser er ændret og/eller justeret. Er du i tvivl om overlappet skal du kontakte kommunen.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplaner

Foreligger der kommuneplaner eller kommuneplanforslag for ejendommen?..... Ja | 4

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

Bemærk: Anvendelse specifikke oplysninger for kommuneplanrammer kan læses i plandokumentet for kommuneplanrammen.

Kommuneplaner, vedtagne

Kommunerne skal efter planloven opretholde og vedligeholde kommuneplanen.

Kommuneplanen omfatter en periode på 12 år og fastlægger de overordnede mål og retningslinjer for den enkelte kommunes udvikling, både i byerne og i det åbne land. Kommunalbestyrelsen skal løbende revidere kommuneplanen.

Kommuneplanen udgør rammen for udarbejdelse af lokalplaner og er grundlag for behandling af en række sager, herunder den konkrete administration i det åbne land og ansøgninger om byggetilladelse.

Kommuneplaner har delvis retsvirkning, idet de fastsætter rammebestemmelserne for delområderne og som hovedregel angiver:

arealets overordnede anvendelse

bebyggelsesprocent

bebyggelsens største højde

og andre særlige hensyn -fx bygningsbevaringshensyn

Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

Plan - Kommuneplan Syddjurs 2020

Planens navn..... Kommuneplan Syddjurs 2020

Kommune..... Syddjurs

Planstatus..... Vedtaget

Dato for vedtagelse af plan..... 16-12-2020

Dato for ikrafttrædelse af plan..... 09-02-2021

Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/11_9636913_1612799004655.pdf

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 5c Stødov By, Helgenæs

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplaner, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

Plan - Kommuneplan 2024

Planens navn..... Kommuneplan 2024

Kommune..... Syddjurs

Planstatus..... Forslag

Dato for offentliggørelse af planforslag..... 30-10-2024

Dato for start på offentliggørelsesperioden..... 13-11-2024

Dato for slut på offentliggørelsesperioden..... 12-01-2025

Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/11_11254036_1731431373920.pdf

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 5c Stødov By, Helgenæs

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplanramme, vedtaget

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplanramme, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplanstrategi, vedtaget

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

Plan - Syddjurs Planstrategi 2015

Planens navn..... Syddjurs Planstrategi 2015

Plannummer..... Planstrategi 2015

Kommune..... Syddjurs

Planstatus..... Vedtaget

Omfang af revision..... Fuld revision

Dato for vedtagelse af plan..... 26-08-2015

Dato for ikrafttrædelse af plan..... 08-09-2015

Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/70_2999988_1431339854515.pdf

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Plan - Tematillæg Planstrategi 2015

Planens navn..... Tematillæg Planstrategi 2015
Plannummer..... Tematillæg Planstrategi 2015
Kommune..... Syddjurs
Planstatus..... Vedtaget
Omfang af revision..... Delvis revision af områder eller planemner
Dato for vedtagelse af plan..... 11-10-2017
Dato for ikrafttrædelse af plan..... 17-10-2017
Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/70_3760688_1507813040475.pdf
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5c Stødov By, Helgenæs

Plan - Sammen om det gode liv - Vision og udviklingsstrategi 2022 - 2034

Planens navn..... Sammen om det gode liv - Vision og udviklingsstrategi 2022 - 2034
Kommune..... Syddjurs
Planstatus..... Vedtaget
Omfang af revision..... Delvis revision af områder eller planemner
Dato for vedtagelse af plan..... 30-11-2022
Dato for ikrafttrædelse af plan..... 26-01-2023
Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/70_11125938_1574741876824.pdf
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5c Stødov By, Helgenæs

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplanstrategi, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

Plan - Vision og Udviklingsstrategi for Syddjurs Kommune 2018-2030

Planens navn..... Vision og Udviklingsstrategi for Syddjurs Kommune 2018-2030
Plannummer..... Planstrategi 2018
Kommune..... Syddjurs
Planstatus..... Forslag
Omfang af revision..... Fuld revision
Dato for offentliggørelse af planforslag..... 14-08-2018
Dato for start på offentliggørelsesperioden..... 14-08-2018
Dato for slut på offentliggørelsesperioden..... 15-10-2018
Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/70_9442097_1534313750723.pdf
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5c Stødov By, Helgenæs

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplantillæg, vedtaget

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplantillæg, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplantillæg, vvm, vedtaget

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplantillæg, vvm, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Konsekvensområder for produktionserhverv

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

Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5c Stødov By, Helgenæs

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Konsekvensområder for tekniske anlæg

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

Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5c Stødov By, Helgenæs

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Transformationsområder

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

Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5c Stødov By, Helgenæs

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Spildevandsplaner

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

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

Bemærk: Kloaktyper omtalt i planer er ikke nødvendigvis den samme som de aktuelle afløbsforhold på ejendommen.

Kloakopland, vedtaget

Kloakoplande indeholder oplysninger om hvilken kloakeringsstatus ejendommene i et område har iht. kommunens planer og hvilken kloakeringsstatus de evt. planlægges at få i fremtiden. Vær opmærksom på at kloaktyper omtalt i planer ikke nødvendigvis er den samme som de aktuelle afløbsforhold på ejendommen.

Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5c Stødov By, Helgenæs

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kloakopland, forslag

Se forklaring under "Kloakopland, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5c Stødov By, Helgenæs

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Udtræden af spildevandsforsyning, vedtaget

Som udgangspunkt er der tilslutningspligt til offentlig spildevandsforsyning. Denne oplysning svarer på, om kommunen evt. er indstillet på at ophæve tilslutningsretten og -pligten til spildevandsforsyning helt eller delvist.

Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

Er matrikelnummeret beliggende indenfor et område, hvor kommunalbestyrelsen er indstillet på at ophæve tilslutningsretten og -pligten til spildevandsforsyning helt eller delvist?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5c Stødov By, Helgenæs

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Udtræden af spildevandsforsyning, forslag

Se forklaring under "Udtræden af spildevandsforsyning, vedtagne".

Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

Er matrikelnummeret beliggende indenfor et område, hvor kommunalbestyrelsen har stillet forslag om at kunne ophæve tilslutningsretten og -pligten til spildevandsforsyning helt eller delvist?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5c Stødov By, Helgenæs

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. Rensklassekravet er kun relevant for ejendomme, som ikke er tilsluttet det kommunale kloaknet.

Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5c Stødov By, Helgenæs

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Varmeplaner

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

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

Varmeplaner

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Varmeforsyning

Er der mulighed for kollektiv varmforsyning eller er der forsyningsforbud?..... Nej

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

Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. Forsyningsområde, Område med forsyningsforbud samt Område med tilslutningspligt.

Aktuel varmforsyning kan ses af BBR meddelelsen.

Forsyningsområde, vedtaget

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

Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5c Stødov By, Helgenæs

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Område med forsyningsforbud, vedtaget

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

Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5c Stødov By, Helgenæs

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Område med tilslutningspligt, vedtaget

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

Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5c Stødov By, Helgenæs

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Vejforsyning

Hvad er vejstatus for vejene i området omkring ejendommen?..... Se bilag

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

Vejforsyning

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

Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

Kort over vejforsyning..... Se bilag

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5c Stødov By, Helgenæs

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Vejdirektoratet

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

Telefonnummer..... 72443333

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

Vejdirektoratets projekter

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

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

Vejdirektoratets projekter

Der leveres kort for området omkring ejendommen. Kortet viser med farvemarkering om ejendommen er beliggende indenfor et af Vejdirektoratets projekter, som vejmyndigheden enten undersøger, planlægger eller er ved at anlægge. På kortet vil det fremgå hvilken anlægsfase som projektet befinder sig i. På kortet

fremvises Vejdirektoratets projekter som en 150 meter buffer omkring projektets midterlinje. Det er vigtigt at gøre opmærksom på, at bufferen IKKE angiver projektets geometri eller udbredelse - det er alene en buffer, der kan bruges til at fremsøge info om, om en ejendom ligger i nærheden af et projekt.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Vejdirektoratet
Adresse..... Carsten Niebuhrs Gade 43, 5. sal, 1577 København V
Telefonnummer..... 72443333
Web..... <https://www.vejdirektoratet.dk/>

Hovedstadsområdets transportkorridorer

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

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

Hovedstadsområdets transportkorridorer

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

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

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

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

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

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

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

Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5c Stødov By, Helgenæs

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Erhvervsstyrelsen
Adresse..... Langelinie Alle 17, 2100 København Ø
Telefonnummer..... 35291000
Email..... planloven@erst.dk
Web..... <https://planloven.dk/landsplanlaegning/fingerplanen>

Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

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

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

Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

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

Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5c Stødov By, Helgenæs

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Plan- og Landdistriktsstyrelsen
Adresse..... Carsten Niebuhrs Gade 43, 1577 København V
Telefonnummer..... 33307010
Email..... plst@plst.dk
Web..... <https://plst.dk>

Landsplandirektiv "Udviklingsområder"

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

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

Landsplandirektiv "Udviklingsområder 2019"

Den moderniserede planlov giver kommunalbestyrelsen mulighed for at udpege udviklingsområder inden for kystnærhedszonen uden særlige landskabs-, natur- eller miljøinteresser. I udviklingsområderne får kommunerne større adgang til at planlægge for udvikling af byer og landsbyer samt give tilladelse til anlæg svarende til de generelle regler i landzone. Udpegningen af udviklingsområder i kystnærhedszonen er en ny mulighed for kommunalbestyrelserne til at fremme vækst og udvikling i de kystnære områder samtidig med at rammen for at sikre udvikling af sammenhængende naturområder styrkes. Udviklingsområder er områder inden for kystnærhedszonen uden særlige landskabs-, natur- eller miljøinteresser. Udviklingsområder vil som udgangspunkt ikke ligge helt ude ved kysten, men lidt inde i landet. Dog kan udviklingsområder åbne mulighed for udvikling af områder tæt ved kysten, hvor der ikke er særlige landskabs-, natur- og miljøinteresser, fx omkring byer og på små og mellemstore øer.

Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5c Stødov By, Helgenæs

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Landsplandirektiv "Udviklingsområder 2021"

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

Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5c Stødov By, Helgenæs

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Råstofplaner

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

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

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

Råstofplaner

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Regionen



EJENDOMS DATA RAPPORT

Bygaden 31, 8420
Knebel

Rapport købt 23/01 2025
Rapport færdig 23/01 2025

Den ved rapportbestillingen
oplyste tvangsauktionsdato:
19/03 2025

Spildevand og drikkevand

Aktuelle afløbsforhold

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

Her oplyses hvordan spildevand og regnvand bortledes fra ejendommen.

Aktuelle afløbsforhold

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

Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

Matr. nr.: 5c, Stødov By, Helgenæs

Afløbsforhold..... Mekanisk rensning med nedslivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet) ←

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 4164586

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Er der registreret tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen?..... Ja ←

-

Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

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

Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

Matr. nr.: 5c, Stødov By, Helgenæs

Udledningstilladelse..... Der foreligger ingen kendt tilladelse ←

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 4164586

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

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

-

Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Medlemskab af spildevandsforsyning

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

-

Medlemskab af spildevandsforsyning

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Aktuel vandforsyning

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

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

Aktuel vandforsyning

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

Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

Matr. nr.: 5c, Stødov By, Helgenæs

Vandforsyning..... Privat vandforsyningsanlæg | ←

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 4164586

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

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

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

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

Påbud/dispensationer/anbefalinger vedr. vandindvindingsanlæg/-boringer

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

Påbud meddelt efter lovens § 62, stk. 1 om at det ikke-almene vandforsyningsanlæg skal ophøre midlertidigt eller for bestandigt eller om andre foranstaltninger, herunder at forbrugerne skal træffe sikkerhedsforanstaltninger. Kommunen har desuden mulighed for at indberette koge anbefalinger.

Påbud meddelt efter lovens § 62, stk. 1 om dispensation til at fravige de i bilag 1 fastsatte kvalitetskrav for vandkvaliteten for ikke-almene anlæg.

Påbud efter lovens § 36 om at sløjfe en vandforsyningsbrønd eller en ikke-almene vandforsyningsboring.

Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5c Stødov By, Helgenæs

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Er ejendommen beliggende i et område med drikkevandsinteresser?..... Ja | ←

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

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

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

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5c Stødov By, Helgenæs

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... kommunen

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

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

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

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

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

Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5c Stødov By, Helgenæs

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen



EJENDOMS DATA RAPPORT

Bygaden 31, 8420
Knebel

Rapport købt 23/01 2025

Rapport færdig 23/01 2025

Den ved rapportbestillingen
oplyste tvangsauktionsdato:
19/03 2025

Jordforurening

Jordforureningsattest

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

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

Jordforureningsattest

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

Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

Jordforureningsattest..... Se bilag

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 4164586

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen og regionen

Kortlagt jordforurening

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

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

Kortlagt jordforurening - V1

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

Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5c Stødov By, Helgenæs

Kontaktoplysninger

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

Kortlagt jordforurening - V2

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

Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

Er der kortlagt jordforurening af typen V2 for matrikelnummeret?..... Ja
Området administreres af..... Region Midtjylland
Kortlægningsnummer..... 706-00022
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5c Stødov By, Helgenæs



Kontaktoplysninger

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

Områdeklassificering

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

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

Områdeklassificering

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Påbud iht. jordforureningsloven

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

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

Påbud iht. jordforureningsloven

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

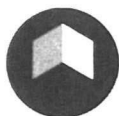
Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5c Stødov By, Helgenæs

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen



EJENDOMS DATA RAPPORT

Bygaden 31, 8420
Knebel

Rapport købt 23/01 2025

Rapport færdig 23/01 2025

Den ved rapportbestillingen
oplyste tvangsauktionsdato:
19/03 2025

Natur, skov og landbrug

Fredskov

Er ejendommen pålagt fredskovspligt?..... Nej

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

Fredskov

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

Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

Er matrikelnummeret pålagt fredskovspligt?..... Nej

Matrikelnummer..... 5c

Ejerlav..... Stødov By, Helgenæs

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

BFE-nummer 4164586

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Miljøstyrelsen

Adresse..... Tolderundsvej 5, 5000 Odense C

Telefonnummer..... 72544000

Email..... mst@mst.dk

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

Majoratsskov

Er der noteret majoratsskov på ejendommen?..... Nej

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

Majoratsskov

Majoratsskov er i følge skovloven arealer, der skal holdes under én ejer. Miljø- og fødevarerministeren kan give tilladelse til at ophæve noteringen som majoratsskov på hele eller dele af skoven.

Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

5c, Stødov By, Helgenæs

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

Matrikelnummer..... 5c

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

BFE-nummer 4164586

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Miljøstyrelsen
Adresse..... Tølderlundsvej 5, 5000 Odense C
Telefonnummer..... 72544000
Email..... mst@mst.dk
Web..... https://mst.dk/

Beskyttet natur

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

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

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

Beskyttede naturtyper

Vejledende registrering af naturtyper, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3.

Disse er:

Søer og vandhuller med et areal på mindst 100 m²

Moser, enge, strandenge, strandsumpe, heder og overdrev med et areal på mindst 2500 m²

"Mosaikker" af ovennævnte naturtyper med et areal på mindst 2500 m²

Visse udpegede vandløb & alle moser i f. m. beskyttede vandhuller, søer eller vandløb.

Beskyttelsen gælder uanset om der er en eller flere ejere. Tilstandsændring af beskyttet natur kræver tilladelse (dispensation).

Et beskyttet areal kan i årenes løb ændre sig så meget, at det ikke længere er beskyttet. Omvendt kan et areal som i dag ikke er beskyttet, ændre sig, så det bliver det.

Det er de faktiske forhold på arealet (størrelse, botanik, omlægningshyppighed m. m.) der afgør, om det er beskyttet eller ej. Registreringen er derfor vejledende.

Hvorvidt et areal er beskyttet eller ej, vil i tvivlstilfælde blive afgjort ved en besigtigelse og vurdering af arealet.

Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 5c Stødov By, Helgenæs

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Beskyttede vandløb

Oplysningen indeholder registreringer af de vandløb, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3.

Et vandløb er kun beskyttet, hvis det er udpeget som beskyttet.

Tilstandsændring af beskyttet natur kræver kommunens dispensation.

Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 5c Stødov By, Helgenæs

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Internationale naturbeskyttelsesområder

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

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

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

Fuglebeskyttelsesområder

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

Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5c Stødov By, Helgenæs

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Miljøministeriet
Adresse..... Frederiksholms Kanal 26, 1220 København K
Telefonnummer..... 38142142
Email..... mim@mim.dk
Web..... <https://mim.dk/>

Habitatområder

Danmark har 261 habitatområder. Hvert område er udpeget dels for at beskytte dels for at genoprette en gunstig bevaringsstatus for bestemte naturtyper og arter af dyr og planter.

Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5c Stødov By, Helgenæs

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Miljøministeriet
Adresse..... Frederiksholms Kanal 26, 1220 København K
Telefonnummer..... 38142142
Email..... mim@mim.dk
Web..... <https://mim.dk/>

Ramsarområder

Danmark har 27 ramsarområder, der er vådområder med særlig betydning for fugle. Hvis ejendommen er beliggende indenfor et ramsarområde, kan der være begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen.

Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5c Stødov By, Helgenæs

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Miljøministeriet
Adresse..... Frederiksholms Kanal 26, 1220 København K
Telefonnummer..... 38142142
Email..... mim@min.dk
Web..... <https://mim.dk/>

Landbrugspligt

Er ejendommen pålagt landbrugspligt?..... Nej

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

Landbrugspligt

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

Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 4164586

Kontaktoplysninger

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



EJENDOMS DATA RAPPORT

Bygaden 31, 8420
Knebel

Rapport købt 23/01 2025

Rapport færdig 23/01 2025

Den ved rapportbestillingen
oplyste tvangsauktionsdato:
19/03 2025

Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer

Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer

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

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

Fredede fortidsminder

Der findes mere end 33.000 fredede fortidsminder i Danmark. Langt størstedelen af dem er gravhøje, men der eksisterer også fortidsminder, som ikke umiddelbart er synlige for det blotte øje: Køkkenmøddinger, vigtige oldtidsbopladser, jorddækkede ruiner af bygninger og veje m.m.

Ifølge museumsloven må man ikke foretage ændringer af fredede fortidsminder. En ændring kan beskrives som alle fysiske indgreb i selve fortidsmindet. Det vil sige, at ingen tiltag, der indebærer en påvirkning af fortidsmindets indhold og overflade, er tilladt.

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

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

Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5c Stødv By, Helgenæs

Kontaktoplysninger

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

Fortidsmindebeskyttelseslinjer

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

Linjens placering fremgår af et vejledende kort, der er offentligt tilgængelige på Miljøportalen www.miljoportalen.dk

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

Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5c Stødov By, Helgenæs

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Beskyttede sten- og jorddiger

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

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

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

Beskyttede sten- og jorddiger

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

Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5c Stødov By, Helgenæs

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Skovbyggelinjer

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

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

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

Skovbyggelinje

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

Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5c Stødov By, Helgenæs

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... kommunen

Sø- og åbeskyttelseslinjer

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

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

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

Søbeskyttelseslinje

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

Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5c Stødov By, Helgenæs

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Åbeskyttelseslinje

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

Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5c Stødov By, Helgenæs

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kirkebyggelinjer

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

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

Kirkebyggelinjer

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

Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5c Stødov By, Helgenæs

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Klitfredningslinje

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

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

Klitfredningslinje

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

Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

5c, Stødov By, Helgenæs

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

Ejerlav..... Stødov By, Helgenæs

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 4164586

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kystdirektoratet

Adresse..... Højbovej 1, 7620 Lemvig

Telefonnummer..... 20927244

Email..... kdi@kyst.dk

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

Strandbeskyttelseslinje

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

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

Strandbeskyttelseslinje

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

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

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

Oplysninger er indhentet d. 23. januar 2025

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

Matrikelnummer..... 5c

Ejerlav..... Stødov By, Helgenæs

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

BFE-nummer 4164586

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kystdirektoratet

Adresse..... Højbovej 1, 7620 Lemvig

Telefonnummer..... 20927244

Email..... kdi@kyst.dk

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



EJENDOMS DATA RAPPORT

Bygaden 31, 8420
Knebel

Rapport købt 23/01 2025

Rapport færdig 23/01 2025

Den ved rapportbestillingen
oplyste tvangsauktionsdato:
19/03 2025

Om ejendomsdatarapporten

Generelt om ejendomsdatarapporten

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

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

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

[Link til Appendix](#)

Om resuméet

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

- Tilstandsrapport_4164586_1630933
 - Tilstandsrapport_4164586_2769476
 - BBR-meddelelse - 4164586 - Syddjurs
 - Energimærkning_4164586_311739211
 - Elinstallationsrapport_4164586_2769049
 - Vejforsyningskort
 - Raastofplanskort
 - Jordforeningsattest_4164586
-

Ordforklaring - ejendomsoplysninger

Byggesag

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

Tilstandsrapport

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

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.

BBR-meddelelsen

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

Energimærkning

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

Fredede bygninger

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

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.

Flexboligtilladelse

En flexboligtilladelse udstedes af kommunen. En flexboligtilladelse giver ejeren af en helårsbolig mulighed for at benytte sin helårsbolig som ferie- og fritidsbolig, med ret til senere at vende tilbage til at benytte boligen til helårsbeboelse uden krav om landzonetilladelse. Flexboligtilladelser kan både meddeles til fysiske personer, så tilladelsen følger ejeren eller meddeles, så den knytter an til selve boligen

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.

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.

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.

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

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.

Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer

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

Sø- og åbeskyttelseslinjer

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

Vejforsyning

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

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.

Landsplandirektiv "Udviklingsområder"

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

Varmeplaner

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

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.

Landzonetilladelser

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

Vejdirektoratets projekter

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

Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

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

Råstofplaner

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

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.

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 Stevnens kommuner.

Spildevandsplaner

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

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).

Beskyttet natur

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

Landbrugspligt

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

Fredskov

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

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.

Majoratsskov

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

Aktuel vandforsyning

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

Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

-

Medlemskab af spildevandsforsyning

-

Aktuelle afløbsforhold

Her oplyses hvordan spildevand og regnvand bortledes fra ejendommen.

Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

-

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

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

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.

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

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

Områdeklassificering

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

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.

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.

Jordforureningsattest

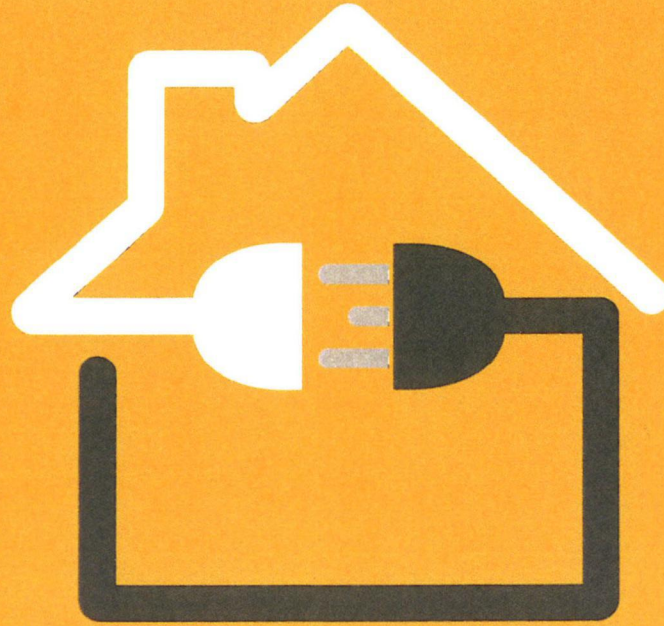
Danmarks Miljøportals jordforureningsattest viser oplysninger om jordforurening for matriklen. Attesterne dannes ud fra regionernes og kommunernes oplysninger om jordforurening.

Ejendomsskat

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

Ejendoms- og grundværdi

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



ELINSTALLATIONS- RAPPORT

Bygaden 31 - 8420 Knebel

GYLDIGHEDSPERIODE: 14.02.2024 - 14.02.2025 | ←

LØBENUMMER: E-1269374

EJENDOMSINFORMATION

Byggeår:
1890

Kommune- og BFE nr.:
706-4164586

Matrikel/ejerlav:
5c. Stødov By, Helgenæs



DENNE RAPPORT ER UDARBEJDET AF:

Firma:
VISU-EL ApS

Gennemgangen er foretaget af:
Jens Kruse Henriksen

Adresse:
Midgårdsvej 21, 8800 Viborg

Telefon: 86224159

E-mail: visu-el@visu-el.dk

CVR-nummer: 30695941

DET SKAL DU VIDE OM ELINSTALLATIONSRAPPORTEN



Elinstallationsrapporten beskriver ulovlige forhold og funktionsfejl ved elinstallationen. En installation er ulovlig, hvis den ikke lever op til de standarder og lovkraav, der var gældende, da installationen blev udført. Ulovlige forhold fremgår af fejloversigten på side 6. Funktionsfejl i den lovlige del af elinstallationen, fremgår ikke af fejloversigten. "Elinstallatorvirksomhedens oplysning om funktionsdygtighed" på side 4.



Den autoriserede elinstallatørvirksomhed foretager en visuel gennemgang og udfører **stikprøver** på baggrund af erfaring og en professionel faglig vurdering. Fagpersonen undersøger installationer, som vækker opmærksomhed, eller hvor der erfaringsmæssigt ofte vil være fejl. Stikprøver udvælges systematisk, og alle typer installationer undersøges. Da det er stikprøver, kan der være ulovlige og farlige installationer i boligen, som ikke er fundet og derfor ikke er beskrevet i rapporten.



Som boligejer er det dit ansvar at få udbedret ulovlige elinstallationer. De fleste fejl i installationerne skal udbedres af en autoriseret elinstallatørvirksomhed. Du kan se, hvilke fejl, du selv må udbedre, på Sikkerhedsstyrelsens hjemmeside www.sik.dk.



De ulovlige fejl i installationen vurderes ud fra, hvor farlig den ulovlige fejl er. Der er ikke nødvendigvis sammenhæng mellem, hvor farlig en fejl er, og hvor dyrt det er at udbedre fejlen. Der kan være fejl, som hurtigt og billigt kan udbedres, men som kan indebære en alvorlig risiko for elektrisk stød eller brand, hvis der ikke gøres noget. Rapporten forholder sig ikke til, hvad det koster at udbedre et ulovligt forhold.

SÅDAN FUNGERER VURDERINGSSYSTEMET

Hver konstateret fejl under gennemgangen får en vurdering. Alle fejl i elinstallationerne er ulovlige. Nogle er udelukkende ulovlige, mens andre både er ulovlige og indebærer risiko for brand og/eller stød. Alle fejl i oversigten kan have betydning for funktionsdygtigheden.

I elinstallationsrapporten kan du læse om følgende typer fejl:



Risiko for stød

Ulovlige elinstallationer, der indebærer risiko for elektrisk stød.



Risiko for brand

Ulovlige elinstallationer, der indebærer risiko for brand.



Ulovlige elinstallationer

Elinstallationer, der ikke lever op til de standarder og lovkrav, der gjaldt, da installationen blev udført.



Undersøges nærmere

Forhold ved elinstallationerne, der bør undersøges nærmere for at afklare, om der er en fejl. Det kan være en fejl med risiko for brand eller stød, og derfor bør du undersøge forholdet nærmere. Hvis du vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere, bærer du selv risikoen.

OPLYSNINGER OM FUNKTIONSDYGTIGHED

SÆLGERES OPLYSNINGER

Førud for gennemgangen har den autoriserede elinstallatørvirksomhed bedt sælger om at oplyse om installationernes funktionsdygtighed. Sælger svarer ud fra sit kendskab til installationen. Der kan derfor være tale om manglende funktionsdygtighed i både lovlige og ulovlige installationer.

På næste side kan du læse elinstallatørvirksomhedens oplysninger om funktionsfejl i den **lovlige** del af installationen. I fejloversigten på side 6 kan du læse om fejl i installationen, som er **ulovlige** og samtidig kan have betydning for funktionsdygtigheden.

SÆLGERES OPLYSNINGER OM FUNKTIONSDYGTIGHED:

Har du kendskab til, at dele af elinstallationen ikke fungerer eller at der tidligere har været problemer med elinstallationen?

Nej

Har du kendskab til at der er udført reparationer eller ændringer af elinstallationen?

Ja

- Hvor? *Indgangsparti er eltavlen skiftet*

Har du kendskab til at dele af elinstallationen er udført af personer uden autorisation?

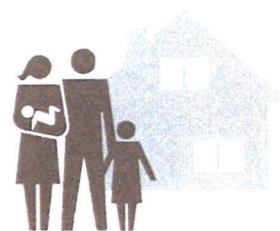
Nej

Har du kendskab til, at RCD'en (HFI/HPFI-afbryderen) selv har afbrudt for strømmen inden for de seneste 12 måneder?

Nej

Hvis huset er forsynet med elvarme, har du så kendskab til, at der er eller har været problemer med elvarmen?

Nej



SÆLGER:

Birte Hagedorn

Bygaden 31

Stodov

8420 Knebel

OPLYSNINGER OM FUNKTIONSDYGTIGHED

ELINSTALLATØRVIRKSOMHEDENS OPLYSNINGER

ELINSTALLATØRVIRKSOMHEDENS OPLYSNING OM FUNKTIONSDYGTIGHED:

Viste gennemgangen, at der var lovlige dele af elinstallationerne, der ikke fungerede?

nej

Stemmer sælgers oplysning om funktionsdygtighed overens med gennemgangen?

ja

BEMÆRKNINGER FRA BESØGET:

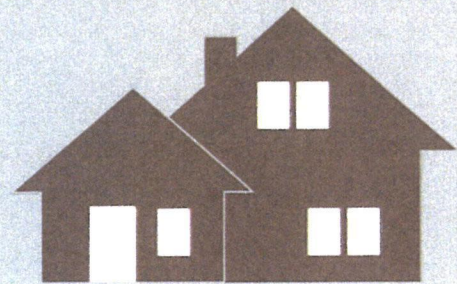
Lejlighed med adgang fra haven er vurderet at installationer er fra start 1970

Lejlighed med adgang fra vejen er vurderet renoveret omkring 1990.

BLEV ALLE RUM GENNEMGÅET?

Elinstallatørvirksomheden kunne ikke gennemgå følgende rum:

Udhus: oplyst ingen installationer



FEJLOVERSIGT

I dette afsnit finder du en oversigt over de fejl, der er fundet i elinstallationerne.

Fejloversigten er dannet ud fra elinstallatørvirksomhedens gennemgang af installationer og installationsdele.

De fejl i elinstallationerne, der indgår i fejloversigten, er ulovlige forhold. Nogle er udelukkende ulovlige, mens andre derudover udgør en risiko for brand eller stød.

Alle fejl i oversigten kan have betydning for, om installationen fungerer korrekt. Men en funktionsfejl nævnes kun, hvis den samtidig udgør en ulovlig del af installationen.

Du kan finde oplysninger om eventuelle funktionsfejl i den lovlige del af installationen i afsnittet "Oplysninger om funktionsfejl" på side 3.

Vær opmærksom på, at ejerskifteforsikringen ikke dækker de anførte fejl.



FEJL INDE I BEBOELSE

BEBOELSE - 1. SAL TIL VENSTRE - LOFTRUM


Nr.	Vurdering	Fejl
1		Enkelte kabler mangler fastgørelse
2		Enkelte daser eller underlag mangler fastgørelse.
3		Kabler eller rør er ikke beskyttet mod mekanisk overlast (slag, træk, vrid o lign.) "ligger løst på loft"

BEBOELSE - STUEPLAN MED ADGANG FRA FORSIDEN - TAVLEN

Nr.	Vurdering	Fejl
4		Eltavlen er placeret for lavt eller for højt.
5		Der mangler afdækningsplader i fronten af eltavlen
6		Der er for store åbninger ved kabelindføringer i eltavlen.

Nr.	Vurdering	Fejl
7		Opmærkning af eltavlen mangler delvist. - Flere grupper mangler opmærkning.



BEBOELSE - STUEPLAN MED ADGANG FRA FORSIDEN - ENTRE

Nr.	Vurdering	Fejl
8		Der er en afbryder, stikkontakt, som ikke er fastgjort.



BEBOELSE - STUEPLAN MED ADGANG FRA FORSIDEN - KØKKEN A

Nr.	Vurdering	Fejl
9		Kabler eller rør er ikke ført korrekt ind i dase bag stikkontakt eller afbryder

BEBOELSE - STUEPLAN MED ADGANG FRA FORSIDEN - STUE

Nr.	Vurdering	Fejl
10		Kabler eller rør er ikke ført korrekt ind i dase bag stikkontakt eller afbryder
11		Der er én dase, roset eller lampeudtag, der mangler lag "ved trappen"

BEBOELSE - STUEPLAN MED ADGANG FRA FORSIDEN - CARPORT / GARAGE

Nr.	Vurdering	Fejl
12		Enkelte kabler mangler fastgørelse.
13		Kabler eller rør er ikke beskyttet mod mekanisk overlast (slag, træk, vrid o lign.) "Ved opførelse af jord."

BEBOELSE - STUEPLAN MED ADGANG FRA BAGSIDEN AF BYGNINGEN. - KØKKEN B

Nr.	Vurdering	Fejl
14		Kabler eller rør er ikke ført korrekt ind i dase bag stikkontakt eller afbryder




BEBOELSE - STUEPLAN MED ADGANG FRA BAGSIDEN AF BYGNINGEN. - STUE B

Nr.	Vurdering	Fejl
15		Kabler eller rør er ikke ført korrekt ind i dase bag stikkontakt eller afbryder.

BEBOELSE - STUEPLAN MED ADGANG FRA BAGSIDEN AF BYGNINGEN. - SOVEVÆRELSE

Nr.	Vurdering	Fejl
16		Der er ét lampeudtag, som ikke er fastgjort.
17		Der er flere daser, rosetter eller lampeudtag, der mangler lag


BEBOELSE - STUEPLAN MED ADGANG FRA BAGSIDEN AF BYGNINGEN. - BADEVÆRELSE B

Nr.	Vurdering	Fejl
18		Kabler eller rør er ikke ført korrekt ind i dase bag stikkontakt eller afbryder
19		Der mangler faste klemmer for ikke fastmonterede lamper
20		Fastmonteret lampe mangler glas/skærm

BEBOELSE - STUEPLAN MED ADGANG FRA BAGSIDEN AF BYGNINGEN. - GANG

Nr.	Vurdering	Fejl
21		Der mangler faste tilslutningsklemmer for ikke fastmonterede lamper

BEBOELSE - STUEPLAN MED ADGANG FRA BAGSIDEN AF BYGNINGEN. - VÆRELSE 1 VED ENTRE

Nr.	Vurdering	Fejl
22		Der er ét lampeudtag, som ikke er fastgjort.

OVERSIGT OVER GENNEMGANGEN

Den autoriserede elinstallatørvirksomhed foretager en visuel gennemgang af bygningernes elinstallationer og udfører stikprover på baggrund af sin erfaring og en professionel, faglig vurdering

Nedenfor kan du se, hvor elinstallatørvirksomheden ingen bemærkninger har haft ved den visuelle gennemgang. Her kan du også se, hvilke installationer elinstallatørvirksomheden har valgt at adskille og undersøge nærmere.

Hvis der er fundet fejl i elinstallationen, fremgår de af fejloversigten fra side 6 og frem.

Hvis der er fundet lovlige elinstallationer, som ikke fungerer, fremgår de af rubrikken "Elinstallatørvirksomhedens oplysninger om funktionsdygtighed" på side 4.



BEBØELSE - INDE		
RUM	ELINSTALLATØRVIRKSOMHEDEN HAR INGEN BEMÆRKNINGER TIL FØLGENDE	DETTE HAR VÆRET ADSKILT
Beboelse - 1. sal til venstre - Stue a	<ul style="list-style-type: none"> - Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt? - Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt? - Er al materiel fastgjort? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser? 	- Afbryder og stikkontakt .
Beboelse - 1. sal til venstre - Værelse a	<ul style="list-style-type: none"> - Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt? - Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt? - Er al materiel fastgjort? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser? 	- Afbryder og stikkontakt ved døren
Beboelse - 1. sal til venstre - Loftrum	<ul style="list-style-type: none"> - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er samlinger anbragt i dåser? 	-
Beboelse - Stueplan med adgang fra forsiden - Tavlen	<ul style="list-style-type: none"> - Er der det krævede antal lysgrupper? - Er der RCD 30mA (HFI- eller HPFI-afbryder)? - Fungerer RCD'er korrekt ved kontrolmaling? - Slår RCD'er fra ved påvirkning af testknappen? - Er hele installationen fejlbeskyttet? - Er der anvendt sikringer svarende til elinstallationen? 	-
Beboelse - Stueplan med adgang fra forsiden - Entre	<ul style="list-style-type: none"> - Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt? - Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser? 	- Afbryder og stikkontakt .

RUM	ELINSTALLATØRVIRKSOMHEDEN HAR INGEN BEMÆRKNINGER TIL FØLGENDE	DETTE HAR VÆRET ADSKILT
Beboelse - Stueplan med adgang fra forsiden - Køkken a	<ul style="list-style-type: none"> - Er der det krævede antal 220/250 V stikkontakter? - Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt? - Er alt materiel fastgjort? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser? 	- Afbryder mod trappen
Beboelse - Stueplan med adgang fra forsiden - Badeværelse a	<ul style="list-style-type: none"> - Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt? - Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt? - Er installationen og brugsgenstande korrekt placeret i forhold til beskyttelsen mod vand? - Er alt materiel fastgjort? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser? 	- Lampeudtag ,
Beboelse - Stueplan med adgang fra forsiden - Stue	<ul style="list-style-type: none"> - Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt? - Er al materiel fastgjort? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser? 	- Lampeudtag ,
Beboelse - Stueplan med adgang fra forsiden - Værelse 1 / fyrrum ved entre	<ul style="list-style-type: none"> - Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt? - Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt? - Er al materiel fastgjort? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser? 	- Lampeudtag midt i loftet
Beboelse - Stueplan med adgang fra forsiden - Uden på bygningen	<ul style="list-style-type: none"> - Har det elektriske materiel den korrekte kapslingsklasse? - Er alt materiel fastgjort? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser? 	-
Beboelse - Stueplan med adgang fra forsiden - Carport / garage	<ul style="list-style-type: none"> - Er der virksom beskyttelsesleder i stikkontakter og andre tilslutningssteder? - Er der det fornødne antal tilslutningssteder? - Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt? - Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er samlinger anbragt i dåser? 	- Dåse ,
Beboelse - Stueplan med adgang fra bagsiden af bygningen. - Entre	<ul style="list-style-type: none"> - Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt? - Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt? - Er al materiel fastgjort? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser? 	- Afbryder ved døren

RUM	ELINSTALLATØRVIRKSOMHEDEN HAR INGEN BEMÆRKNINGER TIL FØLGENDE	DETTE HAR VÆRET ADSKILT
Beboelse - Stueplan med adgang fra bagsiden af bygningen. - Køkken b	<ul style="list-style-type: none"> - Er der det krævede antal 220/250 V stikkontakter? - Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt? - Er alt materiel fastgjort? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser? 	<ul style="list-style-type: none"> - Lampeudtag midt i loftet - Stikkontakt til venstre for vinduet
Beboelse - Stueplan med adgang fra bagsiden af bygningen. - Stue b	<ul style="list-style-type: none"> - Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt? - Er al materiel fastgjort? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser? 	<ul style="list-style-type: none"> - Stikkontakt ved vinduet
Beboelse - Stueplan med adgang fra bagsiden af bygningen. - Soveværelse	<ul style="list-style-type: none"> - Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt? - Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser? 	<ul style="list-style-type: none"> - Lampeudtag
Beboelse - Stueplan med adgang fra bagsiden af bygningen. - Badeværelse b	<ul style="list-style-type: none"> - Er installationen og brugsgenstande korrekt placeret i forhold til beskyttelsen mod vand? - Er alt materiel fastgjort? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er samlinger anbragt i dåser? 	<ul style="list-style-type: none"> -
Beboelse - Stueplan med adgang fra bagsiden af bygningen. - Gang	<ul style="list-style-type: none"> - Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt? - Er al materiel fastgjort? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser? 	<ul style="list-style-type: none"> -
Beboelse - Stueplan med adgang fra bagsiden af bygningen. - Værelse 1 ved entre	<ul style="list-style-type: none"> - Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt? - Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser? 	<ul style="list-style-type: none"> - Lampeudtag
Beboelse - Stueplan med adgang fra bagsiden af bygningen. - Værelse 2 overfor bad	<ul style="list-style-type: none"> - Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt? - Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt? - Er al materiel fastgjort? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser? 	<ul style="list-style-type: none"> - Afbryder ved døren

OM HUSEFTERSYNSORDNINGEN

Huseftersynsordningen omfatter en gennemgang af bygningernes tilstand og elinstallationer. Det resulterer i en tilstandsrapport og en elinstallationsrapport, som er en forudsætning for at tegne en ejerskifteforsikring. Når sælger gør brug af huseftersynsordningen, er sælger fritaget for det normale 10-årige sælgeransvar. Det vil sige, at der skal udarbejdes en elinstallationsrapport og en tilstandsrapport, og sælger skal give køber et tilbud om ejerskifteforsikring samt tilbyde at betale halvdelen af den tilbudte ejerskifteforsikring.

Er huset ikke solgt inden rapporternes udløbsdato, skal bygningerne gennemgås på ny, og der skal laves nye rapporter.



ELEFTERSYNET

Hvordan er eleftersynet udført?

Eleftersynet bliver udført af en autoriseret elinstallatørvirksomhed. Elinstallationerne vurderes visuelt og ud fra stikprober, hvor dele af elinstallationen undersøges for lovlighed og funktionsdygtighed. Fagpersonen undersøger kun de dele af installationen, som der er adgang til. Der kan derfor være ulovlige forhold eller funktionsfejl, som ikke bliver opdaget, og som ikke fremgår af elinstallationsrapporten. Gennemgangen af elinstallationerne tager udgangspunkt i, om elinstallationerne var lovlige på udførelsestidspunktet - altså om de er udført efter de regler, der var gældende, 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.

Hvad omfatter eleftersynet ikke?

Bagatelagte forhold, herunder sædvanligt slid og ælde, som er normale for en elinstallation med den pågældende alder, og som ikke påvirker elinstallationernes funktionsdygtighed nævneværdigt. • dele af elinstallationen, der var utlgængelige • harde hvidevarer • andre elektriske apparater

OM HUSEFTERSYNSORDNINGEN

Hvordan tegnes en ejerskifteforsikring?

Når du køber et hus, kan du købe en ejerskifteforsikring, hvis der er udarbejdet en elinstallationsrapport og en tilstandsrapport. Rapporterne er altså grundlaget for ejerskifteforsikringen.

Det er køber, der afgør, om der skal købes en forsikring. Sælger skal fremskaffe et tilbud på en ejerskifteforsikring og tilbyde at betale halvdelen af det fremlagte tilbud.

Du kan, som køber, indhente tilbud fra andre forsikringselskaber, men uanset om du vælger et dyrere eller billigere tilbud, skal sælger betale halvdelen af præmien i det oprindelige tilbud.

Hvad sker der, hvis der ikke tegnes en ejerskifteforsikring?

Hvis du som køber 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.

Sælger kan i visse tilfælde stadig have et ansvar - se afsnittet om "sælgeransvar".

Hvad dækker ejerskifteforsikringen?

Skader og fysiske forhold

Ejerskifteforsikringen dækker udbedringen af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skader. Sævel skader som de fysiske forhold skal afvige nævneværdigt fra tilsvarende ejendomme af samme alder og type, for at forsikringen dækker. Størrelsen på erstatningen afhænger af bygningsdelens alder og forsikringsbetingelserne. Det er dog en forudsætning, at skaden var tilstede inden du som køber overtog ejendommen, og at du ikke kendte til skaden på overtagelsestidspunktet.

VVS-installationer

Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af VVS-installationer i og under de forsikrede bygninger ud til ydersiden af bygningens fundament samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.

Elinstallationer

Udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i og på de forsikrede bygninger, samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.

Der kan være forskel på, hvad forsikringen dækker - men det fremgår af tilbuddet og betingelserne fra forsikringselskabet. Det er derfor en god ide at læse disse betingelser. Lovgivningen fastsætter dog nogle minimumskrav for dækningens omfang, herunder en forsikringsperiode på minimum 5 år. Du kan læse mere om ejerskifteforsikring på www.forsikringsoplysningen.dk.

Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke?

Skader og fysiske forhold, der er nævnt i elinstallationsrapporten eller tilstandsrapporten, er ikke dækket, medmindre disse forhold er klart forkert beskrevet i rapporten. Det fremgår af forsikringsbetingelserne, hvornår et forhold anses for klart forkert beskrevet. Hvis det fremgår af en af rapporterne, at der er forhold, som er gjort utilgængelige, vil de ikke være omfattet af forsikringen. Herudover kan der være andre undtagelser for dækningen, som fremgår af forsikringsbetingelserne og bekendtgørelsen om ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Eventuelle forbehold for forsikringens dækning vil fremgå af forsikringspolicyen.

Når man køber et brugt hus, må man forvente, at huset er præget af alder og brug. Derfor vil ejerskifteforsikringen ikke dække forhold, der alene består i slid og manglende vedligeholdelse, forhold der er normale for husets type og alder, eller forhold, som køber havde kendskab til ved handlens indgåelse.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke købers individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen, eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten.

Rapportens gyldighedsperiode

Elinstallationsrapporten har en gyldighedsperiode på 12 måneder, og herefter skal der laves en ny Tilstandsrapporten er gyldig i 6 måneder, og herefter skal der laves en ny

Sælgeransvar

Sælger kan blive fritaget for det normale 10-årige sælgeransvar, hvis sælger præsenterer en gyldig elinstallationsrapport og tilstandsrapport for køber sammen med et tilbud om en ejerskifteforsikring, inden køber underskriver købsaftalen.

Sælger skal sikre sig, at køber er klar over, at det 10-årige sælgeransvar er bortfaldet.

Sælger kan fortsat komme til at hæfte for:

- Forhold uden for bygningen (eksempelvis forurenede jord)
- Ulovligheder (eksempelvis bygninger eller bygningsdele, der er opført i strid med gældende regler)
- Hvis sælger bevidst eller groft uagtsomt har givet ukorrekte oplysninger i forbindelse med huseftersynet (eksempelvis ved at fortie skjulte skader, som sælger har kendskab til)

KLAGER

Hvor kan jeg klage over elinstallationsrapporten?

Du kan klage, hvis elinstallatørvirksomheden har begået fejl, så elinstallationsrapporten giver et forkert indtryk af elinstallationerne

Du kan klage til Ankenævnet for Tekniske Installationer. Læs mere på www.el-vvs-anke.dk. Her kan du også finde et klageskema.

Du skal forelægge din klage for elinstallatørvirksomheden, som har udarbejdet elinstallationsrapporten, inden du klager til Ankenævnet.

VIL DU VIDE MERE?

Vil du vide mere om huseftersynsordningen generelt og om eleftersynet, kan du finde flere informationer og detaljer på www.boligejer.dk sammen med de digitale rapporter.

Besigtigelsesdato: 14.02.2024

ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT

ENERGIMÆRKE OG FORSLAG TIL ENERGIFORBEDRINGER

Bygaden 31
8420 Knebel

DIN BOLIG HAR
ENERGIMÆRKE



Du betaler hvert år **28.600 kr.**
mere, end du behøver i energjudgifter*



ENERGIKONSULENTENS BEDSTE ANBEFALINGER

1 Konvertering til varmepumpe, ny
varmtvandsbeholder
Årlig besparelse: 28.000 kr.
Investerings: 140.000 kr.

2 Udskiftning af vinduer med nye
energivinduer (BR18 krav)
Årlig besparelse: 1.600 kr.
Investerings: 37.000 kr.

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

DIT ÅRLIGE BESPARELSESPOTENTIALE*

	I DAG	EFTER RENTABLE TILTAG	DU SPARER ÅRLIGT
Fyringsgasolie	40.800 kr.	0 kr.	40.800 kr.
El til andet	16.600 kr.	15.900 kr.	700 kr.
El til opvarmning	0 kr.	12.900 kr.	-12.900 kr.
Samlet energjudgift	57.400 kr.	28.800 kr.	28.600 kr.
Samlet CO ₂ -udledning	9,43 ton	3,13 ton	6,30 ton

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

FORBEDRING AF ENERGIMÆRKET VED GENNEMFØRELSE AF ALLE RENTABLE FORSLAG:



Adresse
Bygaden 31
8420 Knebel

Energimærkningsnummer
311739211

Gyldighedsperiode
15. februar 2024 - 15. februar 2034

Udarbejdet af
Energihuset Danmark ApS
CVR-nr.: 33510934

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

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

ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT

STATUS OG FORBEDRINGER

KONVERTERING TIL VARMEPUMPE, NY VARMTVANDSBEHOLDER

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



Besparelse
28.000 kr./årligt



CO2-reduktion
6.210 kg./årligt



Investering
140.000 kr.



Renoveringstid
Fra 2 dage til 1 uge

UDSKIFTNING AF VINDUER MED NYE ENERGIVINDUER (BR18 KRAV)

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



Besparelse
1.600 kr./årligt



CO2-reduktion
302 kg./årligt



Investering
37.000 kr.



Renoveringstid
Fra 2 dage til 1 uge

ENERGIPRISER

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

HJÆLP TIL GENNEMFØRELSE AF ENERGIBESPARELSER OG RÅD OM FINANSIERING

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

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

Adresse

Bygaden 31
8420 Knebel

Energimærkningsnummer

311739211

Gyldighedsperiode

15. februar 2024 - 15. februar 2034

Udarbejdet af

Energihuset Danmark ApS
CVR-nr.: 33510934

ALLE RAPPORTENS ANBEFALINGER

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

SIDE 3 - BILAG

RENTABLE RENOVERINGSFORSLAG			
RENOVERINGSFORSLAG	ÅRLIG BESPARELSE*	INVESTERING	REDUKTION I ÅRLIGT UDLEDT CO ₂
FACADEVINDUER Udskiftning af vinduer med nye energivinduer (BR18 krav)	1.600 kr.	37.000 kr.	302 kg CO ₂
KEDLER Konvertering til varmepumpe, ny varmtvandsbeholder	28.000 kr.	140.000 kr.	6.210 kg CO ₂
ANDRE FORSLAG DER KAN VÆRE RENTABLE, HVIS DE UDFØRES SAMMEN MED ANDRE RENOVERINGER			
LOFTRUM Efterisolering af loftkonstruktionen iht. krav jævnfør kap. 11 (§279) i bygningsreglementet.	300 kr.		43 kg CO ₂
LETTE YDERVÆGGE Indvendig efterisolering af træskeletvæg til en samlet isoleringsmængde på 250 mm	300 kr.		43 kg CO ₂
YDERDØRE Udskiftning af massiv yderdør med en ny energi-yderdør	200 kr.		29 kg CO ₂
TERRÆNDÆK Etablering af nyt terrændæk	4.200 kr.		808 kg CO ₂
TERRÆNDÆK Efterisolering af terrændæk iht. krav jævnfør kap. 11 (§279) i Bygningsreglementet.	700 kr.		131 kg CO ₂
SOLCELLER Montering af 5,6 kW solcelleanlæg på 28 m ²	4.500 kr.		928 kg CO ₂

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

Adresse

Bygaden 31
8420 Knebel

Energimærkningsnummer

311739211

Gyldighedsperiode

15. februar 2024 - 15. februar 2034

Udarbejdet af

Energihuset Danmark ApS
CVR-nr.: 33510934

FORMÅLET MED ENERGIMÆRKNINGEN

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

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

DERFOR SKAL DU GENNEMFØRE ENERGIFORBEDRINGER:



BEDRE INDEKLIMA

Når du energiforbedrer kan det have en positiv betydning for indeklimaet.



VARMERE OVERFLADER

Dit hus bliver bedre til at holde på varmen, så du får mere gavn af de dele af huset, der før var for kolde til at bruge i hverdagen.



ØGET KOMFORT

Du får nemmere ved at holde den rette temperatur i boligen, så den bliver rarere at være i.



MINDRE TRÆK

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

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

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

FIRE ÅRSAGER TIL AT HUSETS FAKTISKE VARMEREGNING KAN AFVIGE FRA DET BEREGNED ENEGIBEHOV I RAPPORTEN:



FAMILIESTØRRELSE

Der antages en gennemsnitlig familiestørrelse relativt til husets størrelse. Den faktiske varmeregning kan afvige, hvis der bo flere eller færre end antaget.



INDENDØRSTEMPERATUR

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



VARMTVANDSFORBRUG

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



VEJRFORHOLD

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

Adresse
Bygaden 31
8420 Knæbel

Energimærkningsnummer
311739211

Gyldighedsperiode
15. februar 2024 - 15. februar 2034

Udarbejdet af
Energihuset Danmark ApS
CVR-nr.: 33510934



BYGNINGSBESKRIVELSE / Bygaden 31, 8420 Knebel

ADRESSE

Bygaden 31, 8420 Knebel

BYGNINGENS ANVENDELSE I FØLGE BBR

Fritliggende enfamilieshus (parcelhus) [120]

KOMMUNE NR. 706	BFE NR. 4164586	BYGNINGS NR. 1	BOLIGAREAL I BBR 210 m ²	ERHVERVSAREAL I BBR 0 m ²
OPFØRELSESÅR 1890	OPVARMET BYGNINGSAREAL 210 m ²	HERAF TAGETAGE OPVARMET 42 m ²	HERAF KÆLDERETAGE OPVARMET 0 m ²	UOPVARMET KÆLDERETAGE 0 m ²
ÅR FOR VÆSENTLIG RENOVERING 1981	VARMEFORSYNING Kedel		SUPPLERENDE VARME Ingen	



ENERGIMÆRKE



ENERGIMÆRKE EFTER RENTABLE BESPARELSFORSLAG



ENERGIMÆRKE EFTER ALLE BESPARELSFORSLAG

BYGNINGENS BEREGNEDE ENERGIBEHOV

Opvarmning

FORSYNINGSFORM	VARMEBEHOV I kWh	OMREGNET TIL ENERGIENHED FOR FORSYNINGSFORM
Fyringsgasolie	30.240	2.994 Liter fyringsgasolie

Andre energibehov

EL TIL ANDET*	kWh
El til bygningsdrift	585
El til forbrug	6.439

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

Adresse

Bygaden 31
8420 Knebel

Energimærkningsnummer

311739211

Gyldighedsperiode

15. februar 2024 - 15. februar 2034

Udarbejdet af

Energihuset Danmark ApS
CVR-nr.: 33510934

ANVENDTE ENERGIPRISER INKL. AFGIFTER VED BEREGNING AF BESPARELSER

Anvendte energipriser ved beregning af energibesparelserne i denne rapport:

Fyringsgasolie
13,62 kr. pr. Liter

Elektricitet til andet end opvarmning
2,35 kr. pr. kWh

Der er anvendt priser for elektricitet og varme, som der gennemsnitligt betales pr. enhed i forsyningsområdet. Prisen varierer alt efter hvilken leverandør man benytter.

OPLYST FORBRUG INKL. MOMS OG AFGIFTER

Denne rapport er udskrevet fra www.boligejer.dk, og er derfor tilgængelig for offentligheden. Hvis det faktiske energiforbrug i bygningen og omkostningerne til dækning af det, er registreret ved energimærkningen, fremgår det ikke i denne rapport, da oplysningerne er fortrolige for enfamiliehuse.

FORBEHOLD FOR PRISER PÅ INVESTERING I ENERGIBESPARELSE

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

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

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

DESTRUKTIVE UNDERSØGELSER

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

FIRMA

Firmanummer: 600242
CVR-nummer: 33510934

Energihuset Danmark ApS
Tørringvej 7
2610 Rødovre

info@energihuset-danmark.dk
tlf. 82303222

Ved energikonsulent
Niels A. Borgbjerg

RAPPORTENS GYLDIGHED

Gyldig fra 15. februar 2024 til den 15. februar 2034

KLAGEMULIGHEDER

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

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

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

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

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

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

BEHANDLING AF OPLYSNINGER

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

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

Adresse
Bygaden 31
8420 Knebel

Energimærkningsnummer
311739211

Gyldighedsperiode
15. februar 2024 - 15. februar 2034

Udarbejdet af
Energihuset Danmark ApS
CVR-nr.: 33510934

Energimærkningen har til formål at afspejle bygningens energimæssige stand, og viser bygningens energimæssige ydeevne via et energimærke og et beregnet energiforbrug. Dette forbrug og tilhørende energimærke beregnes ud fra nogle standardbetingelser og retningslinjer, som er bestemt af Energistyrelsen.

Der er ingen bygningstegninger over bygningen på kommunens digitale byggesagsarkiv.

Der er ikke udført destruktive undersøgelser af konstruktionerne i bygningen.

KOMMENTARER TIL BYGNINGSBESKRIVELSEN

Det registrerede areal i bygningen stemmer overens med oplysningerne, som er registreret i Bygnings- og Boligregisteret (BBR) hos kommunen.

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

GENNEMGANG AF BOLIGENS ENERGITILSTAND

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

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

De rentable forslag fremgår med en investeringspris.

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

TAG OG LOFT

LOFTRUM

STATUS

Loftkonstruktionen mod uopvarmet tagrum i hus består af et træbjælkelag, som er isoleret med 100 mm mineraluld.

Isoleringsforholdet i konstruktionen er oplyst af bygningsejeren.

Loftkonstruktionens opbygning i lodret skunk er ukendt. Isoleringsforholdet i konstruktionen er skønnet ud fra krav i bygningsreglementet, som var gældende ved opførelsestidspunktet i år 2003. Isoleringsforholdet i konstruktionen er oplyst af bygningsejeren.

RENOVERINGSFORSLAG

Efterisolering af loftkonstruktionen således at u-værdi kravet på 0,12 W/m²K opnås. Dette svarer til en isoleringsmængde på mindst 300 mm. Efterisoleringen kan udføres på mange måder, og byggetekniske forhold kan indebære, at u-værdi kravet ikke kan opfyldes på grund af fare for fugt i konstruktionen. Arkitektoniske hensyn kan medføre, at krav om efterisolering ikke kan efterleves, men dette kræver dispensation fra byggemyndigheden. Det anbefales at benytte de energiløsninger og guides, som er udgivet af Videncenter for energibesparelser i bygninger (www.byggeriogenergi.dk). For rentable forslag i energimærkningsrapporten er der anvendt et konservativt skøn ved angivelsen af investering. For en konkret beskrivelse af arbejdet og dertilhørende pris skal der tages kontakt til entreprenør.

ÅRLIG BESPARELSE

300 kr.

INVESTERING

UDNYTTET TAGRUM

STATUS

Skråvægge opbygning i bygningen er ukendt. Isoleringsforholdet i konstruktionen er skønnet ud fra krav i bygningsreglementet, som var gældende ved opførelsestidspunktet i år 2003. Isoleringsforholdet i konstruktionen er oplyst af bygningsejeren.

Adresse
Bygaden 31
8420 Knebel

Energimærkningsnummer
311739211

Gyldighedsperiode
15. februar 2024 - 15. februar 2034

Udarbejdet af
Energihuset Danmark ApS
CVR-nr.: 33510934

YDERVÆGGE

MASSIVE YDERVÆGGE

STATUS

Ydervægge i hus består af en 24 cm massiv tegl-/murstensvæg med en indvendig forsatsvæg, som er isoleret med 25 mm mineraluld.
Isoleringsforholdet i konstruktionen er oplyst af bygningsejeren.

LETTE YDERVÆGGE

STATUS

Ydervægge mod tagrummet består af en træskeletvæg med pladebeklædning på begge sider. Imellem beklædningen er der isoleret med 100 mm mineraluld.
Isoleringsforholdet i konstruktionen er konstateret visuelt i forbindelse med besigtigelsen af bygningen.

RENOVERINGSFORSLAG

Indvendig efterisolering af træskeletvæg til en samlet isoleringsmængde på 250 mm.

Eksisterende indvendig vægbeklædning og dampspærre fjernes. Der opsættes skelet i form af træstolper eller stålrigler på indersiden af den eksisterende væg, og imellem skelettet opsættes isoleringen. Hvis der er stikkontakter i den væg, der efterisoleres, skal disse flyttes med indad i rummet. Eventuelle radiatorer på væggen og rør for disse flyttes med ind på indersiden af den nye væg. Vær opmærksom på, at der ikke må forekomme skjulte samlinger på rørene. Såfremt der af pladshensyn ikke kan efterisoleres indvendigt, bør der suppleres med en udvendig efterisolering.

ÅRLIG BESPARELSE

300 kr.

INVESTERING

LINJETAB VED VÆG MOD VÆG OG LOFT

STATUS

Vindue- og dørkarme skønnes fastgjort til ydervæggene med et overlap til den isolerede del.

VINDUER, OVENLYS OG DØRE

FACADEVINDUER

STATUS

Vinduer er monteret med 3-lags energi-termorude.

Vinduer er monteret med 2-lags energi-termorude.

Vinduer er monteret med 2-lags termorude.

RENOVERINGSFORSLAG	ÅRLIG BESPARELSE	INVESTERING
Vinduer med 2-lags termorude udskiftes, og der monteres nye energivinduer (A-mærket).	1.600 kr.	37.000 kr.

OVENLYS
STATUS Tagvinduer er monteret med 2-lags energi-termorude.

YDERDØRE		
STATUS Yderdøre er monteret med 2-lags energi-termorude. Yderdøre er monteret med 2-lags energi-termorude. Massive yderdøre skønnes isoleret med ca. 10 mm isolering. Yderdøre er monteret med 2-lags energi-termorude.		
RENOVERINGSFORSLAG	ÅRLIG BESPARELSE	INVESTERING
Massiv døre udskiftes, og der monteres en ny energioptimeret yderdør med isolerede fyldninger.	200 kr.	

LINJETAB VED VINDUER/DØRE MOD VÆG OG OVENLYS MOD TAG
STATUS Samlingen mellem tagkonstruktion og vindue (sidekarme) skønnes isoleret med 25 mm mineraluld.

GULVE

TERRÆNDÆK
STATUS Konstruktionsopbygningen af terrændækket i stuer mod vest er ukendt. Isoleringsforholdet i konstruktionen er skønnet ud fra krav i bygningsreglementet, som var gældende ved renoveringstidspunktet i år 2003. Isoleringsforholdet i konstruktionen er oplyst af bygningsejeren. Terrændækket i resterende hus består af et uisoleret betondæk med gulvbelægning. Isoleringsforholdet i konstruktionen er skønnet ud fra den byggeskik, som var gældende ved opførelsestidspunktet i år 1890.

RENOVERINGSFORSLAG	ÅRLIG BESPARELSE	INVESTERING
Etablering et nyt velisoleret terrændæk, som normalt vil være den mest effektive løsning til både at minimere varmetab og forbedre indeklimaet. Løsningen medfører dog et omfattende indgreb i den eksisterende konstruktion, hvilket medvirker at det eksisterende gulv fjernes. Desuden skal eksisterende el- og vvs-installation omlægges og herefter kan der opbygges et nyt terrændæk, som isoleres med i alt 300 mm mineraluld. Det er oplagt at etablere gulvarme i forbindelse med opbygningen af nyt terrændæk. Husk på, at efterisoleringen kan medvirke til yderligere arbejde på de tilstødende konstruktioner, og derfor anbefales det at indhente et konkret tilbud på udførelsen af arbejdet.	4.200 kr.	
<p>RENOVERINGSFORSLAG</p> <p>Efterisolering af terrændæk således at u-værdi kravet på 0,10 W/m²K opnås. Dette svarer til en isoleringsmængde på mindst 300 mm. Efterisoleringen kan udføres på mange måder, og byggetekniske forhold kan indebære, at u-værdi kravet ikke kan opfyldes på grund af fare for fugt i konstruktionen. Arkitektoniske hensyn kan medføre, at krav om efterisolering ikke kan efterleves, men dette kræver dispensation fra byggemyndigheden. Det anbefales at benytte de energiløsninger og guides, som er udgivet af Videncenter for energibesparelser i bygninger (www.byggeriogenergi.dk).</p> <p>For rentable forslag i energimærkningsrapporten er der anvendt et konservativt skøn ved angivelsen af investering. For en konkret beskrivelse af arbejdet og dertilhørende pris skal der tages kontakt til entreprenør.</p>	700 kr.	

LINJETAB VED FUNDAMENT

STATUS

Samlingen mellem terrændæk og fundament skønnes at bestå af beton uden sokkel-isolering.

VENTILATION

VENTILATION

STATUS

Bygningen tilføres frisk luft ved naturlig ventilation, og luftudskiftningen sker via bygningsåbninger som døre og vinduer. Der er mekanisk udsugning i køkken. Ved beregning af energiforbruget anvendes normalt i henhold til Energistyrelsens tekniske anvisninger.

VARMEANLÆG

KEDLER

STATUS

Bygningen opvarmes med en kondenserende oliekedel, som er placeret i fyrrum. Fabrikatet på kedlen er Viessmann - Vitoladens 333-F. I energiberegningen er der benyttet en nominel virkningsgrad på 96% ved fuldlast, som er bestemt ud fra kedeldata fra producenten.

Adresse

Bygaden 31
8420 Knebel

Energimærkningsnummer

311739211

Gyldighedsperiode

15. februar 2024 - 15. februar 2034

Udarbejdet af

Energihuset Danmark ApS
CVR-nr.: 33510934

RENOVERINGSFORSLAG	ÅRLIG BESPARELSE	INVESTERING
<p>Den eksisterende varmforsyning udskiftes med en ny varmepumpe.</p> <p>Ny VVB på 200 liter.</p> <p>Der installeres en ny luft-vand varmepumpe til opvarmning af bygningen og til produktion af varmt brugsvand. Den eksisterende varmforsyning bortskaffes, og den nye varmepumpeunit placeres samme sted. En luft-vandvarmepumpe består af to dele som henholdsvis er placeret udendørs og indefor i bygningen. Den varmeenergi, der findes i luften, omdannes i varmepumpen til varmt vand, som benyttes til opvarmning af bygningen og til produktion af varmt brugsvand. Inden en ny varmepumpe installeres bør man rådføre sig med en godkendt varmepumpeinstallatør, som også bør stå for installationen. Forslaget er beregnet med data fra de tekniske anvisninger i Håndbog for energikonsulenter samt relevante energikrav i bygningsreglementet.</p> <p>Eftersom der kræves nærmere undersøgelser af varmebehovet i forhold til valg af varmepumpe-model/type er forslaget skønsmæssigt prissat.</p>	28.000 kr.	140.000 kr.

VARMEPUMPER

STATUS

I bygningen er der ikke installeret en luft-vand varmepumpe.

SOLVARME

STATUS

Der er ikke installeret et solvarmeanlæg på bygningen. På grund af forslag til installation af varmepumpe og tilhørende forslag om solcelledrift, er forslag til montering af solvarmeanlæg undladt fra rapporten. Installation af solvarme vil derfor ikke være relevant, men bør overvejes ved evt. ombygninger.

VARMEFORDELING

VARMEFORDELING

STATUS

Den primære opvarmning af bygningen sker via et centralvarmeanlæg. Det opvarmede vand fra varmforsyningen føres rundt i et lukket rørsystem til radiatorer og gulvvarmekredse i de opvarmede arealer. Der er gulvvarme i stuer og badeværelse. Ved beregning af energiforbruget benyttes det dimensionerende temperatursæt, som er bestemt ud fra anlægstypen i henhold til Energistyrelsens retningslinjer.

VARMEFORDELINGSPUMPER

STATUS

Fordelingspumpe er indbygget i varmforsyningens kabinet, og er utilgængelig. Pumpens effekt og type er derfor skønnet ud fra varmforsyningens alder.

Adresse
Bygaden 31
8420 Knebel

Energimærkningsnummer
311739211

Gyldighedsperiode
15. februar 2024 - 15. februar 2034

Udarbejdet af
Energihuset Danmark ApS
CVR-nr.: 33510934

AUTOMATIK

STATUS

Rumtemperaturen i bygningen reguleres via ventiler på de enkelte varmeafgivere på centralvarmeanlægget, og dette er beskrevet nærmere under "varmefordeling" i rapporten. Der er rumtemperaturstyring på varmeafgiverne, som minimum dækker 75% af det opvarmede areal. Derved reguleres den ønskede rumtemperatur i bygningen overvejende automatisk via de termostatiske styringer.

VARMT BRUGSVAND

VARMT BRUGSVAND

STATUS

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

VARMTVANDSRØR

STATUS

Tilslutningsrør fra varmforsyningen til enheden hvori der produceres varmt brugsvand er under 5 meter. Herved anvendes et standard værdisæt for rørlængde og isoleringsniveau iht. Energistyrelsens regler.

VARMTVANDSBEHOLDER

STATUS

Varmt brugsvand produceres i en 60 L varmtvandsbeholder, som er sammenbygget med varmforsyningen (Unit).

EL

SOLCELLER

STATUS

Der er ikke installeret et solcelleanlæg til egen el-produktion på bygningen.

RENOVERINGSFORSLAG

Montering af et 5,6 kW solcelleanlæg, svarende til ca. 28 m² paneler på tag. Anlægget monteres tilnærmelsesvis mod syd.

Ved placering af solceller på tagflader skal tagkonstruktionens bæreevne undersøges nærmere, da det kan være nødvendigt at tagkonstruktionen skal forstærkes. Dette kan forøge udgifterne til montering af solcellerne. Derudover bør der tages kontakt til kommunen inden arbejdet påbegyndes, eftersom der i lokalplanen kan være

ÅRLIG BESPARELSE

4.500 kr.

INVESTERING

Adresse

Bygaden 31
8420 Knebel

Energimærkningsnummer

311739211

Gyldighedsperiode

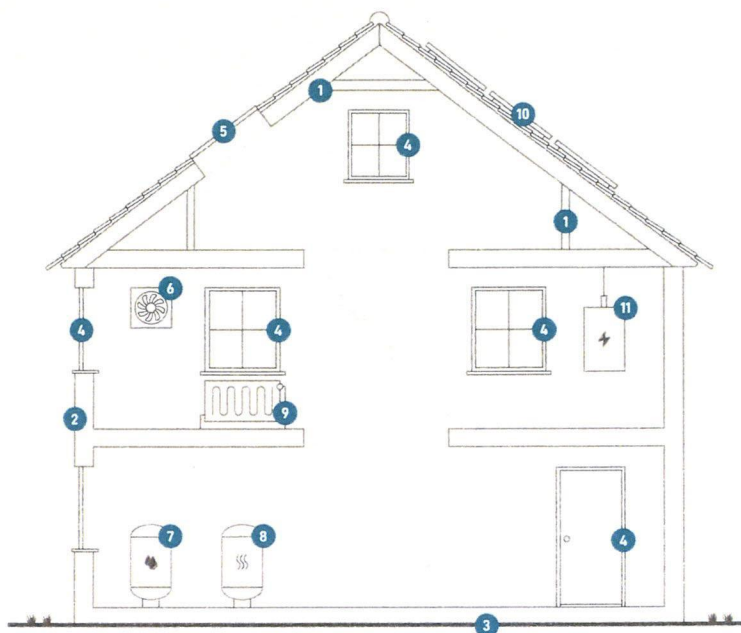
15. februar 2024 - 15. februar 2034

Udarbejdet af

Energihuset Danmark ApS
CVR-nr.: 33510934

<p>restriktioner omkring solcelleanlæg.</p> <p>Solcellepanelerne bør integreres i den eksisterende tagbelægning for at bevare ejendommens udseende. Det er især oplagt at etablere solcelleanlægget i sammenhæng med reparation eller udskiftning af tagbelægningen.</p> <p>Forslaget er beregnet med standard montage på typisk type af tagflade. Den optimale placering af solcellepaneler, som giver den største produktion af el henover døgnet, er med en sydvendt orientering, samt en hældning på omkring 40 grader. Der kan tilføjes et batterilager (hybridanlæg), hvilket kan give en bedre udnyttelse af den producerede strøm og derved en større årlig besparelse. Dette er dog ikke medregnet i forslaget.</p>		
--	--	--

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



1

Tag og loft

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

2

Ydervægge

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

3

Etageadskillelse og gulv

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

4

Vinduer/døre

Bygningens facadevinduer og yderdøre.

5

Ovenlys

Bygningens ovenlysvinduer.

6

Ventilation

Bygningens ventilationsanlæg og ventilationskanaler.

7

Varmt brugsvand

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

8

Varmeanlæg

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

9

Varmefordeling

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

10

Solenergi

Bygningens solenergi, f.eks. solvarme og solceller.

11

El og teknik

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

Adresse

Bygaden 31
8420 Knebel

Energimærkningsnummer

311739211

Gyldighedsperiode

15. februar 2024 - 15. februar 2034

Udarbejdet af

Energihuset Danmark ApS
CVR-nr.: 33510934

ENERGIMÆRKE

FOR BOLIGEN

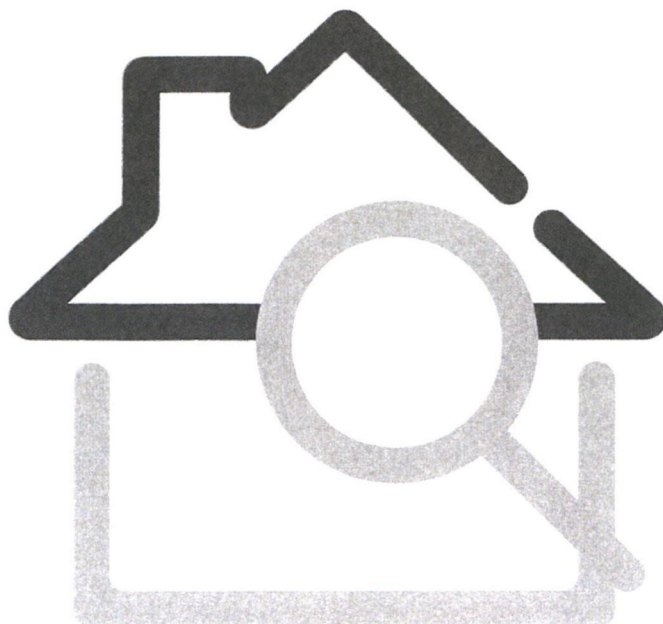
Bygaden 31
8420 Knebel

Energimærkningen er baseret på beregnet forbrug



Energistyrelsen

Gyldig fra den 15. februar 2024 til den 15. februar 2034
Energimærkningsnummer: 311739211



TILSTANDSRAPPORT

Bygaden 31 - 8420 Knebel

GYLDIGHEDSPERIODE: 15.02.2024 - 15.08.2024

LØBENUMMER: H-24-04037-0034



EJENDOMSINFORMATION

Ejendomstype:

Flerfamilielshus

Ejendomsstatus:

Ejerbolig

Byggeår:

1890

Kommune- og BFE nr.:

706-4164586

Matrikel/ejerlav:

5c, Stødov By, Helgenæs



DENNE RAPPORT ER UDARBEJDET AF:

Bygningsagkyndig:

Niels A Borgbjerg

Firma:

ENERGIHUSET DANMARK ApS

Adresse:

Tørringvej 7, 1. th., 2610 Rødovre

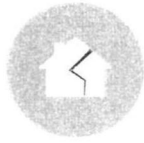
Telefon:

82303222

E-mail:

info@energihuset-danmark.dk

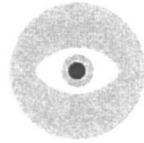
DET SKAL DU VIDE OM TILSTANDSRAPPORTEN



Tilstandsrapporten beskriver synlige skader eller tegn på skader på ejendommen. De skader, der er beskrevet i skadesoversigten, er baseret på den bygningssagkyndiges professionelle skøn og faglige vurdering.



Den bygningssagkyndige vurderer ejendommen ud fra, hvad der kan forventes af en bygning af samme alder og type. Derfor fremgår forhold, der er almindelige for bygningens alder og type ikke som skader i tilstandsrapporten.



Tilstandsrapporten indeholder kun skader, den bygningssagkyndige kan se eller kan kontrollere med enkle hjælpemidler.



Der er ikke nødvendigvis sammenhæng mellem den vurdering, som den bygningssagkyndige giver en skade og prisen på at udbedre skaden. Nogle skader kan udvikle sig over tid og dermed blive væsentligt dyrere at udbedre.

HVAD KIGGER DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE EFTER?

Den bygningssagkyndige kigger på skader, som reducerer bygningens funktion og værdi nævneværdigt. Det kan eksempelvis være svampeskader, konstruktionsfejl eller sætningsskader.

Her er en liste med eksempler på forhold, som den bygningssagkyndige IKKE kigger på:

El- og VVS-installationernes funktion • sædvanligt slid og normal vedligeholdelsesstand • bagatelagtige forhold, som ikke påvirker bygningens brug eller værdi væsentligt • bygningens placering på grunden • bygningens planløsning • bygningens indretning • løsøre, eksempelvis 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).

NÅR DU KØBER ET BRUGT HUS

Når du køber et brugt hus, er det vigtigt at være opmærksom på, at det ikke kan sammenlignes med et nybygget hus. Tidligere byggemetoder var anderledes end i dag, og vind og vejr samt daglig brug har med tiden slidt på huset. Mange huse er renoveret og ombygget – nogle ad flere omgange. Der kan også være opført tilbygninger.

I tilstandsrapportens skadesoversigt får du et overblik over, hvilke synlige skader bygningerne har. De tidstypiske byggetekniske forhold, man må forvente af et hus af den pågældende type og alder, er som udgangspunkt **ikke** registreret i skadesoversigten. Derfor fremgår eksempelvis manglende maling på vinduer og døre, fugtige kældre i ældre huse og andre skønhedsfejl og kosmetiske skader typisk ikke, da det helt naturligt følger med et brugt hus.

HUSTYPEBESKRIVELSE

Hustypebeskrivelsen giver dig **generel** information om kendetegn og byggeteknik ved huse af den pågældende type. Du skal være opmærksom på, at der er tale om standardiserede beskrivelser, der ikke er udarbejdet af den bygningsagkyndige.

Informationen om hustypen er generel, og den bygningsagkyndige kan derfor ikke gøres ansvarlig for indholdet i hustypebeskrivelsen. Den har heller ikke indflydelse på ejerskifteforsikringen.



KENDETEGN OG BYGGETEKNIK

Landhuse og mindre byhuse – frem til ca. 1920

Huse fra denne periode er traditionelt bygget af gode materialer og med teknisk simple løsninger. Omkring år 1900 vinder betonsoklerne indpas i den danske byggeteknik, og materialet erstatter mursten, som den bærende del i jorden.

Landhuse og mindre byhuse er bygget i mursten både inde og ude. Facaderne er enten opført med hulrum eller som massivt murværk, og de fremstår enten som pudset murværk eller rå mursten. De pudsede facader er enten malet eller kalket og kan være pyntet med gesimser og detaljer omkring vinduer og døre. Såløbene er typisk udført i mursten eller støbt i beton, og vinduerne er normalt af træ.

Tagbelægningen er oprindeligt naturskifer eller tegl. Tagstene er understrøget med mørtel (det som tætnet mellem stenene) og skiferpladerne er kittet i samlingerne. Loftrummet er oprindeligt ikke indrettet og er derfor ikke isoleret, hvilket dog kan være sket efterfølgende. Etageadskillelsen er udført af bærende træbjælker, som lofter og gulve er fastgjort på.

Indvendige vægge og lofter har oprindeligt pudsede overflader, og gulvene er typisk af træ.

For land- og stuehuse er det normalt, at gulvkonstruktionen er udført med en opklodsning direkte oven på jorden, og der kan derfor trænge fugt og kulde op i gulvene. Det ses dog sjældent i dag. Ofte har huset en krybekælder, som kan være nedlagt i forbindelse med efterisolering af gulvene.

Ejendomme på landet og i sommerhusområder er opført med et nedsivningsanlæg på grunden. Spildevandet fra bygningerne renses i en tank, hvorefter det siver ned i undergrunden. Typisk sker tømningen af disse tanke via en kommunal tømningsskema. I byerne sker afledningen af spildevandet til den offentlige kloakledning i gaden. Afløbsinstallationer på ejendomme fra før 1920 er typisk udført i glaserede lerrør. Er disse ikke udskiftet eller renoveret, har rørene normalt ingen eller kun ringe restlevetid.

Rotter lever bl.a. i kloakker og udgør et problem mange steder i Danmark. Rotter er skadedyr, som kan ødelægge rør, installationer og isolering og som desuden kan overføre smitsomme sygdomme. Derfor har husejere pligt til at anmelde tegn på rotter til kommunen.

Kommunerne har ansvaret for de offentlige kloakker, mens de private kloak- og stikledninger er de enkelte husejeres ansvar. Hvis der er mistanke om rotter i private kloak- og stikledninger, kan kloakkens tilstand afklares ved en kloakinspektion.

En kloakinspektion er ikke en del af huseftersynsordningen, og de beskikkede bygningsagkyndige, som udfører et huseftersyn, har ikke kompetence til at udføre en kloakinspektion. Hvis en huskøber ønsker en kloakinspektion, kan køberen bestille inspektionen hos en autoriseret kloakmestervirksomhed.

OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER

OM OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER

Hustypebeskrivelsen indeholder en række konkrete opmærksomhedspunkter, der relaterer sig til beliggenheden og materialerne i huset i denne tilstandsrapport.

Opmærksomhedspunkterne tager højde for eventuelle ændringer som følge af til- eller ombygninger.

Du skal være opmærksom på, at det er **standardiserede beskrivelser**, der er dannet ud fra materialeoversigten sidst i tilstandsrapporten. Den bygnings sagkyndige kan derfor ikke gøres ansvarlig for indholdet, og opmærksomhedspunkterne har heller ikke indflydelse på ejerskifteforsikringen.



Asbest

Denne hustype er opført i perioden, før asbestholdige byggematerialer bliver almindeligt anvendt. Derfor er der oprindeligt ingen asbest indbygget, men er huset senere renoveret, kan der være indbygget asbestholdige materialer. Hvis der eksempelvis er indlagt vand og varme i huset omkring 1940'erne, kan isoleringsmaterialerne være asbestholdige. Det samme gælder nyere materialer som vinyl, fliselim eller aftrækskanaler i eternit. Asbest er normalt ikke farlig eller sundhedsskadelig, hvis blot materialerne får lov til at blive siddende der, hvor de oprindeligt er indbygget. Hvis du ønsker at renovere din bolig, skal du være særligt opmærksom, at asbestholdige materialer skal håndteres efter gældende arbejdsmiljøregler. Det gælder eksempelvis, hvis du ændrer på oprindelige vvs-installationer eller skifter gulvbelægningen ud. Du kan finde yderligere information om asbest på Asbest-huset.dk. Se, hvad du skal være særligt opmærksom på og hvordan du skal forholde dig, hvis du har mistanke om, at der er asbest i dit hus.



Betonfundament

Betonsokler har ofte nogle områder, hvor pudsen skaller af eller der er nogle mindre revner. De fleste revner opstår oftest straks efter huset er bygget og er normalt nogle svindrevner i betonen. Kommer der eksempelvis forandringer i grundvandsniveauet, kan dette påvirke fundamentet. Revnerne kan også opstå i forbindelse unormale vejrforhold, som lange meget tørre eller fugtige perioder. Sokler uden revner er sjældne.



Bølgeeternitplade med asbest

Tagbelægninger med mos og alger er ikke unormale. Bølgeeternitplader tager normalt ikke skade af dette, men ved store mængder af mos er der risiko for, at tagvandet ikke kan løbe hurtigt nok af, hvorved der via samlinger kan trække vand ind i tagkonstruktionen. Ved en eventuel afrensning af mos skal det sikres, at taget kan holde til det. En malerbehandling af eternit forlænger normalt ikke tagbelægningens levetid, men kan ændre på tagets ventilation, så det bliver for tæt.

Da tagbelægningen indeholder asbest, skal der ved reparationer eller udskiftning tages forholdsregler vedrørende asbesthåndtering og bortskaffelse. Se evt. information på www.asbest-huset.dk.



Gulvklinter og vægfliser

Gulv- og vægoverflader beklædt med klinker skal altid være intakte, og specielt områderne omkring rørgennemføringerne skal være tætte, så man undgår fugtskader bag klinkerne. Utætheder opstår oftest i fugerne mellem gulvet og væggene og i hjørnerne. Fugerne, især de elastiske, kan blive misfarvet af for eksempel skimmel, hvilket ikke er kønt, men uskadeligt. I vådrum skal der være en god ventilation hele døgnet, da der ellers kan opstå fugtrelaterede problemer som for eksempel skimmel.



Kampesten / syldsten

Kampestensfundamenter (syldsten) er normalt ikke ført til frostfri dybde, hvorfor der forekommer normale sætninger af soklen. Det sker, fordi jorden udvider sig, når det fryser, og når det tøer sætter jorden sig igen. Disse bevægelser kan også opstå, hvis der sker forandringer i grundvandsniveauet, eller i forbindelse med meget omskiftelige vejrforhold, med lange tørre eller fugtige perioder. Foran kampestenene ligger der normalt en stenbelægning med fald væk fra bygningen, som medvirker til at fugt holdes væk fra bygningen.



Let konstruktion med gips/fibergips

Indervægge(bagmure) og skillevægge opført af lette konstruktioner, hvor det bærende skelet er af træ eller stål beklædt med gips eller andre plader, får ofte nogle små revner. Revnerne kommer normalt i samlingerne mellem pladerne eller i overgangen mellem væg og loft.



Lofter

Lofter med pudsede overflader eller af gips vil med tiden få nogle mindre revner. I gipslofter opstår revnerne oftest i samlingerne mellem pladerne, mod væggene og i hjørnerne. Lofter mod uisolerede eller ringe isolerede loftsrums vil ofte få noget mørkfarvning, der ses som mørke striber under spærerne eller langs loftets kant mod ydervæggen, hvor der er en kuldebro på grund af mindre god isolering.



Tegl

Oprindeligt var murede facader udført massive. Senere blev de udført som delvist hule mure. Fra ca. 1920'erne bliver facader udført som hule mure med ståltrådsbindere. Fra 1960'erne er alle huse udført med isolerede facader. Helt frem til 1970'erne er der kuldebroer i væggene – steder hvor for- og bagmure er bygget sammen. Disse kuldebroer kan medføre mørkfarvninger. Dette kan også ske, hvis møbler står tæt til kolde vægge. Uisolerede vægge er naturligt kolde, hvilket også kan opfattes som trækgener. Fugtsikring mellem fundament og facader kommer først omkring 1900, hvilket gør, at fugt trænger op i muren i de ældre huse, fra før den tid.



Trægulve

Trægulve, der ligger på træbjælker, er påvirket af temperaturskiftet hen over året. Om vinteren, hvor luften er tør, vil træet trække sig sammen, og det vil igen udvide sig om sommeren, når luften er fugtig. Afhængigt af bjælkeafstanden vil gulvet fjedre og sandsynligvis knirke. Er mængden af isolering i gulvkonstruktionen begrænset, kan gulvene opleves som fodkolde.



Vådromsmaling på vægge.

Malede vægge i et vådrum kræver ekstra opmærksomhed specielt i og omkring bruseren. Vådromsmaling i belastede områder bliver slidt, og malerbehandlingen skal derfor være intakt, så man undgår fugtrelaterede følgeskader på de bagvedliggende konstruktioner. I vådrum skal der være en god ventilation hele døgnet, da der ellers kan opstå fugtrelaterede problemer som for eksempel skimmel.



Radon

Radon er en radioaktiv gas, som findes i den danske undergrund. Du kan ikke se, lugte eller smage gasarten, men den er sundhedsskadelig, og radon kan fremkalde kræft. Radon kan trække op i boligen fra undergrunden, hvis ikke der er lavet en "radonspærre". Huse bygget efter 1998 er udført med radonspærre for at minimere risikoen for forhøjet radonniveau indendørs.

Radonniveauet i undergrunden varierer, alt efter hvor i landet du befinder dig.

Syddjurs kommune er i klasse 3 med et radonniveau i 3,0% - 10,0%. Du kan se et kort over radonniveau på www.radonguiden.dk. Her kan du også finde mere information om, hvordan du kan sikre dit hus mod radon og hvordan du får foretaget en præcis måling af radonniveauet.

TAGETS RESTLEVETID

Oplysningerne om tagets restlevetid er baseret på et tabelopslag. Det er altså ikke en konkret vurdering af tilstanden på beboelsesbygningens tag.

Levetidstabellerne fra Statens Byggeforskningsinstitut lægger til grund for den illustrerede restlevetid, og tager højde for tagets alder og materialer.

Du skal være opmærksom på, at et tags reelle levetid kan variere meget, alt efter vind, vejr og vedligeholdelse.

Hvis der er konstateret en skade på det konkrete tag, vil det fremgå af skadesoversigten.

De væsentligste bygningsdele i tagkonstruktionen, som sikrer bygningen mod klimaet, er tagbelægningen samt eventuelt undertag og inddækninger.



Tagbelægning - Eternitbølgeplader med asbest

Oplægningstidspunktet for den valgte tagtype er ukendt, hvorfor den statistiske restlevetid ikke kan beregnes.

BYGNINGER I TILSTANDSRAPPORTEN

Litra	Anvendelse	Opført	Bebygget areal m ²		Etager udover kælder	Udnyttet tagetage m ²	Brutto etageareal m ²	
			Total	Kælder			Bolig	Erhverv
A	Beboelse	1890	168	-	1	42	210	-
B	Udhus / overdækninger	-	53	-	1	-	-	-
C	Carport	-	38	-	1	-	-	-

BEMÆRKNINGER

Nedenfor kan du læse om bygninger og bygningsdele, som af forskellige årsager ikke er besigtiget.

Du skal være opmærksom på, at der er forskel på, hvordan du er dækket i ejerskifteforsikringen i forhold til disse undtagelser. Du kan læse mere i forsikringsbetingelserne.

BYGNINGER, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE HAR UNDTAGET

Alle bygninger er som udgangspunkt en del af eftersynet. Men den bygnings sagkyndige kan undtage konkrete bygninger på grund af ringe byggeteknisk eller brugsmæssig værdi.

Der er ingen bygninger der er undtaget fra dette eftersyn

BYGNINGSDELE, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE IKKE KUNNE BESIGTIGE

Hvis der er bygningsdele eller rum, der normalt er tilgængelige, men som den bygnings sagkyndige i denne gennemgang ikke har kunnet besigtige, er de ikke omfattet af eftersynet.

Beboelse

Tagrum a: Der er en del bohav i tagrummet så tagrummet er begrænset besigtiget

Skunkrum: Der er ikke fundet adgang til skunke så disse er ikke besigtiget

BYGNINGSDELE, DER VAR GJORT UTILGÆNGELIGE UNDER BYGNINGSEFTERSYNET

Hvis bygningsdele eller rum er gjort utilgængelige under eftersynet, kan den bygnings sagkyndige ikke besigtige dem. Af denne årsag er de ikke omfattet af eftersynet og er normalvis ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Ingen rum eller bygningsdele, var gjort utilgængelige

BEMÆRKNINGER VEDRØRENDE TERMORUDER

Der kan forekomme punkterede termoruder, som ikke kunne konstateres visuelt på besigtigelsestidspunktet. Synligt punkterede ruder vil fremgå af skadesoversigten.

Beboelse

Udhus / overdækninger

AFVIGELSER FRA BYGNINGS- OG BOLIGREGISTRET (BBR)

Afvigelserne er den bygnings sagkyndiges markering af de åbenlyse afvigelser i forhold til BBR. Oplysningerne er ikke baseret på en faktisk opmåling. Ejer har pligt til at sikre, at oplysningerne i BBR er korrekte.

Udhus / overdækninger: Er meget større end anvist i BBR

FØLGENDE MATERIALE FORELÅ:

BBR-ejermeddelelse 07.02.2024

Tidligere tilstandsrapport: lb.nr.: H707415

ØVRIGE OPLYSNINGER:

Ingen øvrige oplysninger.

SKADESOVERSIGT

I dette afsnit finder du en oversigt over de skader, der er fundet ved gennemgangen.

Den bygningsagkyndige kan knytte en bemærkning til skaden. En bemærkning er den bygningsagkyndiges skøn og vurdering af skadesårsag og konstruktioner.

Vær opmærksom på, at ejerskifteforsikringen ikke dækker de registrerede skader.



SÅDAN FUNGERER VURDERINGSSYSTEMET

Hver konstateret skade under gennemgangen får en vurdering, der viser, hvor alvorlig skaden er. Skadens alvor vurderes ud fra, hvor store konsekvenser den kan have for bygningsdelen, og hvor akut det er at få den udbedret.

I tilstandsrapporten kan du læse om følgende typer af skader:



Kritiske skader

Skader ved bygningsdelen, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på **kort sigt**. Dette svigt kan medføre eller kan allerede have medført skader på andre bygningsdele.



Alvorlige skader

Skader ved bygningsdelen, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på **længere sigt**. Dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele.



Mindre alvorlige skader

Skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.



Mulige skader

Forhold ved bygningsdelen, som bør undersøges for at afklare, om det er en skade. Det kan være en kritisk eller en alvorlig skade. Derfor bør du afklare den mulige skades omfang og konsekvenser. Hvis du vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere, bærer du selv risikoen.




Kort sigt er, når den bygningsagkyndige ud fra sin indsigt og erfaring skønner, at skaden udvikler sig negativt indenfor en periode på op til cirka 2 år. Det kan være meget individuelt, hvordan en skade udvikler sig. Det kan være væsentligt hurtigere end 2 år. Det er også muligt, at den negative udvikling allerede er begyndt.

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE

BEBOELSE - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Der er enkelte revner i skorstenen.	Der er risiko for, at der kan trænge vand ind i skorstenen og de underliggende bygningsdele.	-

BEBOELSE - YDERVÆGGE



Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
2		De pudsede facader har flere små revner.	Revnerne ødelægger facadens tæthed og vil kunne give følgeskader på de bagvedliggende konstruktioner.	-
3		Der er flere områder, hvor facadepudsen ikke har vedhæftning til underlaget.	Der er nærliggende risiko for, at pudslaget løsner sig mere, hvilket medfører, at skaden udvikler sig yderligere.	-
4		Der er enkelte revner i stikket (den bærende del af murværket).	Der er risiko for, at murværket over vinduet vil trykke ned på vinduet, så det med tiden ikke vil kunne åbnes.	-

BEBOELSE - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
5		Termoruderne er punkterede.	En punkteret termorude bliver med tiden uklar og isoleringsevnen reduceres	-
6		Døren mod øst er under nedbrydning.	Der er risiko for, at træet nedbryder helt, og døren mister sin funktion.	-
7		Der er ikke faldsikring ved døren mod øst i tagrummet.	Der er risiko for personskade	-


Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
8		Vinduer overholder ikke krav til redningsåbning.	Der er tale om en redningsåbning, og der er derfor risiko for personskade i tilfælde af brand.	-

BEBOELSE - FUNDAMENT/SOKKEL




Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
9		Der er mindre revner i soklen , der fortsætter op i facaden.	Revnerne vil forsat udvikle sig og kan medføre skader på andre bygningsdele.	-
10		Sokkelpuds mangler vedhæftning flere steder.	Hvis pudsen falder af, vil der kunne trænge fugt ind i soklen og muligvis videre ind i bagvedliggende konstruktioner.	-

SKADER INDE I BEBOELSE


BEBOELSE - Stueplan - Tagrum a

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
11		Der er enkelte steder angreb af borebiller i tagkonstruktionen.	Der vurderes ikke at være risiko for videre skadesudvikling.	Der er tale om et ældre insektangreb, og der skønnes ikke at være aktive insekter.


BEBOELSE - Stueplan - Badeværelse mod øst

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
12		Gulvklinterne har begrænset vedhæftning i et mindre område.	Der er risiko for, at der kan trænge vand ned og skade de underliggende konstruktioner.	-
13		Vægfliserne har begrænset vedhæftning i et mindre område.	Der er risiko for, at der kan trænge vand ind og skade de bagvedliggende konstruktioner.	-
14		Der er mindre revner i væggene i vindue.	-	-


BEBOELSE - Stueplan - Værelse mod syd

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
15		Der er enkelte revner i væggene.	Skader vil fortsat udvikle sig	-


BEBOELSE - Stueplan - Stue mod nordvest

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
16		Gulvklinterne har begrænset vedhæftning i et mindre område.	-	-

BEBOELSE - Stueplan - Køkken mod syd



Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
17		Gulvklinterne har begrænset vedhæftning i et mindre område.	-	-

BEBOELSE - Stueplan - Stue mod syd



Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
18		Gulvklinterne har begrænset vedhæftning i et mindre område.	-	-

SKADER UDEN PÅ CARPORT

CARPORT - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
19		Der er enkelte steder huller i plastpladerne.	Vandindtrængning skønnes ikke at medføre følgeskader på de underliggende bygningsdele.	-
20		Der er bagfald på taget.	Vandindtrængning kan medføre vandskade på de underliggende bygningsdele.	-

CARPORT - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
21		Træbeklædningen er flere steder under nedbrydning.	Der er på længere sigt risiko for fugt- og følgeskader på de bagvedliggende konstruktioner.	-
22		Træbeklædningen på facaderne er enkelte steder opfugtet, især mod øst.	Opfugtningen kan medføre nedbrydning af beklædningen, og der er dermed også risiko for følgeskade.	-

SÆLGEROPLYSNINGER

Sælgeren af en ejendom skal give oplysninger om alle bygninger på grunden ud fra sit 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. Oplysningerne er grundlag for den bygningssagkyndiges gennemgang af ejendommen, når der skal udarbejdes en tilstandsrapport.

Du skal være opmærksom på, at sælgers besvarelse ikke har garantivirkning.

OPLYSNINGER OM BESTILLING AF TILSTANDSRAPPORTEN		SVAR
1.1	Hvordan fandt du den bygningssagkyndige?	
	Vælg	Min ejendomsmægler bad et forsikringselskab om at finde en efter aftale med mig
1.2	Har du en ejendomsmægler til at hjælpe med salget af din ejendom?	Ja
	Firma navn	Ebeltoft Mols mægleren
	Lokal afdeling og adresse	A. Knudsensvej 10, 8400 Ebeltoft
GENERELLE OPLYSNINGER		SVAR
2.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen?	20
2.2	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	20

UDFØRTE BYGGÆRBEJDER PÅ EJENDOMMEN		SVAR
3.1	Har du kendskab til, at der er udført tilbygninger med boligformål?	Nej
3.2	Har du kendskab til, at der er udført ombygninger af eksisterende bolig?	Ja
	Beskriv hvilke ombygninger der er blevet udført, byggeåret og om det er selvbyg.	Boligen er blevet opdelt til 2 boliger, med en skillevæg. Der er påsat trappe i den ene, samt isoleret i noget af loftetagen, alt sammen da huset blev købt
3.3	Har du kendskab til, at der er udført større renoveringer i eller af boligen?	Ja
	Beskriv hvilke renoveringer der er blevet udført, byggeåret for disse og om det er selvbyg.	Håndværker har udført arbejdet, huset blev generelt restaureret da det blev købt
3.4	Har du kendskab til, at der er opført andre bygninger?	Ja
	Beskriv hvilke bygninger der er blevet opført, byggeåret og om det er selvbyg.	udhuse og carport, vides ikke hvornår

TAGE	SVAR	
4.1	Har du kendskab til, at det nuværende tag er eller har været utæt?	Nej
4.2	Har du kendskab til, at taget (tagkonstruktionen) er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
4.3	Er huset med tagrum (loftsrum)?	Ja
4.4	Er der adgang til tagrummet (loftrummet)?	Ja
	Hvor i huset er adgangen placeret?	midt i huset, fra den ene beboelse, på 1. sal, og den anden beboelse fra gang
4.5	Er huset med skunkrum?	Ja
4.6	Er der adgang til skunkrummet?	Nej
4.7	Er der skorsten på huset?	Ja
4.8	Har du kendskab til, at der er eller har været skader på skorstenen?	Nej
4.9	Har du kendskab til, at der har været bemærkninger fra skorstensfejer?	Nej

YDERMUR		SVAR
5.1	Har du kendskab til, at der er eller har været revner i ydermur?	Ja
	Beskriv placeringen af revner	i gavlen øst
5.2	Har du kendskab til, at der er eller har været fugtproblemer på ydermurene?	Nej
5.3	Har du kendskab til, at ydermur er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
INDERVÆGGE/SKILLEVÆGGE		SVAR
6.1	Har du kendskab til, at der er eller har været revner i indervægge/skillevægge?	Nej
6.2	Har du kendskab til, at der er eller har været fugtproblemer på indervægge/skillevægge?	Nej
6.3	Har du kendskab til, at indervægge/skillevægge er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
FUNDAMENTER/SOKLER		SVAR
7.1	Har du kendskab til, at der er eller har været revner i fundamenter/sokler?	Nej
7.2	Har du kendskab til, at huset er efterfunderet, understøbt eller piloteret efter opførelsen?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvor der er efterfunderet - Hvornår der er efterfunderet	Da huset blev overtaget, i begge køkken alrum
7.3	Har du kendskab til, at der er udarbejdet geoteknisk rapport?	Ja
	Hvem har udarbejdet den?	NIRAS
KÆLDER/KRYBEKÆLDER		SVAR
8.1	Er der kælder?	Nej
8.2	Er der krybekælder?	Nej
GULVE		SVAR
9.1	Har du kendskab til, at gulve er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
9.2	Har du kendskab til, at der er eller har været øvrige skader på gulve?	Nej

VINDUER OG DØRE		SVAR
-----------------	--	------

10.1	Har du kendskab til, at der er punkterede termoruder, energiruder osv.?	Ja
------	---	----

	Vi vil gerne vide: - Hvor de punkterede ruder er placeret?	De punkterede ruder er i gavlværelse, samt i nogle af de ældre rum
--	---	--

LOFTER/ETAGEADSKILLELSER		SVAR
--------------------------	--	------

11.1	Har du kendskab til, at etageadskillelsen, herunder træværk, bjælker, gulve osv., er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader	Nej
------	---	-----

11.2	Har du kendskab til, at der er udført nedhængte, forsænkede eller nedsænkede lofter?	Nej
------	--	-----

VÅDRUM		SVAR
--------	--	------

12.1	Har du kendskab til, at der er løse eller revnede fliser på gulv eller vægge?	Ja
------	---	----

	Vi vil gerne vide: - I hvilke rum - Hvor i rummet	I det store baderum mellem gulv og væg
--	---	--

VVS		SVAR
-----	--	------

13.1	Hvilken hovedvarmekilde er der i ejendommen?	Oliefyr
------	--	---------

13.2	Fyldes der vand på varmeanlægget mere end en gang årligt?	Nej
------	---	-----

13.3	Har du kendskab til, at der er eller har været rørskader (utætte rør) i gulve eller vægge?	Nej
------	--	-----

13.4	Har du kendskab til, at der indenfor de sidste 5 år har været behov for at rense kloakerne, fx ved hjælp af slamsuger?	Ja
------	--	----

	Vi vil gerne vide: - Hvor mange gange - Hvornår er kloakerne sidst rensset - Hvad var årsagen til rensningen	ca 3 gange, sidst var sommer 2023. årsagen var tilstoppet afløbsrør, som blev rensset ved hjælp af spuling
--	---	--

13.5	Har du kendskab til, at der er varmeinstallationer eller termostatventiler, som ikke virker?	Nej
------	--	-----

13.6	Har du kendskab til, at dele af VVS-installationen, er udført uden autorisation?	Nej
------	--	-----



ROTTER OG ASBEST		SVAR
14.1	Har du kendskab til, at der er brugt asbestholdige materialer i huset?	Ja
	Hvilke materialer drejer det sig om? Og hvor er de anvendt?	asbest tag
14.2	Har du kendskab til, at der har været eller er rotter på ejendommen?	Ja
	Hvornår og hvor?	i bryggers, en som var løbet ind udefra. er lige fanget. Der har også været i høsehuset da der var høns, for flere år siden
	Har du anmeldt det til kommunen?	ja det er anmeldt

Dato

Underskrift - ejer/sælger

Sæt X

Sælger var til stede

SÆLGER:

Birte & Flemming Hagedorn

Bygaden 31

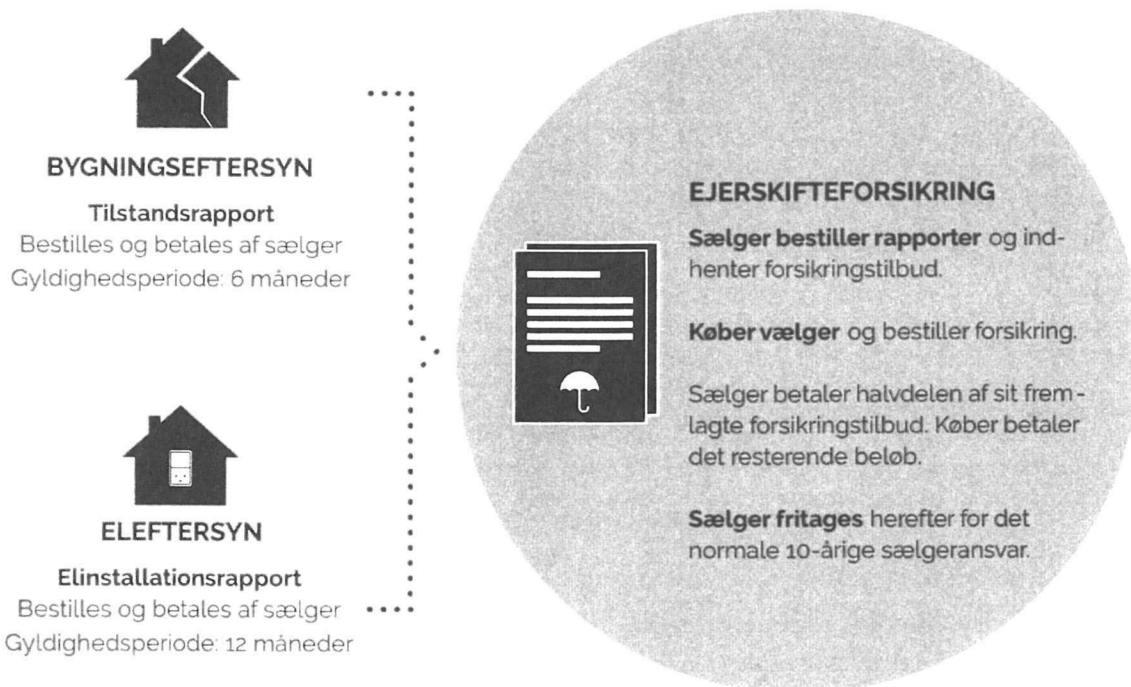
Stødov

8420 Knebel

OM HUSEFTERSYNSORDNINGEN

Huseftersynsordningen omfatter en gennemgang af bygningernes tilstand og elinstallationer. Det resulterer i en tilstandsrapport og en elinstallationsrapport, som er en forudsætning for at tegne en ejerskifteforsikring. Når sælger gør brug af huseftersynsordningen, er sælger fritaget for det normale 10-årige sælgeransvar. Det vil sige, at der skal udarbejdes en elinstallationsrapport og en tilstandsrapport, og sælger skal give køber et tilbud om ejerskifteforsikring samt tilbyde at betale halvdelen af den tilbudte ejerskifteforsikring.

Bemærk: Har du som køber modtaget rapporterne inden deres udløbsdatoer, skal der ikke udarbejdes nye rapporter, selvom købet gennemføres efter gyldighedsperiodens udløb.



BYGNINGSEFTERSYN

Hvordan er bygningseftersynet udført?

Bygningerne vurderes ud fra det, den bygningssagkyndige umiddelbart kan se.

Eksempelvis løftes væg-til-væg-tæpper ikke, og isolering i skunke eller tagrum fjernes ikke for at kigge på de bagvedliggende konstruktioner.

Derfor kan der være skjulte skader, som den bygningssagkyndige ikke kan se, og som derfor ikke fremgår af tilstandsrapporten.

Hvad omfatter bygningseftersynet ikke?

Forhold, der er typiske for boligens type og alder, samt almindeligt slid er ikke en del af bygningseftersynet og fremgår ikke af tilstandsrapporten. Disse forhold er ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Derudover undersøger den bygningssagkyndige ikke bagatelagte forhold og løsøre. Det er eksempelvis hårde hvidevarer, almindeligt slid, udendørs svømmebassiner, markiser og baldakiner med mere.

OM EJERSKIFTEFORSIKRINGEN

Hvordan tegnes en ejerskifteforsikring?

Når du køber et hus, kan du købe en ejerskifteforsikring, hvis der er udarbejdet en tilstandsrapport og en elinstallationsrapport. Rapporterne er altså grundlaget for ejerskifteforsikringen.

Det er køber, der afgør, om der skal købes en forsikring. Sælger skal fremskaffe et tilbud på en ejerskifteforsikring og tilbyde at betale halvdelen af det fremlagte tilbud. Du kan, som køber, indhente tilbud fra andre forsikringsselskaber, men uanset om du vælger et dyrere eller billigere tilbud, skal sælger betale halvdelen af præmien af sit fremlagte forsikringstilbud.

Hvad sker der, hvis der ikke tegnes en ejerskifteforsikring?

Hvis du som køber 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. Sælger kan i visse tilfælde stadig have et ansvar - se afsnittet om "sælgeransvar".

Hvad dækker ejerskifteforsikringen?

Skader og fysiske forhold

Ejerskifteforsikringen dækker udbedringen af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skader. Såvel skader som de fysiske forhold skal afvige nævneværdigt fra tilsvarende ejendomme af samme alder og type, for at forsikringen dækker. Størrelsen på erstatningen afhænger af bygningsdelens alder og forsikringsbetingelserne. Det er dog en forudsætning, at skaden var tilstede inden du som køber overtog ejendommen, og at du ikke kendte til skaden på overtagelsestidspunktet.

VVS-installationer

Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af VVS-installationer i og under de forsikrede bygninger ud til ydersiden af bygningens fundament, samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.

Elinstallationer

Udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i og på de forsikrede bygninger, samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.

Der kan være forskel på, hvad forsikringen dækker - men det fremgår af tilbuddet og betingelserne fra forsikringsselskabet. Det er derfor en god ide at læse disse betingelser. Lovgivningen fastsætter dog nogle minimumskrav for dækningens omfang, herunder en forsikringsperiode på minimum 5 år. Du kan læse mere om ejerskifteforsikring på www.forsikringsoplysningen.dk

Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke?

Skader og fysiske forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, er ikke dækket, medmindre disse forhold er klart forkert beskrevet i rapporten. Det fremgår af forsikringsbetingelserne, hvornår et forhold anses for klart forkert beskrevet. Hvis det fremgår af en af rapporterne, at der er forhold, som er gjort utilgængelige, vil de ikke være omfattet af forsikringen. Herudover kan der være andre undtagelser for dækningen, som fremgår af forsikringsbetingelserne og bekendtgørelsen om ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Eventuelle forbehold for forsikringens dækning vil fremgå af forsikringspolicyen.

Når man køber et brugt hus, må man forvente, at huset er præget af alder og brug. Derfor vil ejerskifteforsikringen ikke dække forhold, der alene består i slid og manglende vedligeholdelse, forhold der er normale for husets type og alder, eller forhold, som køber havde kendskab til ved handlens indgåelse.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke købers individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen, eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten.

Rapportens gyldighedsperiode

Tilstandsrapporten er gyldig i 6 måneder, og herefter skal der laves en ny.

Elinstallationsrapporten har en gyldighedsperiode på 12 måneder, og herefter skal der laves en ny.

Sælgeransvar

Sælger kan blive fritaget for det normale 10-årige sælgeransvar, hvis sælger præsenterer en gyldig tilstandsrapport og elinstallationsrapport for køber sammen med et tilbud om en ejerskifteforsikring, inden køber underskriver købsaftalen.

Sælger skal sikre sig, at køber er klar over, at det 10-årige sælgeransvar er bortfaldet.

Sælger kan fortsat komme til at hæfte for:

- Forhold uden for bygningen (eksempelvis, forurenede jord)
- Ulovligheder (eksempelvis bygninger eller bygningsdele, der er opført i strid med gældende regler)
- Hvis sælger bevidst eller groft uagtsomt har givet ukorrekte oplysninger i forbindelse med huseftersynet (eksempelvis ved at fortie skjulte skader, som sælger har kendskab til)

TILLÆG OG REVISIONER

Hvad er en revision?

En revision betyder, at den bygningssagkyndige har ændret en eller flere oplysninger i tilstandsrapporten efter at den første gang er inddateret. Det er kun muligt at foretage en revision af rapporten inden for tilstandsrapportens gyldighedsperiode, som er 6 måneder.

Hvis der er foretaget en revision af rapporten fremgår det af rapportens side 2, hvad der er ændret. Revisionen ændrer ikke på rapportens gyldighedsperiode.

Hvad er et tillæg?

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

Hvor kan jeg klage over tilstandsrapporten?

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

Du kan klage til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, som behandler klager fra både købere og sælgere over tilstandsrapporter, der er udarbejdet af beskikkede bygningssagkyndige.

Du skal forelægge din klage for den bygningssagkyndige, inden du klager til nævnet www.husklage.dk.

VIL DU VIDE MERE?

Vil du vide mere om huseftersynsordningen generelt og om bygningseftersynet, kan du finde flere informationer og detaljer på www.boligejer.dk sammen med de digitale rapporter.

DENNE RAPPORT ER UDARBEJDET AF:

Firma: ENERGIHUSET DANMARK ApS
Beskikket bygningssagkyndig: Niels A Borgbjerg

Adresse: Tørringvej 7, 1. th., 2610 Rødovre
Telefon: 82303222
E-mail: info@energihuset-danmark.dk

Den beskikkede bygningssagkyndige har en samarbejdsaftale med: Intet samarbejde

Besigtigelsesdato: 14.02.2024

OPLYSNINGER TIL EJERSKIFTEFORSIKRING

Oplysningerne i dette afsnit omhandler bygningskonstruktioner. Oplysningerne er henvendt til ejerskifteforsikringen, men vedlægges tilstandsrapporten som bilag.

Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

BEBOELSE

Tag	Sadeltag, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, taghældning over 35°, tagbelægning af eternitbølgeplader med asbest, muret skorsten.
Ydervægge	Massiv murværk, facader af murværk med puds.
Vinduer, døre og porte	Træ, plast, træ / alu.
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke, kampesten / syldsten.
Kældre/krybekældre	-
Vådtrum (badeværelse, toilet og bryggers)	Gulvfliser på uorganisk konstruktion, vægfliser på uorganisk konstruktion, maling på uorganisk vægkonstruktion, vægfliser på organisk konstruktion, maling på organisk vægkonstruktion.
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton, gulvkonstruktion med strøer, etageadskillelse af bjælkekonstruktion, gulvbelægning af banevare på undergulv, gulvbelægning af svømmende gulve på undergulv, gulvbelægning af fliser.
Bagmure og indervægge	Murværk, let væg med træbeklædning, let væg med gips eller lignende.
Lofter	Pudsede, gips, profilbrædder.
Indvendige trapper	Træ.
VVS-installationer	Olie/centralvarme, gulvvarme, vand.

UDHUS / OVERDÆKNINGER

Tag	Ensidigt fald, tagkonstruktion af bjælkespær, taghældning mellem 1° og 15°, tagbelægning af tagpap eller -dug.
Ydervægge	Trækonstruktion, facader af pladebeklædning.
Vinduer, døre og porte	Træ.
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke.
Kældre/krybekældre	-
Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	-
Bagmure og indervægge	-
Lofter	-
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-

CARPORT

Tag	Ensidigt fald, tagkonstruktion af bjælkespær, taghældning mellem 1° og 15°, tagbelægning af plastplader.
Ydervægge	Trækonstruktion, facader af træbeklædning.
Vinduer, døre og porte	-
Fundament/sokler	Stolper i jord.
Kældre/krybekældre	-
Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	-
Bagmure og indervægge	-
Lofter	-
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-

Edith Jensen

Fra: Birgitte Larsen <BirgitteAgnes.Larsen@ru.rm.dk>
Sendt: 30. januar 2025 16:07
Til: Edith Jensen
Emne: Bygaden 31, Knebel
Vedhæftede filer: OPRENSNINGSRAPPORT.pdf; Tålepåbud.pdf; Oprensningspåbud.pdf; Undersøgelsesrapport.pdf; Boligerklæring 1.pdf; Afgørelse om kortlægning på V2 m nuancering.pdf

Hej Edith,

En del af Bygaden 31, Knebel er kortlagt på V2 på grund af en efterladt olieforurening efter et oprensningsprojekt udført for Oliebranchens Miljøpulje. Olieforureningen var opstået ved pga. en utæthed i fødeledningen mellem olietank og oliefyr. Restforureningen blev vurderet uden risiko for arealanvendelsen (bolig), og er derfor nuanceret F0.

Kortlægningens betydning for grundejer er beskrevet i afgørelsen.

Jeg har vedhæftet:

- Undersøgelsesrapport 2009
- Oprensningspåbud 2010
- Tålepåbud 2010
- Oprensningsrapport 2010
- Afgørelse om V2-kortlægning 2011
- Boligerklæring 2011

Jeg har undladt bilagene til rapportererne pga. størrelsen.

Såfremt du ønsker bilagene tilsendt, eller har du spørgsmål til det fremsendte, er du velkommen til at kontakte mig.

Med venlig hilsen

Birgitte Larsen
Biolog

Tel: 7841 1507

birgitte.larsen@ru.rm.dk

Regional Udvikling, Kontoret for Jordforurening og Råstoffer ? Region Midtjylland
Skottenborg 25 ? DK-8800 Viborg

midt
regionmidtjylland



Oliebranchens Miljøpulje

Villaolietank OPRENSNINGSRAPPORT

Beliggende: Bygaden 31, Stødov, 8420 Knebel og nabomatrikel 5^d
Stødov By, Helgenæs

Matr. nr. 5^c og 5^d Stødov By, Helgenæs

Region: Region Midtjylland

Bygherre: Oliebranchens Miljøpulje/Topdanmark Forsikring A/S

OM-sagsnr. 8420-80-1476

TD-sagsnr. Skadenummer: I 3347 042 209 055

Rådgiver: NIRAS A/S, Åboulevarden 80, Postboks 615,
8100 Århus C

Dato: 4. august 2010

Allerød 4810 4200
Århus 8732 3232
Aalborg 9630 6400
Odense 6312 1581

www.niras.dk

NIRAS
-råd du kan regne med



NIRAS A/S
Åboulevarden 80
DK-8100 Århus C

Telefon 8732 3232
Telefax 8732 3200
E-mail niras@niras.dk
Web www.niras.dk

CVR-nr. 37295728
Tilsluttet F.R.I

Udgave nr.: 1

Dato: 4. august 2010

Forfatter: Heidi Hinge /HHI

Kvalitetskontrol: Morten Olesen /MNO

Godkendt af: Niels Christian Damgaard /NCD

Sag nr. og filnavn: \\arhks01\data\sag\06\996.54\PROJECT\Rapport - oprensning\8420-80-1476 Bygaden 31 Stødov, Knebel - oprensning.hhi.doc

Indholdsfortegnelse

1	INDLEDNING	3
2	GEOLOGI OG RECIPIENTER	4
2.1	GEOLOGISKE OG HYDROGEOLOGISKE FORHOLD	4
2.2	INDVINDINGSINTERESSER	5
2.3	OVERFLADERECIPIENTER	5
3	FELTAKTIVITETER OG ANALYSERESULTATER	6
3.1	FØR OPRENSNING	6
3.2	FELTOBSERVATIONER	7
3.3	OPRENSNING	7
3.4	ANALYSERESULTATER, JORDPRØVER	8
3.5	IKKE ANALYSEREDE JORDPRØVER	11
4	FORURENINGSTILSTANDEN PÅ LOKALITETEN EFTER OPRENSNING	13
5	RISIKOVURDERING	14
5.1	AREALANVENDELSE	14
5.2	GRUNDEVAND	15
5.3	OVERFLADERECIPIENTER	16
6	REFERENCER	17

Bilag

Bilag 1	Oversigtskort
Bilag 2	Situationsplan
Bilag 3	Analyserapporter
Bilag 4	Vejeseddel
Bilag 5	Fotodokumentation
Bilag 6	Påbud og udledningstilladelse
Bilag 7	Afslutning af villaolietanksag

1 Indledning

Undersøgelse	<p>I december 2008 blev der registreret en utæthed på olieanlægget på ejendommen Bygaden 31, Stødov, 8420 Knebel (matr. nr. 5^c Stødov by, Helgenæs). Utætheden blev fundet ved samlingen mellem oliefyret og føderøret. Den 11. august 2009 gav Syddjurs Kommune påbud om undersøgelse af forureningsforholdene på ejendommen. NIRAS A/S udførte denne undersøgelse på vegne af Oliebranchens Miljøpulje /ref. 5/.</p> <p>Undersøgelsen viste, at der var olieforurening i jorden i et område på ca. 200 m².</p>
Påbud	<p>På baggrund af den udførte undersøgelse har Syddjurs Kommune den 15. marts 2010 givet påbud om at oprense den del af olieforureningen, som er beliggende udenfor beboelsen. Påbuddet er givet til Birte og Flemming Hagedorn, der ejer ejendommen.</p> <p>Påbuddet er givet i henhold til § 48 i Lov om forurennet jord (lov nr. 282 af 22. marts 2007). Syddjurs Kommunes påbud fremgår af bilag 6.</p>
Oprensning	<p>På vegne af Oliebranchens Miljøpulje har NIRAS i perioden fra den 25. marts 2010 til den 25. maj 2010 gennemført en delvis oprensning af olieforureningen på ejendommen.</p>
Formål med oprensningen	<p>Formålet med den gennemførte oprensning er at efterkomme Syddjurs Kommunes påbud om delvis oprensning af jordforurening.</p>

2 Geologi og recipienter

I dette kapitel beskrives de geologiske og hydrogeologiske forhold i området ud fra boringsoplysninger i Jupiterdatabasen /ref. 3/ og ud fra feltobservationer på lokaliteten.

Beliggenhed Ejendommen er beliggende i kote ca. 27-28 m DNN i et randmorænelandskab fra sidste istid /ref. 1/.

De øvre jordlag ved ejendommen består ifølge /ref. 2/ af moræneler, smeltevandssand/-grus og/eller ferskvandsdannelser.

2.1 GEOLOGISKE OG HYDROGEOLOGISKE FORHOLD

Områdets geologi Der ligger 2 boringer med geologisk beskrivelse inden for en radius af 350 m fra ejendommen.

Den nærmeste boring, DGU-boring 90.174, som ligger ca. 200 m sydøst for ejendommen, er en geoteknisk boring til 7 meter under terræn (m u.t.) Boringen er beliggende i kote 40 m DVR90. I boringen er der truffet skiftende lag af sand og ler. Boringen er filtersat i et gråbrunt sandlag 4,4-4,9 m u.t. Rovandstanden er målt til 3,0 m u.t.

DGU-boring 90.113, der er en privat fælles vandforsyningsboring, ligger ca. 350 m øst for ejendommen. Boringen ligger i kote 48 m DVR90, og den er 68 m dyb. I boringen er der truffet mange skiftende lag af sand og ler. Heraf er ca. 34 m ler. Boringen er filtersat 60-66 m u.t. i et svagt gruset sandlag. Vandstanden i boringen er pejlet til 37,7 m u.t.

Lokalitetens geologi Ved NIRAS' undersøgelse på ejendommen er der udført i alt 15 boringer til maksimalt 6 m u.t. Ved borearbejdet er der truffet muld i de øverste 0,3-0,7 m. Under muldlaget er der hovedsageligt truffet stærkt sandet ler. I flere af boringerne er der herunder truffet et gråt sandlag. Dette lag er ca. 0,5 m tykt og det blev truffet fra mellem 1,0-2,2 m u.t. Under sandlaget er der igen hovedsageligt truffet stærkt sandet ler – flere steder med mange sandslirer.

Jorden blev fugtig fra ca. 1 m u.t. i de fleste boringer. I enkelte boringer var jorden fugtig fra overfladen, og i en enkelt boring blev jorden først fugtig 3 m u.t. I nogle af boringerne, hvor jorden blev karakteriseret som fugtig, var der våde sandslirer.

Varierende geologi På baggrund af det udførte borearbejde og oplysningerne fra de nærliggende boringer, vurderes det, at der er variation i områdets geologi. Geologien på lokaliteten vurderes dog primært at være præget af stærkt sandede leraflejringer.

Primært grundvand Ifølge Århus Amts potentialkort /bilag 1/, er potentialet for det primære grundvandsmagasin ca. 11-12 m DVR90 på lokaliteten. Dette svarer til ca. 16 m u.t. Strømningsretningen er mod nordvest.

Ingen af de udførte boringer er ført til denne dybde, så det er ikke muligt at vurdere, om det primære grundvandsmagasin er spændt eller frit på lokaliteten. Ud fra borejournalen for DGU-boring 90.113 vurderes det, at magasinet er spændt på dette borested, da der er 2 lerlag på i alt 13 m mellem filtersætningen og vandspejlsniveauet i boringen.

Terrænnært vand Ved både bore- og gravearbejde blev der registreret terrænnært grundvand. I boringerne blev vandspejlet pejlet til omkring 1,5-2,0 m u.t. i august 2009. Ved gravearbejdets begyndelse i marts 2010 blev der registreret terrænnært vand fra ca. 1 m u.t.

Da geologien er afvekslende og vandstanden i det terrænnære vand er skiftende, er det usikkert, om der er tale om et hydraulisk sammenhængende terrænnært grundvandsmagasin. Strømningsretningen for det terrænnære grundvandsmagasin er således også usikker. Ved gravearbejdet var det nødvendigt, at bortlede det terrænnære grundvand. I perioden på 38 døgn (9/4-17/5), hvor der blev bortledt vand, er der i alt oppumpet 30-35 m³ vand. Dette svarer til lidt under 1 m³/døgn. Det terrænnære, sekundære grundvandsmagasin er således temmelig lavt ydende. På baggrund af terrænhældningen vurderes det sekundære grundvandsmagasin at have strømningsretning i enten sydlig eller nordlig retning.

2.2 INDVINDINGSINTERESSER

Drikkevandsinteresse Lokaliteten er beliggende i et område med almindelige drikkevandsinteresser /ref. 4/.

Almene vandværker Nærmeste almene vandforsyningsboring er DGU-boring 90.113, der ejes af Stødov Vandværk. Boringen ligger ca. 350 m øst for spildstedet, hvilket vil sige, at boringen ligger opstrøms spildstedet set i forhold til det primære magasin.

Enkeltvandforsyninger Iflg. oplysninger fra Syddjurs Kommune (indhentet telefonisk d. 2/9-2009) er der ingen enkeltvandforsyninger i en afstand af 1.000 m fra spildstedet.

2.3 OVERFLADERECIPIENTER

Recipenter Nærmeste recipient er en beskyttet sø, som ligger ca. 50 m nord for ejendommen /ref. 4/. Ejendommens spildevand løber til denne sø efter passage af en ældre septiktank.

3 Feltaktiviteter og analyseresultater

I perioden fra den 25. marts 2010 til den 25. maj 2010 er der opgravet og bortskaffet ca. 1.293 tons olieforurenet jord fra ejendommen. Situationsplan over oprensningens omfang fremgår af bilag 2. Fotodokumentation fremgår af bilag 5.

I dette kapitel er det udførte oprensningsarbejde beskrevet.

Entreprenør	Entreprenørarbejde er udført af Bjerregaard og Ottesen, Industrivej 47, Stilling, 8660 Skanderborg.
Miljøtilsyn	NIRAS har ført tilsyn med gravearbejdet. Vandprøve og jordprøver er udtaget af NIRAS.

3.1 FØR OPRENSNING

Nedrivning af udhus	Udhuset, hvor den overjordiske fyringsolietank var placeret, og hvorfra olie-spildet var sket, blev revet ned, for at muliggøre en oprensning.
Bygningssikring	Inden oprensningen blev igangsat, blev der udført 10 m understøbning omkring boligens nordvestlige hjørne. Understøbningerne blev udført til mellem 2,5 og 2,9 m u.t.
Bortledning af vand	Før understøbningerne kunne etableres, var det nødvendigt, at bortlede terrænnært grundvand. Der blev derfor etableret 3 pumpebrønde omkring det nordvestlige hjørne. Fra den 9. april 2010 til den 17. maj 2010 blev der, via olieudskiller, koallescensudskiller og kulfilter, pumpet vand fra pumpebrønde til den nærliggende sø. Inden udledningen til søen fandt sted blev der udtaget en vandprøve efter kulfilteret. Vandprøven viste ikke tegn på indhold af olieprodukter. Analyserapporten fremgår af bilag 3. Syddjurs Kommune har den 16. april 2010 udstedet en tilladelse til at udlede det rensede vand til søen. Tilladelsen fremgår af bilag 6.
Gl. olietank	I forbindelse med udgravningen til de første understøbninger, blev der truffet en gammel nedgravet olietank. Hverken Syddjurs Kommune eller grundejer har oplysninger om tanken. Olietankens placering fremgår af bilag 2, og billeder af olietanken findes i bilag 5. Ud fra tankens meget utydelige mærkat, blev det vurderet, at tanken er fra 1965, og at det er en 2.500 l tank. Tanken er sandsynligvis blevet sløjftet i 1986, da den overjordiske tank i udhuset blev installeret. Inden tanken blev gravet op og bortskaffet, blev den tømt for vand med en

slamsuger. At tanken var fyldt med vand indikerer, at der var hul i tanken. Ved en inspicering af tankens sider blev hullerne dog ikke lokaliseret.

3.2 FELTOBSERVATIONER

På baggrund af at der blev fundet en ukendt gammel olietank og at der blev observeret olieforurening i varierende dybder ved borearbejdet /ref. 5/, vurderes det, at der i denne sag er tale om flere oliespild. Ved borearbejdet /ref. 5/ blev der truffet olieforurening nær jordoverfladen i B7 og B14, som ellers ligger langt fra den formodede kilde. Under gravearbejdet blev det derfor forsøgt at lokalisere andre kilder til forureningen.

Under gravearbejdet blev det observeret, at den olieforurenede jord mod nord ikke var misfarvet, mens den var misfarvet mod syd, øst og vest. Det blev desuden registreret, at det synligt mest forurenede område fandtes under udhuset.

Under gravearbejdet blev der truffet en gammel septiktank. Septiktanken blev inspiceret, og der var ikke olie i. Septiktanken blev ikke gravet op, og dens placering fremgår af bilag 2.

Nær septiktanken blev der truffet en gammel lodret faskine, bestående af kampesten. Faskinen var ca. 1,5 m i diameter og ca. 2,5 m dyb. Faskinen blev bortgravet.

Mod syd var der et stenlag ca. 1,8 m u.t., som olien var løbet i.

Det var ikke muligt, at lokalisere andre kilder til forureningen eller at skille evt. gammel og nyere forurening ad.

3.3 OPRENSNING

Afgravningsområde	Området, hvor der er bortgravet forurenede jord, udgør et areal på ca. 250 m ² , og vertikalt er der gravet til en dybde på mellem ca. 1,8-3,0 m u.t. Afgravningsområdet fremgår af bilag 2.
Jordhåndtering	Der er i alt opgravet 1.293 tons olieforurenede jord, som er bortskaftet til RGS90, Nymandsvej 11, 8444 Balle. Vejesedler fremgår af bilag 4. Ca. 0,3 m muldjord fra områderne nord, vest og sydvest for det tidligere udhus er skrabet af og genanvendt efter oprensningen. Muldjord under og øst for udhuset samt muldjord omkring beboelsen er kørt væk som forurenede jord.
Opfyldning	Udgravningen blev fyldt op med rent sand fra grusgrav. Sandet blev komprimeret i lag af ca. 0,5 m, og der blev afsluttet med ca. 0,3 m genanvendt eller tilkørt muld.

3.4 ANALYSERESULTATER, JORDPRØVER

Udtagning af jordprøver	<p>Under afgravningen er der løbende udtaget jordprøver fra fronter og bund. Jordprøverne er udtaget jævnt fordelt over hele udgravningen, og prøverne er udtaget på baggrund af feltobservationer.</p> <p>Jordprøvernes placering fremgår af situationsplanen i bilag 2. Jordprøverne blev udtaget i rilsanposer og jordprøveglas. Jorden i jordprøveglas anvendes til laboratorianalyse, mens jorden i rilsanposer anvendes til tørstofbestemmelse og måling af flygtige stoffer. De flygtige stoffer måles på NIRAS' laboratorium ved hjælp af en <u>Photo Ionisations Detektor</u> (PID) af typen Photovac 2020 eller Minirae 2000. PID-målingerne er foretaget efter temperering af prøverne ved stuetemperatur i 3-15 timer.</p>
Antal jordprøver	<p>Der er i alt udtaget 150 jordprøver til dokumentation af lokalitetens forureningstilstand. Heraf er de 79 blevet analyseret. Af de 150 jordprøver er de 29 gravet væk uden at blive analyseret. Disse jordprøver fremgår ikke af situationsplanen i bilag 2. Derudover er der 42 jordprøver, som fremgår af situationsplanen, men som ikke er analyserede.</p> <p>De analyserede jordprøver er jævnt fordelt over hele udgravningen, og de er udvalgt til analyse på baggrund af feltobservationer og/eller PID-målinger. Jordprøverne er analyseret for totalt indhold af kulbrinter og BTEX'er (Reflab 1) hos Eurofins Miljø A/S, Ladelundvej 85, 6600 Vejen. Enkelte prøver er dog ved en fejl analyseret efter reflab4.</p>
Analyseresultater	<p>Analyseresultater og PID-målinger fremgår af tabel 3.1 (reflab1) og 3.2 (reflab4), mens analyserapporter er vedlagt i bilag 3.</p>

Jordprøve [nr.]	Dybde [m u.t.]	PID- udslag	Kulbrinter Benzen-C ₁₀ [mg/kg TS]	Kulbrinter C ₁₀ -C ₂₅ [mg/kg TS]	Kulbrinter C ₂₅ -C ₃₅ [mg/kg TS]	Total kulbrinter [mg/kg TS]	Olietype	Benzen [mg/kg TS]	Toluen [mg/kg TS]	Ethyl- benzen [mg/kg TS]	Xylener ¹⁾ [mg/kg TS]
JP1	0.7	0	-	-	-	i.p.		-	-	-	-
JP2	1.3	213	44	950	-	990	+3+	-	0.1	0.80	0.53
JP4	2.7	104	-	-	-	i.p.		-	-	-	-
JP6	1.2	0	-	-	-	i.p.		-	-	-	-
JP7 ³⁾	1.6	98	6.1	110	-	110	+4+	-	-	-	-
JP8 ³⁾	2.5	23	-	-	-	i.p.		-	-	-	-
JP10	1.2	1	-	44	-	44	+	-	-	-	-
JP11	1.8	253	60	1200	-	1200	+	-	0.31	0.77	1.3
JP12	2.6	4	3.8	-	-	3.8	4+	-	-	-	-
JP13	1.2	2	-	45	-	45	+	-	-	-	-
JP14	2.0	196	28	550	-	580	+	-	0.15	0.35	0.75
JP15	2.5	45	3.1	11	-	15	+4+	-	-	-	-
JP17	1.4	44	-	-	-	i.p.		-	-	-	-
JP18	2.0	100	4.3	38	-	43	+4+	-	-	-	-
JP19	2.5	7	-	-	-	i.p.		-	-	-	-
JP21	1.2	1	-	11	-	11	+	-	-	-	-
JP22	1.45	215	24	500	-	530	2+	-	-	0.22	0.24
JP23	1.7	2	-	-	-	i.p.		-	-	-	-
JP24	2.1	23	-	-	-	i.p.		-	-	-	-
JP25	2.4	5	-	-	-	i.p.		-	-	-	-
JP28	1.8	9	-	-	-	i.p.		-	-	-	-
JP29	2.2	9	-	34	-	34	+	-	-	-	-
JP30	1.8	115	7.5	400	-	400	+	-	-	-	-
JP34	2.5	22	-	36	-	36	+	-	-	-	-
JP37	1.1	89	3.7	390	-	390	+	-	-	0.22	0.28
JP38	2.7	34	-	-	-	i.p.		-	-	-	-
JP42	2.4	2	-	-	-	i.p.		-	-	-	-
JP43	1.3	0	-	-	-	i.p.		-	-	-	-
JP44	1.6	280	62	1900	53	2000	+	-	-	0.82	1.57
JP45	2.25	3	-	-	-	i.p.		-	-	-	-
JP46	1.8	1	-	-	-	i.p.		-	-	-	-
JP50	2.3	1	-	-	-	i.p.		-	-	-	-
JP51	2.4	1	-	-	-	i.p.		-	-	-	-
JP53	1.2	95	-	530	-	530	2+	-	-	-	-
JP54	1.8	1	-	-	-	i.p.		-	-	-	-
JP58	1.1	1	-	-	-	i.p.		-	-	-	-
JP59	2.5	2	-	-	-	i.p.		-	-	-	-
JP81	2.1		-	-	-	i.p.		-	-	-	-
JP82	2.3		-	-	-	i.p.		-	-	-	-
JP85	2.2		-	-	-	i.p.		-	-	-	-
JP86	2.4		-	-	-	i.p.		-	-	-	-
JP89	2.3		-	-	-	i.p.		-	-	-	-
JP91	1.4		-	-	-	i.p.		-	-	-	-
JP93	2.4		-	-	-	i.p.		-	-	-	-
Det.gr.			2,5	10	25			0,1	0,1	0,1	0,1
Jordkvalitets- kriterium ²⁾						100		1,5			

Jordprøve	Dybde	PID-udslag	Kulbrinter Benzen-C ₁₀	Kulbrinter C ₁₀ -C ₂₅	Kulbrinter C ₂₅ -C ₃₅	Total kulbrinter	Olietype	Benzen	Toluen	Ethylbenzen	Xylener ¹⁾
[nr.]	[m u.t.]		[mg/kg TS]	[mg/kg TS]	[mg/kg TS]	[mg/kg TS]		[mg/kg TS]	[mg/kg TS]	[mg/kg TS]	[mg/kg TS]
JP98	2	61	-	230	-	230	-	-	-	-	-
JP102	2,8	105	-	61	-	61	+	-	-	-	-
JP104	2,8	8	-	-	-	i.p.		-	-	-	-
JP106	1,6	0	-	-	-	i.p.		-	-	-	-
JP116	2,0	0	-	-	-	i.p.		-	-	-	-
JP118	3,0	0	-	-	-	i.p.		-	-	-	-
JP119	3,0	1	-	-	-	i.p.		-	-	-	-
JP120	2,7	0	-	-	-	i.p.		-	-	-	-
JP121	2,7	1	-	-	-	i.p.		-	-	-	-
JP122	2,7	1	-	-	-	i.p.		-	-	-	-
JP123	2,8	10	-	-	-	i.p.		-	-	-	-
JP126	2,1	18	-	-	-	i.p.		-	-	-	-
JP132	1,7	7	-	-	-	i.p.		-	-	-	-
JP135	1,8	4	-	-	-	i.p.		-	-	-	-
JP138	1,8		-	-	-	i.p.		-	-	-	-
JP139	2,5		-	-	-	i.p.		-	-	-	-
JP140	1,7		50	250		1100	2+3	-	-	-	1,34
JP141	1,8		15	75		130	-	-	-	-	-
JP142	1,8		8	130	25	2000	-	-	-	-	1,45
JP143	1,8		-	69	-	69	+	-	-	-	-
JP144	1,8		-	90	-	90	+	-	-	-	-
JP145	1,8		-	130	-	130	-	-	-	-	-
JP146	1,8		-	75	-	75	-	-	-	-	-
JP147	1,8		-	-	-	i.p.		-	-	-	-
JP148	1,8		-	-	-	i.p.		-	-	-	-
JP149	2,1		-	-	-	i.p.		-	-	-	-
JP150	2,1		-	-	-	i.p.		-	-	-	-
Det.gr.			2,5	10	25			0,1	0,1	0,1	0,1
Jordkvalitetskriterium ²⁾						100		1,5			

- " - " Under detektionsgrænsen.
 "i.p." Ikke påvist.
 "fed" Over Miljøstyrelsens jordkvalitetskriterium
 "1)" Bortgravet
 "1)" Sum af o- og mp-xylen.
 "2)" Liste over kvalitetskriterier i relation til forurenede jord og kvalitetskriterier for drikkevand (MST, dec. 2008)
 "3)" Prøveemballagen har været brudt inden analyse
 "+" Nedbrudt gasolie eller lign.
 "2+" Gasolie eller lign.
 "3+" Terpentiner/petroleum eller lign.
 "4+" Letflygtige C5 forbindelser med formodet naturlig oprindelse.

Tabel 3.1: Analyseresultater (Reflab1), jordprøver

Jordprøve	Dybde	PID-udslag	Kulbrinter Benzen-C ₁₀	Kulbrinter C ₁₀ -C ₁₅	Kulbrinter C ₁₅ -C ₂₀	Kulbrinter C ₂₀ -C ₄₀	Total kulbrinter	Olietype	Benzen	Toluen	Ethylbenzen	Xylener ¹⁾
[nr.]	[m u.t.]		[mg/kg TS]	[mg/kg TS]	[mg/kg TS]	[mg/kg TS]	[mg/kg TS]		[mg/kg TS]	[mg/kg TS]	[mg/kg TS]	[mg/kg TS]
JP 60	1.1		12	61	82	26	190	2+	-	-	-	-
JP 61	1.3		-	-	-	-	i.p.		-	-	-	-
JP 74	1.8			170	230	22	500	2-	-	-	-	-
JP 74	2.5		-	-	-	-	i.p.		-	-	-	-
JP 75	2.7		-	-	-	-	i.p.		-	-	-	-
JP 76	2.5		-	-	-	-	i.p.		-	-	-	-
JP 77	3.0		-	-	-	-	i.p.		-	-	-	-
JP 78	2.5		-	-	-	-	i.p.		-	-	-	-
Det.gr.			2,5	5	5	25			0,1	0,1	0,1	0,1
Jordkvalitetskriterium ²⁾			25	40	55	150	150		1,5			

" - " Under detektionsgrænsen.

"i.p." Ikke påvist.

"fed" Over Miljøstyrelsens jordkvalitetskriterium

" - " Bortgravet

"1)" Sum af o- og mp-xylen.

"2)" Liste over kvalitetskriterier i relation til forurenede jord og kvalitetskriterier for drikkevand (MST, dec. 2008)

"2+)" Gasolie eller lign.

Tabel 3.2: Analyseresultater (reflab4), jordprøver

Jordprøver med indhold af kulbrinter

Som det fremgår af tabel 3.1, 3.2 og bilag 2, er der påvist indhold af kulbrinter over Miljøstyrelsens jordkvalitetskriterium for følsom arealanvendelse nær og under beboelsen. Der er påvist totalindhold af kulbrinter på op til 2.000 mg/kg TS. Indholdet er hovedsageligt karakteriseret som nedbrudt gasolie.

15 jordprøver er bortgravet efter analyse. Af disse havde de 10 et totalt indhold af kulbrinter, der overskred Miljøstyrelsens jordkvalitetskriterium for følsom arealanvendelse.

Jordprøver uden olieforurening

I de resterende jordprøver er der ikke påvist indhold af kulbrinter, der overskrider Miljøstyrelsens jordkvalitetskriterium for følsom arealanvendelse.

Der er ikke påvist indhold af BTEX'er over Miljøstyrelsens jordkvalitetskriterium i nogen af jordprøverne.

Jordprøver ved den bortgravede faskine

Bundprøven, JP34, er udtaget i slammet i bunden af faskinen, mens bundprøven, JP139, er udtaget i normal jordbund ved siden af faskinen, efter at faskinen var bortgravet. Den bortgravede jordprøve, JP32, er udtaget i jorden umiddelbart ved siden af faskinen, mens den endnu ikke var helt bortgravet. JP138 er udtaget i fronten bag faskinen, da denne var gravet væk.

3.5 IKKE ANALYSEREDE JORDPRØVER

Ikke alle jordprøver er analyserede for indhold af kulbrinter og BTEX'er. For at skabe et mere nuanceret billede af hvor der er efterladt restforurening, er de ikke analyserede jordprøver medtaget i nedenstående tabel 3.3.

Jordprøve nr./dybde [m u.t.]	PID-måling	Prøvebeskrivelse	Jordprøve nr./dybde [m u.t.]	PID-måling	Prøvebeskrivelse	Jordprøve nr./dybde [m u.t.]	PID-måling	Prøvebeskrivelse
JP3/2,1	175	Front	JP88/1,8	0	Front	JP111/1,7	0	Front
JP5/0,9	0	Front	JP90/0,9	0	Front	JP112/2,2	0	Front
JP9/0,7	0	Front	JP92/1,9	0	Front	JP113/1,5	0	Front
JP16/0,8	6	Front	JP94/0,9	0	Front	JP114/2,2	0	Front
JP20/0,9	3	Front	JP95/1,4	0	Front	JP115/1,5	0	Front
JP26/0,5	3	Front	JP96/2,0	0	Front	JP117/2,7	0	Front + bund
JP27/1,1	1	Front	JP100/2,4	4	Bund	JP124/1,4	2	Front
JP40/2,5	2	Bund	JP101/2,8	22	Bund	JP125/1,7	220	Front
JP46/2,7	3	Bund	JP103/2,6	6	Bund	JP127/2,4	6	Front
JP79/1,2	0	Front	JP105/1,1	1	Front	JP131/1,6	6	Front
JP80/1,7	0	Front	JP107/2,2	0	Front	JP133/1,9	4	Front
JP83/1,3	0	Front	JP108/2,7	0	Front	JP134/1,5	4	Front
JP84/1,8	0	Front	JP109/0,7	0	Front	JP136/2,1	3	Front
JP87/1,2	0	Front	JP110/1,1	0	front	JP137/2,5	3	Front

Tabel 3.3: PID-udslag, ikke analyserede jordprøver fra udgravningen.

På baggrund af jordprøvernes PID-målinger og feltobservationer vurderes det, at der er olieforurening i JP3/2,1 og JP125/1,7. Det vurderes, at de øvrige jordprøver ikke indeholder oliekoncentrationer over Miljøstyrelsens jordkvalitetskriterium for følsom arealanvendelse. Når det vurderes, at JP101/2,8 ikke har et totalt indhold af kulbrinter, der overskrider Miljøstyrelsens jordkvalitetskriterium for følsom arealanvendelse, skyldes det, at JP 102/2,8, som er udtaget i nærheden, havde et PID-udslag på 105 og et totalt indhold af kulbrinter på 61 mg/kg TS.

4 Forureningstilstanden på lokaliteten efter oprensning

I dette kapitel beskrives forureningstilstanden på ejendommen, som den er i dag.

Horisontal udbredelse af restforurening Der er efterladt jordforurening under beboelsen og nær enderne af understøbningerne. Den horisontale udbredelse af restforureningen vurderes at udgøre ca. 20-25 m². Den vurderede udbredelse af restforureningen fremgår af bilag 2.

Forureningsafgrænsningen under huset er vurderet ud fra analyseresultater og feltobservationer langs gravefronterne tæt ved huset.

Vertikal udbredelse af jordforurening Restforureningens vertikale udbredelse er størst omkring husets nordvestlige hjørne. Her vurderes der at forekomme restforurening fra ca. 1,2 m u.t. til ca. 2,6 m u.t. Bag de øvrige understøbninger vurderes restforureningerne at starte mellem 1,4-1,6 m u.t. og strække sig til mellem 2,1 og 2,5 m u.t. På baggrund af de skønnede forureningsdybder vurderes det, at den vertikale forureningsudbredelse kan sættes til gennemsnitligt 1,0 m. Denne dybde er forholdsvis konservativ, da den vertikale udstrækning bliver mindre mod randen af forureningsudbredelsen. På de steder, nær randen af forureningsudbredelsen, hvor JP20-JP24 og JP124-JP127 er udtaget, vurderes den vertikale udbredelse således at være hhv. ca. 0,3 m og 0,4 m.

Efterladt restforurening Indholdet af totalkulbrinter i jordprøverne JP2, JP7, JP11, JP14, JP18, JP22 og JP44 er anvendt til at finde en middel koncentration. Middelkoncentrationen i den efterladte jordforurening under huset er således ca. 800 mg/kg TS.

Ved en forureningsudbredelse på 25 m², en vertikal udstrækning på 1 m og en massefyld på 1,8 tons/m³ jord, giver det en restforurening på 30-40 kg olieprodukter.

5 Risikovurdering

I dette kapitel gives en vurdering af, hvilken risiko restforureningen under boligen på Bygaden 31 udgør for arealanvendelsen, indeklimaet, naboarealer, grundvandsressourcen og recipienter nær lokaliteten.

5.1 AREALANVENDELSE

5.1.1 Kontakt med olieforurenede jord

Hovedparten af restforureningen findes under beboelsen, og da forureningen er beliggende mindst 1,2 m u.t. vil der, selv ved reovering af ejendommens gulve, ikke være risiko for kontakt med den forurenede jord under boligen.

Uden for boligen er der efterladt 2 små områder med restforurening nær enderne af understøbningerne. I disse områder findes restforureningerne mindst 1,4 m u.t., hvorfor der ikke er umiddelbar risiko for kontakt med jorden. På nord siden af huset ligger der dog en køkkenbrønd, som er i anvendelse, over det forurenede område. Såfremt der skal udføres omfattende ændringer af kloaksystemet ved brønden, kan det ikke udelukkes, at der skal graves til 1,4 m u.t., og der derved kan være risiko for kontakt med forurenede jord.

5.1.2 Indeklima

Der er tidligere udført 3 poreluftmålinger under beboelsen, som viste, at forureningen under huset ikke udgjorde en risiko for indeklimaet. For en nærmere gennemgang af undersøgelsen henvises til /ref. 5/. Det vurderes, at oprensningen uden for huset, ikke har ændret væsentligt på forholdene under huset. På baggrund heraf vurderes det derfor, at der fortsat ikke er risiko for afdampning af kulbrinter til indeklimaet.

5.1.3 Naboarealer

Ingen risiko for naboarealer

Der er ikke truffet fri fase olie nogen steder på grunden under gravearbejdet eller under det tidligere borearbejde, hovedparten af forureningen er bortgravet, og den efterladte restforurening er afgrænset under eller nær beboelsen. På baggrund af ovenstående vurderes det, at restforureningen ikke udgør en risiko for nogen naboarealer.

Den del af forureningen, der lå på nabomatriklen, 5^d Stødov By, Helgenæs, er bortgravet.

5.2 GRUNDEVAND

5.2.1 Vandindvinding

Ingen risiko for vandindvindinger

Lokaliteten er beliggende i et område med almindelige drikkevandsinteresser /ref. 4/, og nærmeste almene vandforsyningsboring er DGU-boring 90.113, som ligger ca. 350 m øst for spildstedet. Indvindingsboringen ligger opstrøms spildstedet, og boringen er filtersat 60-66 m u.t. På baggrund af afstanden til boringen og at boringen ligger opstrøms restforureningen, vurderes det, at der ikke er risiko for, at restforureningen kan påvirke den almene vandindvinding i området.

Syddjurs Kommune har ingen oplysninger om, at der skulle findes enkeltvandforsyninger i en radius af 1.000 m fra restforureningen. Det vurderes derfor, at der heller ikke er risiko for at restforureningen kan påvirke enkeltvandforsyningen i området.

5.2.2 Primært grundvand

Ingen risiko for primært grundvandsmagasin

I DGU-boring 90.113 er der truffet vekslende lag af sand og ler, og boringen er filtersat i et spændt magasin, som er knyttet til et sandlag 60-66 m u.t. Såfremt dette sandlag er sammenhængende og findes i nogenlunde samme kote under Bygaden 31 som ved DGU-boring 90.113, vil sandlaget blive truffet ca. 40 m u.t. på Bygaden 31.

På Bygaden 31 er der truffet et lavt ydende sekundært grundvandsmagasin, som formodes at fluktuere op og ned afhængig af årstiden, og det vurderes, at magasinet er dårligt sammenhængende pga. den varierende geologi. Under afgravningen blev der truffet tørt ler ca. 3 m u.t.

På baggrund af restforureningens begrænsede mængde (30-40 kg), dens beliggenhed under huset og den formodentlig store afstand samt varierede geologi mellem det sekundære magasin og det primære magasin, vurderes det, at der ikke er risiko for, at restforureningen vil kunne påvirke det primære grundvandsmagasin.

5.2.3 Sekundært grundvand

Risiko for lokal påvirkning af sekundært grundvand

Da der er efterladt restforurening under huset med en maksimal vertikal udbredelse mellem ca. 1,2 og 2,6 m u.t. vil der til tider være en lokal påvirkning af det terrænnære, sekundære grundvand, som fluktuerer op og ned i denne dybde afhængig af årstiden og mængden af nedbør. Det vurderes dog, at påvirkningen vil være yderst lokal, og at påvirkningen er blevet væsentligt formindsket efter at det store kildeområde under udhuset er bortgravet.

De tidligere analyser af det terrænnære grundvand /ref. 5/ underbygger antagelsen om, at påvirkningen af grundvandet vil være lokal, idet der ikke blev påvist kulbrinter i vand fra B6 og B8, i vandet fra B11 blev der kun påvist et totalt indhold af kulbrinter på 13 µg/L, og i vandet fra B13, som stort set er placeret i fronten for forureningsudbredelsen, blev der "kun" påvist indhold på 190 µg/L.

5.3 OVERFLADERECIPIENTER

Ingen risiko for recipienter

Nærmeste recipient er den beskyttede sø, hvortil der blev ledt rensset grundvand. Søen er beliggende ca. 50 m nord for ejendommen /ref. 4/. Ejendommens spildevand ledes til søen efter passage af en bundfældningstank.

Det vurderes, at det terrænnære grundvand er i svag hydraulisk forbindelse med søen. Men da påvirkningen af det sekundære grundvand vurderes at være meget lokal, vurderes restforureningen ikke at påvirke vandkvaliteten i søen. Inden oprensningen blev der heller ikke påvist kulbrinter i vandprøven fra B8, som var den filtersatte boring, der lå nærmest søen.

Det vurderes således, at der ikke er risiko for at oliespildet har påvirket eller at restforureningen vil påvirke søen.

6 Referencer

- /Ref. 1/ Per Smed, 1981: Landskabskort over Danmark, blad 2, Midtjylland.
- /Ref. 2/ DGU, 1981: Jordartskort over Danmark, 1:200.000.
- /Ref. 3/ GEUS, Jupiter Databasen: <http://www.geus.dk/>
- /Ref. 4/ Miljøportalen: <http://www.miljoeportal.dk/Arealinformation/>
- /Ref. 5/ Oliebranchens Miljøpulje/ NIRAS (29. september 2009): Villaolie-tank, undersøgelsesrapport, Bygaden 31, 8420 Knebel.

Bjarne Højgaard
Brøsbjergvej 17
8420 Knebel

Påbud om at tåle oprensning af jordforurening

Hermed fremsendes et påbud om at tåle oprensning af den konstaterede forurening på ejendommen Bygaden 31, Stødov, 8420 Knebel.

Baggrund

Syddjurs Kommune modtog d. 7. oktober 2009 rapport fra rådgiver, NIRAS om forureningsundersøgelsen, der er udført i forbindelse med en olieforurening på Bygaden 31, Stødov, 8420 Knebel. Rapporten er dateret den 29. september 2009. Forureningen omfatter ca. 600 liter olie, som er spildt i forbindelse med et utæt rør til en villaolietank siden efteråret 2008.

Der er ved en forureningsundersøgelse på ejendommen konstateret at olieforureningen har spredt sig fra den pågældende matrikel 5^c Stødov By, Helgenæs til din matrikel 5^d Stødov By, Helgenæs.

Af undersøgelsesrapporten fremgår det, at ca. $\frac{1}{3}$ af forureningens horisontale udbredelse er beliggende på din matrikel, som i dag anvendes som mark. NIRAS vurderer i ovennævnte rapport fra oktober 2009 at forureningen:

- Udgør en risiko for kontakt med den olieforurenede jord ved have-, bygge-, anlægs- og ledningsarbejde.
- Påvirker det terrænnære grundvand lokalt.
- Udgør ikke en større risiko for naboarealer end den allerede påviste.
- Ikke giver anledning til en uacceptabel påvirkning af indeklimaet.
- Ikke udgør en risiko for områdets primære grundvandsmagasin eller vandindvinding.
- Ikke vil give anledning til en uacceptabel påvirkning af overfladerecipienter.

15. marts 2010

Sagsid 09/6259

Kontaktperson
Mythily BalaSuthas
myba@syddjurs.dk

Natur og miljø

Postadresse

Hovedgaden 77
8410 Rønde

Besøgsadresse

Lundbergsvej 2
8400 Ebeltoft

Telefon 87 53 54 10
Natur.miljoe@syddjurs.dk
www.syddjurs.dk

Der er i den samme rapport opstillet to løsningsforslag til oprensning af den omtalte forurening, hvorved der fjernes mellem 90 og 100 % af olieforureningen.

Syddjurs Kommune har vurderet, at løsningsforslaget, som indebærer nedrivning af udhuset på ejendommen Bygaden 31, Knebel og opgravning af al udendørs tilgængeligt olieforurenede jord, vil leve op til krav i lovgivningen. Ved denne løsning vil 90-95 % af forureningen være oprenset, hvilket i dette tilfælde vurderes, at være acceptabelt, idet den resterende del af forureningen på Bygaden 31, Knebel er vanskelig tilgængeligt.

Da den del af matriklen, 5^d Stødov By, Helgenæs, hvor jordforureningen har spredt sig til, er ubebygget og dermed tilgængeligt, bliver al olieforurening højst sandsynligt opgravet fra matriklen.

Bemærkninger til afgørelsen

Et udkast til dette påbud har været varslet overfor grundejer, Regionen og andre parter.

Der er indenfor høringsfristen ikke kommet indsigelser mod det varslede tålepåbud.

Lovgrundlag

Afgørelsen er truffet i henhold til § 48 stk. 5 i bekendtgørelse af om forurenede jord (bekendtgørelse nr. 1427 af 4. december 2009).

Klagevejledning

Afgørelsen kan påklages til Miljøklagenævnet. Eventuel klage skal være skriftlig og fremsendes til Syddjurs Kommune som videresender klagen til Miljøklagenævnet sammen med det materiale, der er anvendt ved behandling af sagen.

Klagefristen er 4 uger fra afgørelsens modtagelse, hvilket betyder, at en klage skal være modtaget med posten eller personligt afleveret i Syddjurs Kommunes ekspeditionstid senest den 13. april 2010.


En eventuel klage over påbuddet har opsættende virkning med mindre Miljøklagenævnet træffer afgørelse om andet.

Eventuelt søgsmål skal i henhold til jordforureningslovens § 87 stk. 1 være anlagt inden 12 måneder efter, at endelig afgørelse foreligger.

Aktindsigt

Kommunen skal orientere om din ret til aktindsigt. Tidspunktet for et eventuelt gennemsyn af sagen kan aftales telefonisk med Natur og Miljø, Team Virksomheder.

Med venlig hilsen


Mythily BalaSuthas
Civilingeniør


Susanne Kornvig
Teamleder

Kopi til:

NIRAS; hhi@niras.dk

Topdanmark Forsikring A/S; industri-skade@topdanmark.dk

Oliebranchens Miljøpulje, Att. Anders Riiber Høj; arh@oliebranchen.dk

Region Midtjylland; jord-raastoffer@ru.rm.dk

Sundhedsstyrelsen, Embedslægeinstitutionen Midtjylland; midt@sst.dk

Birte og Flemming Hagedorn
Bygaden 31, Stødov
8420 Knebel

Påbud om oprensning af jordforurening

Hermed fremsendes et påbud om oprensning af den konstaterede forurening på jeres ejendom Bygaden 31, Stødov, 8420 Knebel.

Baggrund

Syddjurs Kommune modtog d. 7. oktober 2009 rapport fra NIRAS vedrørende forureningsundersøgelse, som er udført i forbindelse med olieforureningen på Bygaden 31, Stødov, 8420 Knebel. Rapporten er dateret den 29. september 2009. Forureningen omfatter ca. 600 liter olie, som er spildt i forbindelse med et utæt rør til en villaolietank siden efteråret 2008.

Der er ved forureningsundersøgelsen på ejendommen konstateret, at olieforureningen har spredt sig fra jeres matrikel 5^c Stødov By, Helgenæs til nabomatriklen mod nord, 5^d Stødov By, Helgenæs. Af undersøgelsesrapport fremgår det, at ca. $\frac{1}{3}$ af forureningens horisontale udbredelse er beliggende på nabomatriklen, som i dag anvendes som mark.

NIRAS vurderer i ovennævnte rapport fra oktober 2009 at forureningen:

- Udgør en risiko for kontakt med den olieforurenede jord ved have-, bygge-, anlægs- og ledningsarbejde.
- Påvirker det terrænnære grundvand lokalt.
- Udgør ikke en større risiko for naboarealer end den allerede påviste.
- Ikke giver anledning til en uacceptabel påvirkning af indeklimaet.
- Ikke udgør en risiko for området primære grundvandsmagasin eller vandindvinding.
- Ikke vil give anledning til en uacceptabel påvirkning af overfladerecipienter.

15. marts 2010

Sagsid 09/6259

Kontaktperson

Mythily BalaSuthas

myba@syddjurs.dk

Natur og miljø

Postadresse

Hovedgaden 77

8410 Rønne

Besøgsadresse

Lundbergsvej 2

8400 Ebeltoft

Telefon 87 53 54 10

Natur.miljoe@syddjurs.dk

www.syddjurs.dk

NIRAS opstiller i rapporten to løsningsforslag for oprensning af jordforureningen på ejendommen. De to løsningsforslag vil fjerne mellem 90 og 100 % af olieforureningen på grunden. For begge løsninger er det i rapporten vurderet, at der efter udførelsen af tiltaget ikke vil være risiko for den nuværende arealanvendelse, indeklima, naboarealer og recipienter.

De to løsningsforslag er beskrevet nærmere nedenfor og fremgår desuden af tabel 1.

Løsning 1: Denne løsning omfatter nedrivning af udhuset, bygningssikring ved understøbning samt bortgravning af alt udendørs tilgængeligt olieforurenede jord. Der fjernes i alt ca. 500 kg olie og efterlades i alt ca. 25-55 kg under huset og evt. nær husets ydermur.

Løsning 2: Denne løsning omfatter nedrivning af udhuset, bygningssikring ved understøbning af ca. 10 meter ydermur, ca. 10 meter indervæg samt evt. andre former for bygningssikring. Herudover nedtagning af indbo i det nordvestligste rum i beboelse og opbankning af betongulv samt reetablering. Bortgravning af olieforurenede jord udenfor beboelsen og under det nordvestligste rum i beboelsen. Genhusning af beboere under oprensningen. Her fjernes ca. 550 kg olie og der forventes ikke at efterlade restforurening.

For begge løsninger gælder, at Region Midtjylland efterfølgende skal vurdere, om der er grundlag for kortlægning af den efterladte restforurening.

Løsningsmodeller med prisoverslag	Løsning 1 Afgravning af forurenede jord udenfor beboelsen	Løsning 2 Afgravning af al forurenede jord
Entreprenørarbejde	375.000	695.000
Jordrensning	270.000	300.000
Rådgiver	120.000	160.000
Kompensation for udhus	55.000	55.000
Analyser	22.000	32.000
Allerede udført arbejde	115.000	115.000
Genhusning	-	20.000
Total pris (kr. ex. moms)	957.000	1.377.000
Restforurening (kg)	25-55	0-25
Fjernet forurening (%)	90-95	95-100

Tabel 1: Oversigt over løsningsmodeller

Syddjurs Kommunes vurdering

Syddjurs Kommune har vurderet de to løsningsforslag og finder, at Løsning 1, som indebærer nedrivning af udhuset og opgravning af al udendørs tilgængeligt olieforurenede jord, vil leve op til krav i lovgivningen. Løsning 1 vil omfatte en oprensning af forureningen på 90-95 %, hvilket i dette tilfælde vurderes at være acceptabelt, idet den resterende del af forureningen er vanskelig tilgængeligt.

Under hensyntagen til det forvaltningsretlige proportionalitetsprincip vurderes, at der ikke er proportionalitet mellem den merudgift, der vil være ved valg af Løsning 2 og den øgede miljøgevinst, der opnås ved denne løsning.

Syddjurs Kommune vurderer, at den efterladte restforurening ikke vil udgøre nogen risiko for mennesker eller miljø.

Påbud om oprensning af forureningen meddeles for at sikre, at forureningen ikke kommer til at udgøre en risiko for nuværende eller fremtidig arealanvendelse, indeklimate eller for drikkevandsinteresser og recipienter (vandløb, søer mv.) i området.

Forvarsel og partshøring

På baggrund af ovenstående meddeler Syddjurs Kommune påbud om at:

1. Udføre en oprensning i henhold til Løsning 1 i rapport fra NIRAS af 7. oktober 2009. Oprensningen omfatter nedrivning af udhuset samt opgravning af al udendørs tilgængeligt olieforurenede jord.
2. Følge olietankbekendtgørelsen ved reetablering af bl.a. nedgravede rørsystemer. (Bekendtgørelse nr. 724 af 01/07 2008 om indretning, etablering og drift af olietanke, rørsystemer og pipelines)
3. En eventuel restforurening vil kunne efterlades, hvis det ved en risikovurdering godtgøres, at den efterladte restforurening ikke udgør en risiko for mennesker og miljø, herunder arealanvendelse, indeklimaet i ejendommen, grundvandet og nærmeste recipient.
4. I forbindelse med oprensningen skal der udføres en risikovurdering i forhold til indeklimate, grundvand, arealanvendelse og recipienter.
5. Oprensning udføres og rapport/notat for dokumentation af oprensningen samt risikovurdering sendes til godkendelse hos Syddjurs Kommune, senest 12 uger efter påbegyndt afværgeforanstaltning på ejendommen. Oprensningsarbejdet påbegyndes senest d. 13. april 2010.

For tilrettelæggelse og udførelse af prøvetagning mv. henvises til Miljøstyrelsens vejledninger nr. 6, 7, 11 og 13 fra 1998.

Der er d. 23. februar 2010 fremsendt et tålepåbud til Bjarne Højgaard, Brøsbjergvej 17, 8420 Knebel, som er grundejer af nabomatriklen mod nord 5^d Stødov By, Helgenæs, hvortil forureningen er udbredt.

Bemærkninger til afgørelsen

Et udkast til dette påbud har været varslet overfor grundejer, Regionen og andre parter. Indvende.

Der er indkommet to indsigelser til det varslede oprensingspåbud fra henholdsvis grundejer og NIRAS.

Grundejer oplyser, at kompensation for udhuset er forhøjet til 55.000 kr. efter aftale med Oliebranchens Miljøpulje og ønsker derfor beløbet ændret i tabellen over løsningsmodellerne.

NIRAS anmoder om forlængelse af tidsfristen for indsendelse af dokumentation af oprensning til Syddjurs Kommune. NIRAS foreslår en tidsfrist på 12 uger fra oprensingsarbejdet påbegyndes på ejendommen.

Syddjurs Kommunes bemærkning til indsigelserne:

Kommunen har taget indsigelserne til efterretning og tilrettet beløbet for kompensation for udhuset i Tabel 1. Tidsfristen for indsendelse af oprensingsrapport er forlænget til 12 uger, efter påbegyndt afværgeforanstaltning på ejendommen. Kommunen forudsætter dog, at oprensingsarbejdet påbegyndes senest 4 uger fra afgørelsesdatoen for det endelige oprensingspåbud.

Lovgrundlag

Afgørelsen er truffet i henhold til § 48 stk. 1 i bekendtgørelse af om forurenede jord (Bekendtgørelse nr. 1427 af 4. december 2009).

Klagevejledning

Afgørelsen kan påklages til Miljøklagenævnet. Eventuel klage skal være skriftlig og fremsendes til Syddjurs Kommune som videresender klagen til Miljøklagenævnet sammen med det materiale, der er anvendt ved behandling af sagen.

Klagefristen er 4 uger fra afgørelsens modtagelse, hvilket betyder, at en klage skal være modtaget med posten eller personligt afleveret i Syddjurs Kommunes ekspeditionstid senest den 13. april 2010.

En eventuel klage over påbuddet har opsættende virkning med mindre Miljøklagenævnet træffer afgørelse om andet.

Eventuelt søgsmål skal i henhold til jordforureningslovens § 87 stk. 1 være anlagt inden 12 måneder efter, at endelig afgørelse foreligger.

Som ejer af en lovlig privat olietank er man omfattet af en forsikringsordning hos Topdanmark. Forsikringen dækker med visse undtagelser udgifterne i forbindelse med forurening fra private olietanke under 6.000 liter.

Påbud om undersøgelse af forureningen meddeles for at sikre, at forureningen ikke kommer til at udgøre en risiko for nuværende eller fremtidig arealanvendelse, indeklime eller for drikkevandsinteresser og recipienter (vandløb, søer mv.) i området.

Aktindsigt

Kommunen skal orientere om din ret til aktindsigt. Tidspunktet for et eventuelt gennemsyn af sagen kan aftales telefonisk med Natur og Miljø, Team Virksomheder.

Med venlig hilsen


Mythily BalaSuthas
Civilingeniør


Susanne Kornvig
Teamleder

NIRAS; Heidi Hinge hhi@niras.dk

Topdanmark Forsikring A/S, industri-skade@topdanmark.dk

Oliebranchens Miljøpulje, Att. Anders Riiber Høj; arh@oliebranchen.dk

Region Midtjylland, jord-raastoffer@ru.rm.dk

Sundhedsstyrelsen, Embedslægeinstitutionen Midtjylland, midt@sst.dk



Oliebranchens Miljøpulje

Villaolietank UNDERSØGELSESRAPPORT

Beliggende: Bygaden 31, Stødov, 8420 Knebel

Matr. nr. 5^c Stødov By, Helgenæs

Region: Region Midtjylland

Bygherre: Oliebranchens Miljøpulje/Topdanmark Forsikring A/S

OM-sagsnr. 8420-80-1476

TD-sagsnr. Skadenummer: I 3347 042 209 055

Rådgiver: NIRAS A/S, Åboulevarden 80, Postboks 615,
8100 Århus C

Dato: 29. september 2009

Allerød 4810 4200
Århus 8732 3232
Aalborg 9630 6400
Odense 6312 1581

www.niras.dk

NIRAS
-råd du kan regne med



NIRAS A/S
Åboulevarden 80
DK-8100 Århus C

Telefon 8732 3232
Telefax 8732 3200
E-mail niras@niras.dk
Web www.niras.dk

CVR-nr. 37295728
Tilsluttet F.R.I

Udgave nr.: 2

Dato: 29. september 2009

Forfatter: Heidi Hinge /HHI

Kvalitetskontrol: Niels Lauge Sørensen /NLS

Godkendt af: Niels Christian Damgaard /NCD

Sag nr. og filnavn: O:\SAG\06\996.54\PROJECT\Rapport - undersøgelse\8420-80-1476 Bygaden 31 Stødov, Knebel - undersøgelse.hhi.doc

Indholdsfortegnelse

1	INDLEDNING	4
2	BAGGRUNDSOPLYSNINGER	5
	2.1 BESKRIVELSE AF EJENDOMMEN	5
	2.2 HÆNDELSESFORLØB	5
3	GEOLOGI OG RECIPIENTER	8
	3.1 GEOLOGISKE OG HYDROGEOLOGISKE FORHOLD	8
	3.2 INDVINDINGSINTERESSER	9
	3.3 OVERFLADERECIPIENTER	10
4	FELTAKTIVITETER OG ANALYSERESULTATER	11
	4.1 BOREUNDERSØGELSE	11
	4.2 GRUNDEVANDSUNDERSØGELSE	14
	4.3 PORELUFTUNDERSØGELSE	15
5	FORURENINGSTILSTANDEN PÅ LOKALITETEN	17
	5.1 JORDFORURENING	17
	5.2 GRUNDEVAND	18
	5.3 PORELUFT	18
6	RISIKOVURDERING	19
	6.1 AREALANVENDELSE	19
	6.2 GRUNDEVAND	20
	6.3 OVERFLADERECIPIENTER	20
7	AFVÆRGEMULIGHEDER	22
	7.1 LØSNINGSFORSLAG 1 – AFGRAVNING AF OLIEFORURENET JORD UDENFOR BEBOELSEN	23
	7.2 LØSNINGSFORSLAG 2 – AFGRAVNING AF ALT FORURENET JORD	24
8	REFERENCER	27

Bilag

Bilag 1	Oversigtskort
Bilag 2	Situationsplan
Bilag 3	Borejournaler
Bilag 4	Analyserapporter
Bilag 5	Feltskemaer
Bilag 6	Fotodokumentation
Bilag 7	Påbud
Bilag 8	Potentiallinjer for sekundært grundvandsmagasin
Bilag 9	Udtalelse fra Eurofins

1 Indledning

Påbud	<p>Syddjurs Kommune har den 11. august 2009 givet påbud om at undersøge en formodet olieforurening på Bygaden 31, Stødov, 8420 Knebel (matr. nr. 5^c Stødov by, Helgenæs). Påbudet er givet til Birte og Flemming Hagedorn, der ejer ejendommen.</p> <p>Påbudet er givet i henhold til § 48 i Lov om forurennet jord (lov nr. 282 af 22. marts 2007). Syddjurs Kommunes påbud fremgår af bilag 7.</p> <p>Olieforureningen skyldes en utæthed ved ventilen mellem ejendommens olietank og føderøret.</p>
Forsikringsforhold	<p>Skaden er anmeldt til Topdanmark Forsikring A/S, hvor olieselskaberne i Danmark har tegnet en olieforureningsforsikring på vegne af deres kunder.</p> <p>Topdanmark Forsikring A/S har videregivet behandlingen af forureningsforholdene til Oliebranchens Miljøpulje (OM) den 8. juli 2009.</p> <p>Ejendommens bygningsforsikring, som er tegnet hos Topdanmark Forsikring, er orienteret og har besigtiget skaden.</p>
Undersøgelse	<p>På vegne af OM har NIRAS A/S i perioden fra den 9. juli 2009 til den 11. august 2009 gennemført en undersøgelse af olieforureningen på ejendommen. Formålet med undersøgelsen er et efterkomme Syddjurs Kommunes påbud af 11. august 2009.</p>
Kortlægningsstatus	<p>Der er ikke tidligere foretaget forureningsundersøgelse på ejendommen, og ejendommen er ikke kortlagt efter Jordforureningsloven /ref. 5/.</p>

2 Baggrundsoplysninger

2.1 BESKRIVELSE AF EJENDOMMEN

Grundejer Ejendommen, Bygaden 31, er ejet af Birte og Flemming Hagedorn, som har ejet og boet på ejendommen siden juli 2002.

Ud over ejerne bor der en lejer på ejendommen.

Beliggenhed Lokaltetens beliggenhed fremgår af oversigtskortet, bilag 1.

Bygninger Ejendommen består af 3 bygninger – en beboelsesbygning, et udhus og en carport. Beboelsen og udhuset er fra ca. 1885. Beboelsen er et 1½-planshus med 2 beboelser. Ejendommen er renoveret af nuværende ejere med bl.a. nye gulve. I flg. grundejer er gulvkonstruktionen ca. 50 cm tyk med en opbygning af syldsten, lecasten, polystyren, beton og klinker. Betongulvet er ca. 10 cm tykt, og der er gulvvarme i 2 køkner samt i badeværelserne.

Udhuset er i dårlig stand med revnede og hullede vægge.

Situationsplan fremgår af bilag 2 og fotoregistrering fremgår af bilag 6.

Olieanlægget Ejendommen bliver opvarmet med olie. Olietanken, der er placeret i udhuset, er en overjordisk 1200 liter tank fra 1986. Tanken er produceret af Roug. Den har overfyldningsalarm og enstrenget rørføring i kobber uden plastbelægning. Det gamle returløb er ikke fjernet ved tanken, men returløbet er afbrudt (se fotos i bilag 6). Tanken er placeret på stabilt underlag.

Oliefyret er placeret i bryggerset. Den 10. september 2008 blev oliefyret udskiftet. Olieledningen blev ikke skiftet i forbindelse med at fyret blev udskiftet. Olieledningens forløb mellem olietanken og bryggerset er ikke kendt, men det formodes at ledningen løber fra tanken, tværs over haven, forbi køkkenbrønden og under huset til bryggerset, som er beliggende på sydsiden af huset ca. midt for.

Der er brændeovn som supplerende varmforsyning.

2.2 HÆNDELSESFORLØB

Skadesforløb Skadesforløbet er beskrevet på baggrund af oplysninger fra grundejer og Syddjurs Kommune:

- **10/9-2008:** Der installeres et nyt oliefyr på ejendommen af Carsten Sundwall eller Mogens Vognsen. Grundejerne var lovet, at olieforbruget ville falde med det nye fyr, men de syntes ikke, at det faldt. De kontaktede derfor VVS'erne Carsten Sundwall/Mogens Vognsen nogle gange, og der blev stillet på fyret – dog uden at olieforbruget faldt. Inden fyret blev skiftet havde grundejer ikke bemærket et forøget olieforbrug.
- **18/12-2008:** Mogens Vognsen opdagede, at der var en utæthed ved samlingen mellem olietanken og føderøret. Samlingen blev tætnet samme dag.
- Kort herefter (dato ukendt) kontaktede grundejerne Carsten Sundwall, for at fortælle, at der nu var fundet en grund til at olieforbruget ikke var faldet. Carsten Sundwall oplyste grundejerne om, at de straks skulle melde skaden til Syddjurs Kommune.
- Grundejer anmeldte telefonisk skaden til Syddjurs Kommune (dato ukendt). Kommunen bad dem sende et brev med en anmeldelse og med en oversigt over olieforbruget. Dette brev blev sendt til kommunen den **17/1-2009**.
- **4/3-2009:** Grundejer ringede til Syddjurs Kommune for at høre, om kommunen havde modtaget anmeldelsen.
- **30/6-2009:** Syddjurs Kommune foretog et tilsyn på ejendommen.
- **7/7-2009:** Syddjurs Kommune varslede påbud om undersøgelse.
- **8/7-2009:** Sagen blev overdraget til OM
- **9/7-2009:** NIRAS foretog en indledende undersøgelse på ejendommen.

Olieforbrug

Nedenstående liste over olieforbruget er fremkommet på baggrund af oplysninger fra olieleverandøren, Kongsgårde Auto (Q8).

17-01-2007 – 02-05-2007	921 liter	(9,7 liter/døgn)
02-05-2007 – 28-11-2007	1019 liter	(5,0 liter /døgn)
28-11-2007 – 05-03-2008	1060 liter	(11,5 liter/døgn)
05-03-2008 – 03-09-2008	1114 liter	(4,4 liter/døgn)
03-09-2008 – 11-12-2008	898 liter	(10,9 liter/døgn)
11-12-2008 – 06-04-2009	1081 liter	(8,6 liter/døgn)

Ud fra olieforbruget fremgår det ikke helt entydigt, hvornår oliespildet er påbegyndt. Dog synes forbruget fra 03-09-2008 til 11-12-2008 (hovedsageligt efterårsmåneder og nyt fyr, der burde være oliebesparende) at være forholdsvist højt sammenlignet med forbruget fra 28-11-2007 til 05-03-2008 (hovedsageligt vintermåneder og gammelt fyr).

Grundejer har selv løbende holdt øje med standsmåleren på olietanken. Ud fra grundejers aflæsninger af standsmåleren kan det beregnes, at der ca. blev brugt 10 l olie pr. døgn i november 2007, mens der i november 2008 blev brugt ca. 15 liter olie pr. døgn. Efter olieledningen var tætnet blev der i februar 2009 brugt ca. 9 liter olie i døgn.

Der foreligger ingen oplysninger fra grundejer om olieforbruget for sommeren eller september/oktober 2008.

Der er en vis usikkerhed på aflæsning af standsmåleren.

På baggrund af grundejers aflæsninger og olieleverandørens oplysninger vurderes det, at spildet er påbegyndt i løbet af efteråret 2008. Det kan dog ikke udelukkes, at spildet kan have stået på gennem længere tid.

Oliespildets omfang	Hvis det antages, at der er spildt 5 liter olie i døgnet i 4 måneder, vil der være spildt ca. 600 liter olie.
Skadesårsag	Skaden skyldes en utæthed ved ventilen mellem olietanken og føderøret.

3 Geologi og recipienter

I dette kapitel beskrives de geologiske og hydrogeologiske forhold i området ud fra oplysninger i Jupiterdatabasen /ref. 3/ om omkringliggende borer og ud fra feltobservationer på lokaliteten.

Beliggenhed Ejendommen er beliggende i kote ca. 27-28 m DNN i et randmorænelandskab fra sidste istid /ref. 1/.

De øvre jordlag ved ejendommen består ifølge /ref. 2/ af moræneler, smeltevandssand/-grus og/eller ferskvandsdannelser.

3.1 GEOLOGISKE OG HYDROGEOLOGISKE FORHOLD

Områdets geologi Der ligger 2 borer med geologisk beskrivelse inden for en radius af 350 m fra ejendommen.

Den nærmeste boring, DGU-boring 90.174, som ligger ca. 200 m sydøst for ejendommen, er en geoteknisk boring til 7 m u.t. Boringen er beliggende i kote 40 m DVR90. I boringen er der truffet skiftende lag af sand og ler. Boringen er filtersat i et gråbrunt sandlag i 4,4-4,9 m u.t. Røvandstanden er målt til 3,0 m u.t.

DGU-boring 90.113, der er en privat fælles vandforsyningsboring, ligger ca. 350 m øst for ejendommen. Boringen ligger i kote 48 m DVR90, og den er 68 m dyb. I boringen er der truffet mange skiftende lag af sand og ler. Heraf er ca. 34 m ler. Boringen er filtersat i 60-66 m u.t. i et svagt gruset sandlag. Vandstanden i boringen er pejlet til 37,7 m u.t.

Lokalitetens geologi Ved NIRAS' undersøgelse på ejendommen er der udført i alt 15 borer til maksimalt 6 m u.t. Ved borearbejdet er der truffet muld i de øverste 0,3-0,7 m. Under muldlaget er der hovedsageligt truffet stærkt sandet ler. I flere af borerne blev der herunder truffet et gråt sandlag. Dette lag er ca. 0,5 m tykt og det blev truffet fra mellem 1-2,2 m u.t. Under sandlaget blev der igen hovedsageligt truffet stærkt sandet ler – flere steder med mange sandslirer.

Jorden blev fugtig fra ca. 1 m u.t. i de fleste borer. I enkelte borer var jorden fugtig fra overfladen, og i en enkelt boring blev jorden først fugtig 3 m u.t. I nogle af borerne, hvor jorden blev karakteriseret som fugtig, var der våde sandslirer.

Varierende geologi	På baggrund af det udførte borearbejde og oplysningerne fra de nærliggende boringer, vurderes det, at der er variation i områdets geologi. Geologien på lokaliteten vurderes dog primært at være præget af stærkt sandede leraflejringer.
Primært grundvand	<p>Ifølge Århus Amts potentialkort /bilag 1/, er potentialet for det primære grundvandsmagasin ca. 11-12 m DVR90 på lokaliteten. Dette svarer til ca. 16 m u.t. Strømningsretningen er mod nordvest.</p> <p>Ingen af de udførte boringer er ført til denne dybde, så det er ikke muligt at vurdere, om det primære grundvandsmagasin er spændt eller frit på lokaliteten. Ud fra borejournalen for DGU-boring 90.113 vurderes det, at magasinet er spændt på dette borested, da der er 2 lerlag på i alt 13 m mellem filtersætningen og vandspejlsniveauet i boringen.</p>
Terrænnært vand	<p>Der blev registreret tilløbende vand i flere af boringerne på lokaliteten. Derfor blev B6, B8, B11 og B13 filtersat. Boringerne blev filtersat fra hhv. 4,0-6,0; 2,0-4,0; 2,5-5,5 og 2,0-4,0 m u.t. Boringerne blev nivelleret og pejlet den 11. august 2009. Vandspejlet blev pejlet til omkring 1,5-2,0 m u.t., hvilket svarer til kote ca. 25,5 m DVR90. Pejleresultaterne fremgår af bilag 8. Ifølge pejleresultaterne er der en nordøstlig strømningsretning mod den nærliggende sø. Gradienten er på ca. 1%. Da boringerne hovedsageligt er filtersatte i lerede jordlag, er det dog usikkert, om pejleresultaterne påviser et hydraulisk sammenhængende terrænnært grundvandsmagasin. Strømningsretningen for det terrænnære grundvandsmagasin er således usikker. På baggrund af terrænhældningen kan det sekundære grundvandsmagasin have strømningsretning i enten sydlig eller nordlig retning.</p> <p>Det vurderes, at det trufne vand ikke er i hydraulisk kontakt med det primære grundvandsmagasin. Det primære grundvandsmagasin har trykniveau ca. 16 m u.t., og har en nordvestlig strømningsretning, mens det trufne vand har trykniveau ca. 1,5-2,0 m u.t.</p>

3.2 INDVINDINGSINTERESSER

Drikkevandsinteresse	Lokaliteten er beliggende i et område med almindelige drikkevandsinteresser /ref. 4/.
Almene vandværker	Nærmeste almene vandforsyningsboring er DGU-boring 90.113, der ejes af Stødov Vandværk. Spildstedet ligger ca. 200 m fra indvindingsoplandet til DGU-boring 90.113. Spildstedet ligger nedstrøms indvindingsboringen, så der er ikke umiddelbar risiko for at boringen indvinder vand fra det primære grundvandsmagasin under spildstedet.
Enkeltvandforsyninger	Iflg. oplysninger fra Syddjurs Kommune (indhentet telefonisk d. 2/9-2009) er der ingen enkeltvandforsyninger i en afstand af 1000 m fra spildstedet.

3.3 OVERFLADERECIPIENTER

Recipienter

Nærmeste recipient er en beskyttet sø, som ligger ca. 50 m nord for ejendommen /ref. 4/. Ejendommens spildevand løber til denne sø efter passage af en septiktank.

4 Feltaktiviteter og analyseresultater

I perioden fra den 9. juli 2009 til den 11. august 2009 er der gennemført en undersøgelse af forureningsforholdene på ejendommen. Undersøgelsen inkluderer analyser af jordprøver, poreluftprøver og vandprøver.

I dette kapitel beskrives de feltaktiviteter, der er udført på ejendommen, og alle analyseresultater gennemgås.

Entreprenør og miljøtilsyn

Borearbejde med håndbor (B1-B3) er udført af NIRAS og borearbejde med sneglebor (B4-B6 og B8-B15) er udført af Glibstrup A/S, Oksbøl. NIRAS har ført tilsyn ved alt borearbejde. Vandprøver og poreluftprøver er udtaget af NIRAS.

Situationsplan, borejournaler og fotos

Placering af undersøgelsesboringer og poreluftprøver fremgår af bilag 2. Borejournaler er vedlagt i bilag 3, og fotodokumentation findes i bilag 6.

4.1 BOREUNDERSØGELSE

I perioden fra den 9. juli 2009 til den 28. juli 2009 er der udført i alt 15 boringer:

- 3 håndboringer til mellem 1,2 og 1,5 m u.t. (B1-B3)
- 12 stk. 6" snegleboringer til mellem 0,7 og 6,0 m u.t. (B4-B15)

Håndboringer

B1-B3 blev udført ved den indledende undersøgelse på ejendommen den 9. juli 2009. B1 er udført inde i udhuset foran olietanken for at finde et forureningsniveau i kilden. B2-B3 er udført udenfor udhuset til indikation af forureningens horisontale udbredelse.

Snegleboringer

B6, B8, B9, B11, B13 og B15 er udført som afgrænsende boringer. Heraf er B6, B8, B11 og B13 filtersatte. B7 og B14 var tænkt som afgrænsende boringer, men da der blev truffet olielugtende jord, blev boringerne afsluttet hhv. 0,7 og 1,5 m u.t. B4, B5, B10 og B12 er udført til afgrænsning af forureningens vertikale udbredelse.

Udtagning af jordprøver

Ved borearbejdet blev der udtaget jordprøver for hver halve boremeter. Jordprøverne blev beskrevet visuelt samt ved lugtindtryk. Observationerne fremgår af tabel 4.1 og af borejournalerne i bilag 3. Jordprøverne blev udtaget i rilsanposer og jordprøveglas. Jorden i jordprøveglas anvendes til laboratorieanalyse, mens jorden i rilsanposer anvendes til tørstofbestemmelse

og måling af flygtige stoffer. De flygtige stoffer måles på NIRAS' laboratorium ved hjælp af en Photo Ionisations Detektor (PID) af typen Photovac 2020 eller af typen Minirae 2000. PID-målingerne er foretaget efter temperering af prøverne ved stuetemperatur i 15 – 20 timer. Resultat af PID-målingerne fremgår af tabel 4.1 og borejournalerne i bilag 3.

Boring	Dybde af boring [m]	Lugt	Synsindtryk	Højeste PID
B1	1,2	Middel til stærk olielugt fra 0,2-1,2 m u.t.	Let glinsende 1,2 m u.t.	290
B2	1,5	Svag til middel olielugt fra 0,5-1,5 m u.t.	Normal	358
B3	1,5	Svag til middel olielugt fra 1,0-1,5 m u.t.	Normal	139
B4	4,5	Svag olielugt fra 1,0-3,0 m u.t.	Normal	45
B5	3,0	Middel til stærk olielugt fra 1,5-2,0 m u.t.	Normal	176
B6	6,0	Ingen olielugt	Normal	8
B7	0,7	Stærk olielugt 0,7 m u.t.	Normal	149
B8	4,5	Ingen olielugt	Normal	1
B9	4,5	Ingen olielugt	Normal	4
B10	4,5	Stærk olielugt 2 m u.t., svag olielugt 1,5 og 3,0 m u.t.	Normal	155
B11	6,0	Ingen olielugt	Normal	3
B12	3,0	Svag olielugt 2,0 m u.t.	Normal	14
B13	4,5	Ingen olielugt	Normal	4
B14	1,5	Stærk olielugt 1,0 m u.t., middel olielugt 1,5 m u.t.	Normal	166
B15	4,5	Ingen olielugt	Normal	0,7

Tabel 4.1: Lugt- og synsindtryk samt højeste PID-udslag fra borearbejdet.

Feltobservationer ved borearbejdet

Under borearbejdet blev der iagttaget svag til stærk olielugt i borerne B1-B5, B7, B10, B12 og B14. Efterfølgende er der målt let forhøjede til forhøjede PID-udslag i disse borer.

I B1 er der registreret let glinsende jord 1,2 m u.t.

I B6, B8, B9, B11, B13 og B15 blev der ikke iagttaget tegn på forurening i form af lugt eller misfarvning. Efterfølgende blev der ikke målt forhøjede PID-udslag i disse borer.

Analyseresultater af jord

På baggrund af feltobservationer og PID-målinger blev der udvalgt 15 jordprøver til analyse. Jordprøverne er analyseret efter Reflab1 metoden (B4/3,0; B5/2,5 og B8/1,5 er dog analyseret ved Reflab4 metoden) hos Eurofins A/S i Vejen. Jordprøverne blev analyseret for totalkulbrinter og BTEX'er.

Analyseresultaterne fremgår af tabel 4.2. Analyserapporter er vedlagt i bilag 4.

Boring	Dybde	PID-udslag	Kulbrinter Benzen-C ₁₀	Kulbrinter C ₁₀ -C ₂₅	Kulbrinter C ₂₅ -C ₃₅	Total kulbrinter	Olietype	Benzen	Toluen	Ethylbenzen	Xylener ¹⁾
[nr.]	[m u.t.]		[mg/kg TS]	[mg/kg TS]	[mg/kg TS]	[mg/kg TS]		[mg/kg TS]	[mg/kg TS]	[mg/kg TS]	[mg/kg TS]
B1	1,2	188	130	2700	35	2800	+	-	-	1,2	10,1
B2	1,5	250	100	2200	29	2300	+	0,15	0,34	0,98	7,8
B3	1,5	139	7,2	300	-	310	+	-	-	-	0,5
B4 ³⁾	3,0	10	3,7			91	+	-	-	-	-
B5	1,5	176	61	1100	-	1200	+	-	-	1,8	2,1
B5	2,0	38	39	640	-	680	+ / ++	-	-	0,97	1,27
B5 ³⁾	2,5	4	-			i.p.		-	-	-	-
B6	1,0	8	-	-	-	i.p.		-	-	-	-
B7	0,7	149	260	6100	140	6500	+	-	-	2,9	5,55
B8 ³⁾	1,5	1	-			i.p.		-	-	-	-
B9	1,5	4	-	130	-	130	+	-	-	-	-
B10	1,0	0,5	-	-	-	i.p.		-	-	-	-
B10	2,0	155	160	3300	49	3500	+ / ++	0,33	0,57	2,8	9,9
B10	3,0	40	-	30	-	30	+	-	-	-	-
B11	2,0	2	-	-	-	i.p.		-	-	-	-
B12	2,0	14	-	72	-	72	+++	-	-	-	-
B13	2,0	4	-	23	-	23	+++	-	-	-	-
B14	1,0	166	32	1200	-	1200	+	-	-	0,51	1,69
Det.gr.			2,5	10	25			0,1	0,1	0,1	0,1
Jordkvalitetskriterium ²⁾						100	1,5				

" - " Under detektionsgrænsen.

"i.p." Ikke påvist.

"1)" Sum af o- og mp-xylen.

"2)" Liste over kvalitetskriterier i relation til forurenede jord og kvalitetskriterier for drikkevand (MST, dec. 2008)

"3)" Analyseret efter Reflab4.

"+" Delvist nedbrudt gasolie eller lign.

"++" Terpentin/petroleum eller lign.

"+++" Kraftigt nedbrudt gasolie eller lign.

Tabel 4.2: Analyseresultater, jordprøver fra borer

Jordprøver med indhold af kulbrinter

Som det fremgår af tabel 4.2, er der påvist indhold af kulbrinter over Miljøstyrelsens jordkvalitetskriterium for følsom arealanvendelse i **B1-B3, B5, B7, B9, B10 og B14**. Der er påvist indhold på mellem 130 og 6500 mg/kg TS. Indholdet overskrider Miljøstyrelsens jordkvalitetskriterium for følsom arealanvendelse med op til en faktor 65.

Indholdet er karakteriseret som delvist nedbrudt gasolie. I B5 og B10 er der desuden påvist terpentint, petroleum eller lign.

I alle de nævnte borer undtagen B9 er der påvist mindre indhold af BTEX'er. I B2 og B10 er der påvist indhold af benzen på hhv. 0,15 og 0,33 mg/kg TS, hvilket overskrider Miljøstyrelsens jordkvalitetskriterium for følsom arealanvendelse med op til en faktor 3,5.

Fra **B4** og **B10** er der analyseret jordprøver fra 3,0 m u.t. til afgrænsning af den vertikale udbredelse. **B12** og **B13** er udført som afgrænsende boringer. I jordprøver fra disse boringer er der påvist indhold af kulbrinter, som ikke overskrider Miljøstyrelsens jordkvalitetskriterium for følsom arealanvendelse. Kulbrinterne er karakteriseret som delvist nedbrudt gasolie (B4 og B10) og som kraftigt nedbrudt gasolie (B12 og B13). Der er ikke påvist BTEX'er i nogen af jordprøverne.

Jordprøver uden olieforurening

Der er ikke påvist indhold af kulbrinter i de analyserede jordprøver fra **B6, B8** og **B11**. Desuden er der ikke påvist kulbrinter i jordprøverne fra **B5/2,5** og **B10/1,0**.

4.2 GRUNDEVANDSUNDERSØGELSE

Pejling af filtersatte boringer

Den 11. august 2009 er de 4 filtersatte boringer (B6, B8, B11 og B13) nivellerede og pejlede. Samme dag er der udtaget vandprøver fra boringerne. Feltskema fra nivellement og prøveudtagning er vedlagt i bilag 5. Pejlingerne viser umiddelbart en nordøstlig gradient på ca. 1 %. Men da boringerne er filtersat i lerlag, er det usikkert, om pejlingerne giver et retvisende billede af grundvandsstrømningen.

Udtagning af vandprøver

Der blev benyttet Geo og Geo+ pumper til udtagning af vandprøverne. Inden vandprøverne blev udtaget blev boringerne forpumpet. B6, B11 og B13 blev tørpumpet hhv. 3, 2 og 2 gange. B8 blev forpumpet i ca. 65 min. med et flow på 0,5-1 liter/min. Under forpumpningen af B8 blev der foretaget feltmålinger af ledningsevne, temperatur, redox, pH og ilt. Feltskema fremgår af bilag 5.

Vandprøverne er analyseret af Eurofins Miljø A/S. Prøverne er analyseret for totalkulbrinter og BTEX'er.

Analyseresultater af vand

Analyseresultater fremgår af tabel 4.3, mens analyserapporterne fremgår af bilag 4.

Boring [nr.]	Kulbrinter Benzen-C ₁₀ [µg/L]	Kulbrinter C ₁₀ -C ₂₅ [µg/L]	Kulbrinter C ₂₅ -C ₃₅ [µg/L]	Total kulbrinter [µg/L]	Olietype	Benzen [µg/L]	Toluen [µg/L]	Xylener ¹⁾ [µg/L]
B6	-	-	-	i.p.		-	-	-
B8	-	-	-	i.p.		-	-	-
B11	-	13	-	13	+	-	-	-
B13	13	170	-	190	++	-	-	-
Det.gr.	2,0	8	10			0,04	0,04	0,02
Grundvands- kvalitets- kriterium ²⁾				9		1	5	5

" - " Under detektionsgrænsen.

"i.p." Ikke påvist.

"1)" Sum af o- og mp-xylen.

"2)" Liste over kvalitetskriterier i relation til forurenede jord og kvalitetskriterier for drikkevand (MST, dec. 2008).

"+" Uidentificeret med et kogepunktsinterval mellem 290-340 °C (evt. nonylphenoler/ethoxylater).

"++" Uidentificeret med et kogepunktsinterval mellem 70-400 °C (evt. petroleum).

Tabel 4.3: Analyseresultater, vandprøver

Der er ikke påvist kulbrinter i **B6** og **B8**.

I **B11** er der påvist et totalt kulbrinteindhold på 13 µg/L. Indholdet overskrider Miljøstyrelsens grundvandskvalitetskriterium, som er på 9 µg/L.

Kulbrinteindholdet i vandprøven er karakteriseret som uidentificerede kulbrinter med et kogepunktsinterval mellem 290-340 °C. Analyselaboratoriet har efterfølgende givet udtryk for, at indholdet ligner nonylphenoler/ethoxylater, og at indholdet dermed nok ikke stammer fra fyringsolie.

I **B13** er der påvist et totalt indhold af kulbrinter på 190 µg/L. Indholdet overskrider Miljøstyrelsens grundvandskvalitetskriterium med en faktor 21.

Kulbrinteindholdet i vandprøven er karakteriseret som uidentificerede kulbrinter med et kogepunktsinterval mellem 70-400 °C. Analyselaboratoriet har efterfølgende givet udtryk for, at indholdet kunne stamme fra petroleum, men at det ikke kan udelukkes, at indholdet stammer fra fyringsolie.

4.3 PORELUFTUNDERSØGELSE

Da der er påvist jordforurening tæt på beboelsen er der den 11. august 2009 udført 3 poreluftmålinger under gulvet i beboelsen (MP1-MP3). Poreluftmålingernes placering fremgår af bilag 2.

Udtagning af poreluftmålinger

Poreluftmålingerne er udført ved udefra at grave ned til ca. 45 cm under gulvniveau. Herfra er der boret vandret ind gennem soklen. Prøverne er udtaget med spyd, der er banket ind under beboelsen efter at soklen er gennemboret. Prøverne er udtaget på kulrør over 100 min. Inden prøveudtagningen er der forpumpet i 5 min.

Feltskemaer er vedlagt i bilag 5.

Poreluftprøverne er analyseret for TVOC, BTEX'er og C₉-C₁₀ aromater. Analyserne er udført af Eurofins Miljø A/S.

Analyseresultater af poreluft

Analyseresultater fremgår af tabel 4.4, og analyserapporterer vedlagt i bilag 4.

Målepunkt [nr.]	Kulbrinter Benzen-C ₁₀ [µg/m ³]	Kulbrinter C ₁₀ -C ₂₅ [µg/m ³]	Total kulbrinter [µg/m ³]	Benzen [µg/m ³]	Toluen [µg/m ³]	Xylener ¹⁾ [µg/m ³]	C ₉ aromater [µg/m ³]	C ₁₀ aromater [µg/m ³]
MP1	<45	61	61	<0,09	<0,4	0,1	<0,3	<0,3
MP2	<52	59	59	<0,1	<0,5	<0,1	0,36	3,1
MP3	89	210	300	<0,1	<0,5	0,5	<0,3	0,55
Afdampnings- kriterium ²⁾			100	0,13	400	100		

" < " Under detektionsgrænsen. Detektionsgrænsen er varierende afhængig af den opsamlede luftmængde.

"1)" Sum af o- og mp-xylen.

"2)" Liste over kvalitetskriterier i relation til forurennet jord og kvalitetskriterier for drikkevand (MST, dec. 2008)

Tabel 4.4: Analyseresultater, poreluftprøver

Som det fremgår af tabel 4.4 er der ikke påvist indhold af kulbrinter, der overskrider Miljøstyrelsens afdampningskriterium i **MP1** og **MP2**. I **MP3** er der påvist et totalt indhold af kulbrinter på $300 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Indholdet overskrider Miljøstyrelsens afdampningskriterium med en faktor 3.

Der er ikke påvist benzen i nogen af målepunkterne.

5 Forureningstilstanden på lokaliteten

I dette kapitel beskrives forureningstilstanden på ejendommen, som den er i dag.

5.1 JORDFORURENING

Horisontal
udbredelse af
jordforurening

På baggrund af den gennemførte undersøgelse vurderes jordforureningen at have en horisontal udstrækning som vist på bilag 2.

Mod øst er forureningen afgrænset af B6 og B8. Mod syd er forureningen afgrænset af B8, B12 og B13. Der er ikke analyseret prøver fra B15, men på baggrund af PID-udslag vurderes det, at denne boring er helt ren. Mod vest er forureningen afgrænset af B11 og B12/B15. Mod nord udgør B9 afgrænsningen af forureningen. I B9 er der dog målt totalkulbrinter på 130 mg/kg TS, men det antages, at olieforureningens udbredelse stopper umiddelbart nord for boringen.

Oliespildets horisontale udbredelse vurderes samlet at udgøre ca. 200 m². Det vurderes, at der er forurening under hele udhuset, og at der muligvis også er 5-10 m² olieforurenet jord under beboelsen.

Vertikal udbredelse
af jordforurening

Jordforureningens vertikale udbredelse fordeler sig anderledes end forventet.

Nær kilden ved B1, er der olieforurening fra terræn. Der er ikke boret til ren bund i B1. I B4, som er beliggende ca. 2 m fra kilden, er der 3,0 m u.t. påvist et totalt indhold af kulbrinter på 91 mg/kg TS. Det forventes derfor, at forureningens horisontale udbredelse i kilden er afgrænset omkring 3-3,5 m u.t.

I de omkringliggende boringer er der hovedsageligt truffet olieforurening 1,5-2,0 m u.t. i et gråt sandlag (B2, B5 og B10). Dette sandlag blev ikke truffet i de afgrænsende boringer (B6, B8, B9, B11, B13 og B15).

I B7 blev det grå sandlag allerede truffet fra ca. 0,5 m u.t., og en jordprøve fra 0,7 m u.t. påviser et totalt indhold af kulbrinter på 6500 mg/kg. Denne boring er sat tæt på den formodede olieledning mellem tank og fyr, så olieforureningens placering nær overfladen kan evt. skyldes en gammel forurening fra et brud på olieledningen, eller det kan skyldes, at olien er løbet langs ledningen.

I B14 blev det grå sandlag ikke truffet, men allerede 1,0 m u.t. blev der truffet olielugtende jord, og en analyse af prøven påviste et totalt indhold af kulbrinter på 1200 mg/kg TS. I B10, som ligger tættere på kilden end B14, er der ikke påvist kulbrinter 1,0 m u.t. Da olien ikke forventes at bevæge sig opad i jorden, vurderes det, at kulbrinteindholdet i B14/1,0 ikke stammer fra spildet, som blev opdaget i december 2008.

Oliemængde i jorden

På baggrund af analyseresultater fra B1, B2, B3, B4, B5, B7, B9, B10, B12 og B14 kan der udregnes en gennemsnitlig kulbrintekonzentration på 1500-1600 mg/kg TS i den påvirkede jord. Hvis det antages, at den gennemsnitlige vertikale forureningsudbredelse er på ca. 1 m, kan det beregnes, at der ca. er 500-600 kg olieprodukter i jorden inkl. evt. andre spild. Dette stemmer rimeligt overens med den formodede spildte oliemængde på ca. 600 liter (ca. 500 kg).

5.2 GRUNDTVAND

Der er udtaget vandprøver fra de 4 filtersatte borer. Boringerne er filtersat i det sekundære grundvandsmagasin, som har trykniveau ca. 1,5-2,0 m u.t.

I B11 og B13 er der påvist totale indhold af kulbrinter på hhv. 13 og 190 µg/L. Indholdet på 13 µg/L ligger i nærheden af grundvandskvalitetskriteriet, mens indholdet på 190 µg/L overskrider Miljøstyrelsens grundvandskvalitetskriterium med en faktor 21. Indholdet i B11 forventes iflg. Eurofins (bilag 9) ikke at stamme fra fyringsolie. Det kan ikke udelukkes, at indholdet på 190 µg/L i B13 stammer fra fyringsolie.

5.3 PORELUFT

Der er foretaget 3 poreluftmålinger under beboelsen. Der er påvist lave koncentrationer af kulbrinter, som ikke overskrider Miljøstyrelsens afdampningskriterium i MP1 og MP2. I MP3 er der påvist et totalt indhold af kulbrinter på 300 µg/m³, hvilket overskrider Miljøstyrelsens afdampningskriterium med en faktor 3.

6 Risikovurdering

I dette kapitel gives en vurdering af, hvilken risiko olieforureningen på Bygaden 31 udgør for arealanvendelsen, indeklimaet, naboarealer, grundvandsressourcen og recipienter nær lokaliteten.

6.1 AREALANVENDELSE

6.1.1 Kontakt med olieforurenede jord

Risiko for kontak
med forurenede jord

Ved spildstedet forekommer der olieforurening af jorden fra terræn. Ved B7 og B14 forekommer der olieforurenede jord indenfor den øverste meter, og ved de øvrige oliepåvirkede borer træffes olieforureningen fra mellem 1,5-2,0 m u.t.

Specielt ved spildstedet samt ved B7 og B14 er der risiko for kontakt med forurenede jord ved havearbejde og/eller bygge-, anlægs-, og ledningsarbejde.

6.1.2 Indeklima

Ingen risiko for
indeklimaet

Da spildet har fundet sted frem til december 2008, og der således er gået 8 måneder fra spildets ophør til poreluftmålingerne blev udført, vurderes det, at poreluften under huset har indstillet sig i en ligevægt med jordforureningen.

I MP3 blev der målt et totalt indhold af kulbrinter på $300\mu\text{g}/\text{m}^3$, mens der i MP1 og MP2 blev målt indhold som ikke overskrider Miljøstyrelsens afdampningskriterium.

I "Vejledning fra Miljøstyrelsen, Nr. 6, 1998, Oprydning på forurenede lokaliteter" anses en forurening under et tæt betongulv i en bolig for uproblematisk, såfremt den målte poreluftkoncentration er mindre end 100 gange afdampningskriteriet. Da huset er renoveret med nye betongulve, vurderes det, at den målte værdi på $300\mu\text{g}/\text{m}^3$ (afdampningskriteriet er overskredet 3 gange) er uproblematisk i forhold til indeklimaet i beboelsen.

6.1.3 Naboarealer

Ingen risiko for
naboarealer

Nærmeste nabobeboelse findes ca. 40 m sydvest for ejendommen. Det vurderes, at der ikke er risiko for denne nabo, da forureningen er afgrænset mod sydvest og strømningsretningen er mod nord og nordøst.

B3, B8 og B9 er udført på matr. nr. 5^d Stødov By, Helgenæs, som er en mark. Grundejer har lejet marken, men den ejes af Bjarne Højgaard, Brøsbjergvej 17, 8420 Knebel. Ca. 1/3 af forureningens horisontale udbredelse vurderes at ligge på naboarealet nord for udhuset.

Kilden til olieforureningen er fjernet, og det vurderes, at forureningen har ligget så længe fra den blev anmeldt til Syddjurs Kommune til dens udbredelse blev

undersøgt, at der ikke længere er risiko for at forureningen vil sprede sig yderligere.

Det vurderes således, at der ikke er risiko for andre naboarealer end de allerede påvirkede.

6.2 GRUNDEVAND

Lokaliteten er beliggende i et område med almindelige drikkevandsinteresser /ref. 4/.

Der foreligger ikke oplysninger om enkeltvandforsyninger indenfor en radius på 1000 m.

Nærmeste almene vandforsyningsboring er DGU-boring 90.113, som ligger ca. 350 m øst for spildstedet. Boringen indvinder vand fra 60-66 m u.t. Vandstanden i boringen er pejlet til 37,7 m u.t. Spildstedet ligger nedstrøms indvindingsboringen.

På lokaliteten er der truffet et let spændt sekundært grundvandsmagasin fra omkring 2-3 m u.t. Det sekundære grundvandsmagasin er pejlet til ca. 1,5-2,0 m u.t.

Ingen risiko for vandindvindinger eller primært grundvandsmagasin

På baggrund af at spildstedet ligger nedstrøms boringen, den formodentlig store vertikale afstand mellem det trufne sekundære magasin og det primære grundvandsmagasin, og at både det primære og det sekundære grundvandsmagasin forventes at være spændt, vurderes det, at der hverken er risiko for indvindingsboringen eller det primære grundvandsmagasin i øvrigt.

Risiko for terrænnært vand

Der er påvist indhold af kulbrinter på op til 190 µg/L i det terrænnære grundvand. Selvom dette indhold evt. kan skyldes en anden kilde, vurderes det, at det er sandsynligt, at spildet ved olietanken påvirker det terrænnære grundvand lokalt.

6.3 OVERFLADERECIPIENTER

Ingen risiko for recipienter

Nærmeste recipient er en beskyttet sø, som er beliggende ca. 50 m nord for ejendommen /ref. 4/. Ejendommens spildevand ledes til søen efter passage af en bundfældningstank.

Det vurderes, at det terrænnære grundvand er i hydraulisk forbindelse med søen. Der er ikke påvist kulbrinter i vandprøven fra B8, som er den filtersatte boring, der ligger nærmest søen. Da kilden til forureningen er stoppet, og spildet har ligget i jorden mindst 8 måneder inden vandprøven blev udtaget, vurderes det, at grundvandsforureningen har haft tid til at sprede sig. Da der ikke blev påvist kulbrinter i B8, vurderes det, at selvom forureningsfanen evt. bliver større, vil olien være nedbrudt inden den når søen.

Der er intet der tyder på, at olieforureningen kan være løbet i kloakken og til søen via septiktanken.

Det vurderes således, at der ikke er risiko for at oliespildet har påvirket eller vil påvirke søen.

7 Afværgemuligheder

Som beskrevet i afsnit 5 vurderes det, at:

- der er risiko for direkte kontakt med olieforurenede jord ved have-, bygge-, anlægs- og ledningsarbejde,
- der er ikke en uacceptabel risiko for påvirkning af indeklimaet,
- olieforureningen udgør ikke en større risiko for naboarealer end den allerede påviste,
- olieforureningen påvirker det terrænnære grundvand lokalt,
- olieforureningen udgør ikke en risiko for områdets primære grundvandsmagasin eller vandindvinding,
- olieforureningen udgør ikke en uacceptabel risiko for overfladerecipienter.

2 afværgeløsninger I dette afsnit opstilles 2 mulige afværgeløsninger. Løsning 1 er valgt på baggrund af de udførte undersøgelser og den ovenstående risikovurdering, mens løsning 2 er valgt for at give et groft prisoverslag på en fuld oprensning.

Generelt om løsningsforslagene Olieselskabernes forsikringsordning dækker ikke evt. olieopfugtede bygningsdele.

For alle løsninger gælder, at der efter udførelsen af tiltaget ikke vil være risiko for den nuværende arealanvendelse, indeklima, naboarealer eller recipienter.

Generelt om prissætning Alle angivne priser er vejledende prisoverslag ekskl. moms.

Prisoverslag på entreprenørarbejde for løsning 1 er indhentet hos Bjerregaard og Ottesen, Industrivej 47, 8660 Skanderborg den 3. september 2009. Prisoverslag for løsning 2 er beregnet på baggrund af priserne i løsning 1 og priser for indendørs reetablering fra lignende sager. Prisoverslaget for løsning 2 er behæftet med meget stor usikkerhed, idet det er svært at anslå prisen for reetablering uden en omfattende gennemgang og beskrivelse af reetableringen. Desuden er der stor risiko for bygningsbeskadigelse pga. ejendommens alder.

Udgiften til den udførte undersøgelse indtil 31. august 2009 udgør ca. 115.000 kr. ekskl. moms. Denne udgift er medregnet i prisoverslagene.

I tabel 7.1. findes en oversigt over de 2 løsningsmodeller med angivelse af pris og mængde restforurening.

7.1 LØSNINGSFORSLAG 1 – AFGRAVNING AF OLIEFORURENET JORD UDENFOR BEBOELSEN

Løsning 1 omfatter:

- Nedrivning af udhuset.
- Bygningssikring ved understøbning.
- Bortgravning af olieforurenet jord udenfor beboelsen.

Ingen genhusning	Beboerne genhuses ikke.
Nedbrydningsarbejde	Udhuset tømmes for inventar. Inventar opbevares i en container på grunden under nedbrydnings- oprensings- og reetableringsarbejdet. Udhuset nedrives og bortskaffes.
Bygningssikring	Ca. 10 m ydermur forsøges understøbt til ca. 2,5 m u.t. Pga. husets alder er der dog risiko for, at det ikke er muligt at etablere holdbare understøbninger.
Afgravning af jord	Alt udendørs tilgængeligt olieforurenet jord afgraves. Nær huset graves der til ca. 2,25 m u.t., hvis der er etableret understøbninger. Er det ikke muligt at etablere holdbar bygningssikring graves der med anlæg på 45°.
Reetablering	Udhuset erstattes med 28.000 kr. Pengene kan enten udbetales på check til grundejer, eller på regning fra grundejeres murer eller tømrer. Græsarealer reetablers til græsarealer og flisebelægninger reetablers. Evt. opgravede træer og buske genanvendes eller erstattes med nye fra planteskole.
Fjernet ca. 500 kg olie.	Ved denne løsningsmodel fjernes i alt ca. 500 kg olie, hvilket svarer til ca. 90-95 % af den samlede forurening. Der efterlades en restforurening på i alt ca. 25-55 kg olie under huset og evt. nær husets ydermur.
Ingen behov for monitorering	<p>Der er kun målt lave koncentrationer af kulbrinter i poreluften under huset, selvom olieforureningen har ligget i jorden i ca. 8 måneder efter at spildet er ophørt. På baggrund, heraf vurderes det, at poreluftkoncentrationen under huset vil blive mindre eller forblive ens efter at den forurenede jord uden for huset er fjernet. Det vurderes derfor, at det ikke er nødvendigt, at foretage en monitorering af poreluften under huset efter oprensningens afslutning.</p> <p>Når 90-95 % af jordforureningen bliver bortgravet, vil kilden til grundvandsforureningen blive mindsket væsentligt. Samtidig sker der hele tiden en nedbrydning af olieprodukterne. Det vurderes derfor, at restforureningen kun vil påvirke det terrænnære, sekundære grundvandsmagasin helt lokalt. Da der er tale om et sekundært magasin, som ikke anvendes til drikkevand, og som kun påvirkes lokalt, vurderes det, at der ikke er behov for monitorering af det sekundære grundvandsmagasin.</p>
Afrapportering	Den udførte oprensning afrapporteres ca. 5 uger efter endt udførelse af afværgeforanstaltningerne.
Vurdering af løsningsforslaget	På baggrund af risikovurderingen, vurderes det, at restforureningen under huset ikke vil udgøre en risiko for arealanvendelsen, indeklimaet, det primære

grundvand eller recipienter. Ved gravearbejde inde i beboelsen vil der være risiko for kontakt med olieforurenet jord fra ca. 2 m under gulv, og det kan ikke udelukkes, at det terrænnære, sekundære grundvand lokalt vil være påvirket af gasolieforureningen.

Kortlægning på V2	Efter endt afværge skal Region Midtjylland tage stilling til om ejendommen skal kortlægges på vidensniveau 2 efter Jordforureningsloven.
Pris	Det vurderes, at en løsning hvor alt tilgængeligt udendørs olieforurenet jord bortgraves vil koste ca. 930.000 kr. ekskl. moms inkl. den allerede udførte undersøgelse.
Risiko for bygningsbeskadigelse	Ved denne løsningsmodel er der – pga. husets alder – risiko for bygningsbeskadigelse ved etablering af bygningssikring eller ved gravearbejdet, hvis der ikke etableres bygningssikring. Dette gør økonomien i projektet usikker.

7.2 LØSNINGSFORSLAG 2 – AFGRAVNING AF ALT FORURENET JORD

Løsningsforslag 2 omfatter:

- Nedrivning af udhuset.
- Bygningssikring ved understøbning af ca. 10 m ydermur og ca. 10 m indervæg samt evt. andre former for bygningssikring.
- Nedtagning af indbo i det nordvestligste rum i beboelsen (køkken/alrum) og opbankning af betongulv samt reetablering.
- Bortgravning af olieforurenet jord uden for beboelsen samt under det nordvestligste rum i beboelsen.
- Genhusning af beboere under oprensningen.

Genhusning	Beboerne genhuses i ca. 2 måneder.
Nedbrydningsarbejde	Udhuset tømmes for inventar. Inventar opbevares i en container på grunden under nedbrydnings- oprensnings- og reetableringsarbejdet. Udhuset nedrives og bortskaffes. Der etableres adgangsvej til det indendørs rum, inventar nedtages og opbevares til genopsætning. Betongulv opbankes og bortskaffes.
Bygningssikring	Ca. 10 m ydermur forsøges understøbt til ca. 2,5 m u.t. og ca. 10 m indermur understøbes til ca. 2,5 m u.t. Hvor der skal etableres adgangsvej, etableres der sandsynligvis andre former for bygningssikring. Pga. husets alder er der risiko for, at det ikke er muligt at etablere holdbare understøbninger.
Afgravning af jord	Alt tilgængeligt olieforurenet jord, som ikke kræver yderligere bygningssikring afgraves. Har forureningen spredt sig under flere rum i beboelsen vil den angivne pris stige væsentligt. Nær og under huset graves der til ca. 2,25 m u.t., hvis der er etableret understøbninger. Er det ikke muligt at etablere holdbar bygningssikring, kan der ikke afgraves jord under huset.

Reetablering	Udhuset erstattes med 28.000 kr. Pengene kan enten udbetales på check til grundejer, eller på regning fra grundejeres murer eller tømrer. Græsarealer reetableres til græsarealer og flisebelægninger reetableres. Evt. opgravede træer og buske genanvendes eller erstattes med nye fra planteskole. Alt nedtaget inventar geninstalleres, og der etableres nye betongulve med samme gulvopbygning som de eksisterende (leca, isolering, rionet og evt. gulvvarme). Der belægges med klinker i samme prisklasse som eksisterende.
Fjernet ca. 550 kg olie.	Ved denne løsningsmodel fjernes i alt ca. 550 kg olie, hvilket svarer til ca. 95-100 % af den samlede forurening. Det forventes, at der ikke efterlades restforurening.
Vurdering af løsningsforslaget	Da al olieforurening forventes fjernet, vil der hverken være risiko for arealanvendelsen, indeklimaet, recipienter eller grundvand.
Moniteringsprogram	Der vil ikke være behov for monitoring i forbindelse med denne løsning, da al olieforurening forventes fjernet.
Ingen kortlægning	Det forventes, at ejendommen ikke vil blive kortlagt efter Jordforureningsloven efter endt oprensning.
Pris	Det vurderes, at en løsning hvor hele jordforureningen forsøges fjernet vil koste ca. 1.350.000 kr. ekskl. moms inkl. den allerede udførte undersøgelse. Udgifter til undersøgelse, oprensning og reetablering der overstiger 1,6 mio. kr. ekskl. moms skal, i henhold til jordforureningsloven, afholdes af Syddjurs Kommune.
Risiko for bygningsbeskadigelse	Ved denne løsningsmodel er der stor risiko for omfattende bygningsbeskadigelse, og uforudsete hændelser pga. bygningens alder. Dette gør økonomien i projektet særdeles usikker.

Løsningsmodel	Løsning 1 Afgravning af forurenede jord udenfor	Løsning 2 Afgravning af al forurenede jord
Allerede udført arbejde indtil 31-08-2009		
Entreprenør	20.000	20.000
Analyser	15.000	15.000
Rådgiverhonorar og -udlæg	80.000	80.000
Kommende oprensingsarbejde		
Entreprenørarbejde, bygningssikring	75.000	150.000
Entreprenørarbejde, afgravning af jord	160.000	195.000
Kompensation for udhus	28.000	28.000
Entreprenørarbejde, øvrigt	140.000	350.000
Genhusning	-	20.000
Jordrensning	270.000	300.000
Analyser	22.000	32.000
Rådgiverhonorar og -udlæg	120.000	160.000
Total pris [kr. ekskl. moms]	930.000	1.350.000
Restforurening [kg]	25-55	0-25
Fjernet forurening [%]	90-95	95-100
Monitering	-	-

Tabel 7.1: Oversigt over løsningsmodeller

8 Referencer

- /Ref. 1/ Per Smed, 1981: Landskabskort over Danmark, blad 2, Midtjylland.
- /Ref. 2/ DGU, 1981: Jordartskort over Danmark, 1:200.000.
- /Ref. 3/ GEUS, Jupiter Databasen: <http://www.geus.dk/>
- /Ref. 4/ Miljøportalen: <http://www.miljoportal.dk/Arealinformation/>
- /Ref. 5/ JAR:
<http://www.rm.dk/regional+udvikling/jordforurening+og+r%c3%a5stof+er+er+din+grund+kortlagt>

Birte og Flemming Hagedorn
Bygaden 31
Stødov
8420 Knebel

UDKAST:

BOLIGERKLÆRING

for

matrikel nr. nr. 5c Stødov By, Helgenæs

efter Lov om jordforurening § 21 stk. 3

Den 21. september 2011

Sagsbehandler Claes Olsen
claes.olsen@ru.rm.dk
Telefon nr. 7841 1927

Sagsnr. 1-51-71-3888-09
Lokalitet nr. 706-00022

Side 1

Der er på ovennævnte ejendom efterladt en jordforurening, som er kortlagt på vidensniveau 2 efter jordforureningslovens § 5.

Det er dokumenteret, at den kortlagte forurening er uden betydning for den aktuelle boliganvendelse.

Region Midtjylland har derfor afsluttet den offentlige indsats i forhold til jordforureningen.

Det kortlagte areal er omfattet af de rådighedsbegrænsninger, som fremgår af afgørelsen om kortlægning.



Claes Olsen

Region Midtjylland kortlægger, undersøger og oprensner forurennet jord. Formålet er at sikre rent drikkevand og menneskers sundhed i boliger, børneinstitutioner og på offentlige legepladser.

Birte og Flemming Hagedorn
Bygaden 31
Stødov
8420 Knebel



Den 21. september 2011

Sagsbehandler Claes Olsen
claes.olsen@ru.rm.dk
Telefon nr. 7841 1927

Sagsnr. 1-51-71-3888-09
Lokalitet nr. 706-00022

Afgørelse om kortlægning på vidensniveau 2 af jordforurening på matrikel nr. 5c Stødov By, Helgenæs, på Bygaden 31, 8420 Knebel

Region Midtjylland skal efter lov om forurennet jord¹ kortlægge konstateret jordforurening på vidensniveau 2.

Oliebranchens Miljøpulje har på ovennævnte ejendom i 2009 gennemført en næsten fuldstændig oprydning af forurennet jord.

Der er imidlertid efterladt en mindre jordforurening under det nordvestlige hushjørne med et højt indhold af olie.

Side 1

Afgørelse

Region Midtjylland kortlægger hermed en efterladt jordforurening på matrikel nr. 5c Stødov By, Helgenæs, på vidensniveau 2 efter lov om forurennet jord.

Det kortlagte areal er nuanceret i **forureningskategori F0**.

Region Midtjylland afslutter med nuanceringen den offentlige indsats og betragter hermed sagen for afsluttet.

Kortlægningens omfang

Det kortlagte og nuancerede areal svarer til det med rødt skraverede område på skitsen på næste side.

Begrebet nuancering er forklaret nærmere i afsnittet *"Nuancering af forureningen"*.



Signaturforklaring

-  Udgået inden kortlægning
-  V2 kortlagt
-  Matrikelgrænser

Hvad betyder kortlægningen

For det kortlagte areal gælder, at:

- Syddjurs Kommune skal give tilladelse efter jordforureningslovens § 8, inden der udføres anlægsarbejder, byggeri eller ændring af den aktuelle arealanvendelse.
- I forbindelse med byggeri og håndtering af jord kan der stilles krav om, at forureningen undersøges nærmere og at der om nødvendigt fjernes forurenede jord.
- Flytning af jord fra arealet skal anmeldes til kommunen.

Grundejer har pligt til at informere eventuelle lejere og fremtidige ejere om, at ejendommen er kortlagt på vidensniveau 2 og nuanceret på F0.

Nuancering af forureningen

Arealer, som kortlægges på vidensniveau 2 og anvendes i forbindelse med en bolig, skal nuanceres.

Det betyder at de placeres i én ud af 3 forureningskategorier:

- Forureningskategori F0: Forureningen udgør ingen risiko ved den aktuelle anvendelse til bolig.
- Forureningskategori F1: Forureningen udgør ingen risiko ved den aktuelle anvendelse til bolig, hvis der tages simple forholdsregler.
- Forureningskategori F2: Forureningen enten kan udgøre en risiko ved den aktuelle anvendelse til bolig eller er for dårligt beskrevet til at den kan nuanceres.

Grundlaget for afgørelsen

I december 2008 blev der konstateret et spild fra fødeledningen til oliefyret på Bygaden 31 i Stødov.

Syddjurs Kommune gav efterfølgende påbud om at undersøge og fjerne jordforurening af hensyn til boliganvendelse og grundvandsinteresser.

Dette arbejde, som er udført af Niras på vegne af Oliebranchens Miljøpulje, er beskrevet i rapporterne:

- *"Oliebranchens Miljøpulje. Villaolietank. Undersøgelsesrapport. Bygaden 31, Stødov, Helgenæs. Niras 29. september 2009."*
- *"Oliebranchens Miljøpulje. Villaolietank. Oprensingsrapport. Bygaden 31, Stødov, Helgenæs. Niras 4. august 2010."*

Af rapporterne fremgår, at Oliebranchens Miljøpulje efter en undersøgelse af forureningsudbredelsen har fjernet næsten al forureningspåvirket jord.

Kun beboelseshusets nordvestlige hjørne var af hensyn til husets stabilitet ikke omfattet af oprydningen.

I den efterladte jordforurening er der oliekoncentrationer på op til 2.000 mg olie pr. kg jord. Det forurenede jordvolumen indeholder efter Niras' vurdering 30-40 kg olie.

Det er dokumenteret, at den efterladte jordforurening ikke udgør en risiko i forhold til den nuværende boliganvendelse på ejendommen, grundvand eller recipienter.

Region Midtjyllands bemærkninger

Jordforurening med den aktuelle oliesammensætning skal som udgangspunkt kortlægges når koncentrationen overskrider 300 mg/kg.

Kortlægningen skal foregribe, at der ved eventuelle fremtidige anlægs- og byggearbejder ikke opstår sundhedsmæssig risiko på stedet og at forurenede jord ikke flyttes til steder, hvor den kan udgøre et problem.

Da den efterladte jordforurening ikke udgør en risiko ved den aktuelle boliganvendelse, er det kortlagte areal nuanceret på F0.

Jordforureningen er ligeledes uden grundvandsmæssig betydning.

Det betyder at der ikke grundlag for at det offentlige undersøger eller fjerner jordforurening på ejendommen.

./. I forhold til boliganvendelsen afsluttes den offentlige indsats med udstedelsen af en boligerklæring.

Hvis det i privat regi besluttes at undersøge eller fjerne forurenede jord med det formål at ændre omfanget af eller få ejendommen ud af kortlægningen, er det hensigtsmæssigt at der - inden arbejdet sættes i gang - sendes et oplæg til Region Midtjylland. Herved sikres det at der er enighed om det nødvendige dokumentationsgrundlag.

Arbejdet kræver under alle omstændigheder tilladelse fra Syddjurs Kommune efter jordforureningslovens § 8.

Lovgrundlag og klagevejledning

Afgørelsen er truffet på grundlag af lovbekendtgørelse nr. 282 af 22. marts 2007: "*Bekendtgørelse af lov om forurenede jord.*".

Der er ikke mulighed for at klage over Region Midtjyllands afgørelse til andre myndigheder (jordforureningslovens § 16, stk. 1).

Afgørelsen kan imidlertid prøves ved domstolene. I så tilfælde skal retssagen være anlagt senest 12 måneder efter modtagelsen af afgørelsen.

Kortlægningen offentliggøres

- Oplysninger om kortlægningen indføres af Kort- og Matrikelstyrelsen i matrikelregisteret, der er et landsdækkende register, som bl.a. registrerer muligt forurenede og forurenede grunde.
- Kortlægningen bliver noteret i tingbogen.
- Oplysninger om kortlægningen og matrikelregistret findes også på www.jordmidt.dk eller www.gis.rm.dk.

Med venlig hilsen



Claes Olsen

midt
regionmidtjylland

Side 5

Kopi til: Syddjurs Kommune, myba@syddjurs.dk
SKAT, myndighed@skat.dk

Birte og Flemming Hagedorn
Bygaden 31
Stødov
8420 Knebel



Den 21. september 2011

Afgørelse om kortlægning på vidensniveau 2 af jordforurening på matrikel nr. 5c Stødov By, Helgenæs, på Bygaden 31, 8420 Knebel

Sagsbehandler Claes Olsen
claes.olsen@ru.rm.dk
Telefon nr. 7841 1927

Region Midtjylland skal efter lov om forurennet jord¹ kortlægge konstateret jordforurening på vidensniveau 2.

Sagsnr. 1-51-71-3888-09
Lokalitet nr. 706-00022

Oliebranchens Miljøpulje har på ovennævnte ejendom i 2009 gennemført en næsten fuldstændig oprydning af forurennet jord.

Der er imidlertid efterladt en mindre jordforurening under det nordvestlige hushjørne med et højt indhold af olie.

Side 1

Afgørelse

Region Midtjylland kortlægger hermed en efterladt jordforurening på matrikel nr. 5c Stødov By, Helgenæs, på vidensniveau 2 efter lov om forurennet jord.

Det kortlagte areal er nuanceret i **forureningskategori F0**.

Region Midtjylland afslutter med nuanceringen den offentlige indsats og betragter hermed sagen for afsluttet.

Kortlægningens omfang

Det kortlagte og nuancerede areal svarer til det med rødt skraverede område på skitsen på næste side.

Begrebet nuancering er forklaret nærmere i afsnittet "Nuancering af forureningen".



Signaturforklaring

- Udgaet inden kortlægning
- V2 kortlagt
- Matrikelgrænser

Hvad betyder kortlægningen

For det kortlagte areal gælder, at:

- Syddjurs Kommune skal give tilladelse efter jordforureningslovens § 8, inden der udføres anlægsarbejder, byggeri eller ændring af den aktuelle arealanvendelse.
- I forbindelse med byggeri og håndtering af jord kan der stilles krav om, at forureningen undersøges nærmere og at der om nødvendigt fjernes forurenede jord.
- Flytning af jord fra arealet skal anmeldes til kommunen.

Grundejer har pligt til at informere eventuelle lejere og fremtidige ejere om, at ejendommen er kortlagt på vidensniveau 2 og nuanceret på F0.

Nuancering af forureningen

Arealer, som kortlægges på vidensniveau 2 og anvendes i forbindelse med en bolig, skal nuanceres.

Det betyder at de placeres i én ud af 3 forureningskategorier:

- Forureningskategori F0: Forureningen udgør ingen risiko ved den aktuelle anvendelse til bolig.
- Forureningskategori F1: Forureningen udgør ingen risiko ved den aktuelle anvendelse til bolig, hvis der tages simple forholdsregler.
- Forureningskategori F2: Forureningen enten kan udgøre en risiko ved den aktuelle anvendelse til bolig eller er for dårligt beskrevet til at den kan nuanceres.

Grundlaget for afgørelsen

I december 2008 blev der konstateret et spild fra fødeledningen til oliefyret på Bygaden 31 i Stødov.

Syddjurs Kommune gav efterfølgende påbud om at undersøge og fjerne jordforurening af hensyn til boliganvendelse og grundvandsinteresser.

Dette arbejde, som er udført af Niras på vegne af Oliebranchens Miljøpulje, er beskrevet i rapporterne:

- *"Oliebranchens Miljøpulje. Villaolietank. Undersøgelsesrapport. Bygaden 31, Stødov, Helgenæs. Niras 29. september 2009."*
- *"Oliebranchens Miljøpulje. Villaolietank. Oprensningsrapport. Bygaden 31, Stødov, Helgenæs. Niras 4. august 2010."*

Af rapporterne fremgår, at Oliebranchens Miljøpulje efter en undersøgelse af forureningsudbredelsen har fjernet næsten al forureningspåvirket jord.

Kun beboelseshusets nordvestlige hjørne var af hensyn til husets stabilitet ikke omfattet af oprydningen.

I den efterladte jordforurening er der oliekoncentrationer på op til 2.000 mg olie pr. kg jord. Det forurenede jordvolumen indeholder efter Niras' vurdering 30-40 kg olie.

Det er dokumenteret, at den efterladte jordforurening ikke udgør en risiko i forhold til den nuværende boliganvendelse på ejendommen, grundvand eller recipienter.

Region Midtjyllands bemærkninger

Jordforurening med den aktuelle oliesammensætning skal som udgangspunkt kortlægges når koncentrationen overskrider 300 mg/kg.

Kortlægningen skal foregribe, at der ved eventuelle fremtidige anlægs- og byggearbejder ikke opstår sundhedsmæssig risiko på stedet og at forurenede jord ikke flyttes til steder, hvor den kan udgøre et problem.

Da den efterladte jordforurening ikke udgør en risiko ved den aktuelle boliganvendelse, er det kortlagte areal nuanceret på F0.

Jordforureningen er ligeledes uden grundvandsmæssig betydning.

Det betyder at der ikke grundlag for at det offentlige undersøger eller fjerner jordforurening på ejendommen.

Side 4

./. I forhold til boliganvendelsen afsluttes den offentlige indsats med udstedelsen af en boligerklæring.

Hvis det i privat regi besluttet at undersøge eller fjerne forurenede jord med det formål at ændre omfanget af eller få ejendommen ud af kortlægningen, er det hensigtsmæssigt at der - inden arbejdet sættes i gang - sendes et oplæg til Region Midtjylland. Herved sikres det at der er enighed om det nødvendige dokumentationsgrundlag.

Arbejdet kræver under alle omstændigheder tilladelse fra Syddjurs Kommune efter jordforureningslovens § 8.

Lovgrundlag og klagevejledning

Afgørelsen er truffet på grundlag af lovbekendtgørelse nr. 282 af 22. marts 2007: "*Bekendtgørelse af lov om forurenede jord.*".

Der er ikke mulighed for at klage over Region Midtjyllands afgørelse til andre myndigheder (jordforureningslovens § 16, stk. 1).

Afgørelsen kan imidlertid prøves ved domstolene. I så tilfælde skal retssagen være anlagt senest 12 måneder efter modtagelsen af afgørelsen.

Kortlægningen offentliggøres

- Oplysninger om kortlægningen indføres af Kort- og Matrikelstyrelsen i matrikelregisteret, der er et landsdækkende register, som bl.a. registrerer muligt forurenede og forurenede grunde.
- Kortlægningen bliver noteret i tingbogen.
- Oplysninger om kortlægningen og matrikelregistret findes også på www.jordmidt.dk eller www.gis.rm.dk.

Med venlig hilsen



Claes Olsen

midt
regionmidtjylland

Side 5

Kopi til: Syddjurs Kommune, myba@syddjurs.dk
SKAT, myndighed@skat.dk



KØBERVEJLEDNING - TVANGSAUKTION OVER FAST EJENDOM

1. Salgsopstilling.

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

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

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

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

2. Købesummen

Den samlede købesum består af budsummen med tillæg af størstebeløbet. Størstebeløbet er det beløb, der skal betales ud over budsummen, og består af fortrinsberettigede krav og sagsomkostninger. Størstebeløbet oplyses under auktionen. Beløbet er anslået i salgsopstillingen.

Derudover skal en køber betale en auktionsafgift på 1.500 kr. Hertil kommer udgifter til tinglysning.

3. Budgivningen

Alle kan byde på en tvangsauktion.

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

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

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

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

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

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

4. Sikkerhed

Højestbydende skal stille sikkerhed for auktionsvilkårenes opfyldelse.

Sikkerheden udgør:

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

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

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

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

Sikkerhed kan stilles ved:

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

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

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

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

5. Ny auktion

Ejeren og udækkede rettighedshavere kan anmode om ny auktion.

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

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

6. Råderet over ejendommen

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

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

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

7. Auktionsskøde

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

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

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

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

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

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

Bekendtgørelse 1978-12-15 nr. 652 om tvangsauktionsvilkår

(fast ejendom).

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

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

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

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

BILAG

Tvangsauktionsvilkår (fast ejendom)

1. Auktionen omfatter

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

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

2. Salgsopstilling

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

Salgsopstillingen udleveres på fogedrettens kontor.

3. Servitutter mv.

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

4. Auktionsbudet mv.

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

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

Minimum for overbudene fastsættes af fogedretten.

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

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

5. Ejendommens overtagelse

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

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

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

6. Køberens forpligtelser

A. Opfyldelse af auktionsbudet

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

Auktionsbudet opfyldes således:

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

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

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

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

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

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

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

B. Beløb, der skal betales ud over auktionsbudet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Køberens sikkerhedsstillelse

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

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

Sikkerhedens størrelse skal svare til:

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

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

Enhver, der opnår dækning ved auktionen, kan for sit vedkommende både før og efter denne give afkald på sikkerhedsstillelse. Gives der afkald fra nogle, men ikke fra alle, kan fogedretten fastsætte en mindre sikkerhedsstillelse end ovenfor nævnt. Sikkerheden kan dog ikke være mindre end 1 års renteudgift af de overtagne prioriteter.

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

8. Køberens misligholdelse

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

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

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

9. Auktions-skøde

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

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

10. Auktionsvilkårenes fravigelighed

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

11. Særlige vilkår: - - -