

Beslutning: Frigørelse af Realen – Fanøs Kulturhjerte S/I fra kommunalretlige bindinger

Sagsnr.: S2025-27

Dok.nr.: D2026-20135

Indledning

Realen - Fanøs Kulturhjerte S/I (herefter Realen) ønsker at blive frigjort fra de kommunalretlige bindinger, der følger af kommunens støtte i forbindelse med køb af ejendommen på Niels Engersvej 5A.

Ejendommen har tidligere været kommunal ejendom og blev frem til 2011 anvendt som folkebibliotek. Herefter blev bygningen anvendt til kulturformål i lejeform, og i 2016 blev Realen etableret som selvejende institution.

Byrådet besluttede den 18. februar 2019 og den 20. maj 2019 at tilbyde ejendommen til den offentlige vurderingspris på 2,1 mio. kr. samt at stille kommunegaranti for lån til finansiering af købet. Realen som forening overtog ejendommen i 2020.

Ankestyrelsen har i 2024-2026 behandlet en tilsynssag vedrørende Fanø Kommunes relation til Realen, herunder kommunens tilsynsforpligtelse og de økonomiske forhold omkring ejendommen.

På den baggrund ønsker Fanø Kommune og Realen at tilrettelægge en model, som bringer forholdet mellem kommunen og Realen på markedsvilkår.

Sagsfremstilling

Realen driver i dag kultur- og spillestedsaktiviteter med et betydeligt antal arrangementer og besøgende og er i høj grad baseret på frivillig arbejdskraft.

Den nuværende konstruktion indebærer, at Realens aktiviteter skal ske inden for kommunalfuldmagtens rammer. Dette begrænser mulighederne for at drive stedet på markedsvilkår, herunder afholdelse af både offentlige og private arrangementer. Samtidig medfører konstruktionen en forpligtelse for Fanø Kommune til at føre tilsyn med aktiviteterne.

Ankestyrelsen har i forbindelse med tilsynssagen fra den 18. maj 2026 udtalt, at Fanø Kommune skal sikre, at forholdet til Realen skal indrettes i overensstemmelse med kommunalfuldmagtsreglerne.

Fanø Kommune skal på den baggrund iværksætte tiltag til styrkelse af tilsynet, herunder øget revisionsniveau og formaliserede dialogmøder med Realen.

Det er forvaltningens vurdering, at den nuværende model er uhensigtsmæssig, idet den

- begrænser Realens udviklings- og driftsmuligheder.
- medfører øgede tilsyns- og administrationsopgaver for kommunen.
- skaber usikkerhed om rammerne for aktiviteterne.

Realen har på den baggrund tilkendegivet et ønske om at kunne drive stedet på almindelige markedsvilkår. Forvaltningen deler denne vurdering og fremlægger i sagen en løsning til beslutning hos byrådet og hos Realens bestyrelse, som kan frigøre Realen.

Ejendommens forhold og værdiansættelse

Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 104 for området ved Vestervejen og Niels Engersvej. Lokalplanen fastlægger, at den eksisterende realskolebygning skal bevares, og at bygningen alene må anvendes til blandede byfunktioner som kulturhus, spillested, café, galleri, undervisning, kontorvirksomhed og klinikfunktioner.

Lokalplanen indebærer samtidig, at

- bygningen ikke må nedrives uden kommunal tilladelse.
- renovering og ombygning skal ske med respekt for den oprindelige arkitektur.
- der ikke må opføres yderligere bebyggelse i delområde A.
- anvendelsesmulighederne er begrænsede sammenlignet med almindelige bolig- og erhvervsjendomme.

Herudover indgår offentligt tilgængelige arealer til legeplads, ophold og parkering som en del af områdets samlede disponering.

Beslutning: Frigørelse af Realen – Fanøs Kulturhjerte S/I fra kommunalretlige bindinger

Det er forvaltningens vurdering, at lokalplanens begrænsninger har væsentlig betydning for ejendommens markedsværdi, idet ejendommen alene kan anvendes inden for et forholdsvist snævert anvendelsesområde.

Der er endvidere lagt vægt på, at ejendommen er en ældre bevaringsværdig bygning med løbende vedligeholdelses- og renoveringsbehov, herunder behov for fremtidige investeringer i klimaskærm, tekniske installationer og bygningsvedligeholdelse.

Som led i sagen har Fanø Kommune indhentet:

På baggrund af det samlede oplysningsgrundlag og dette spænd mellem 2.332.500 kr. og 3.400.000 kr. vurderer direktionen, at ejendommens markedspris pr. 2019 mest realistisk kan fastsættes til 2.866.250 kr.

Ved vurderingen er der særligt lagt vægt på:

Den endelige efterbetaling fastsættes herefter som differencen mellem den oprindelige købspris på 2.140.000 kr. og den fastsatte markedspris.

Efterbetalingen udgør dermed 726.250 kr.

Model for frigørelse

Fanø Kommune og Realen har i fællesskab arbejdet med en model for frigørelse fra de kommunalretlige bindinger. Modellen indebærer:

Det er forvaltningens vurdering, at modellen samlet set vil:

Fanø Kommune vil efter byrådets behandling orientere Ankestyrelsen om den vedtagne model og de truffne beslutninger.

- En mæglervurdering fra Danbolig, som vurderer ejendommens realistiske handelsværdi i 2019 til 3.400.000 kr.
- Et supplerende vurderingsnotat fra E. Dam Jensen, som belyser ejendommens markedsmæssige forhold og anvendelsesbegrænsninger og en 2019 markedspris på 2.332.500 kr.
- Lokalplanens anvendelsesbegrænsninger
- Bygningens bevaringsmæssige bindinger
- Ejendommens vedligeholdelses- og renoveringsbehov
- Det begrænsede køberfelt for denne type ejendom på Fanø
- Ejendommens anvendelse som kultur- og aktivitetsbygning med begrænset indtjeningspotentiale
 1. at Realen indfrier det lån, som Fanø Kommune har stillet garanti for
 2. at Realen efterbetaler differencen mellem købsprisen i 2019 og den fastsatte markedspris
 3. at Fanø Kommune udtræder af vedtægtsmæssige bindinger i Realen
 4. at der sker afklaring af ejerskab og eventuelt tilbagekøb af tilknyttede arealer vedrørende offentlig legeplads og parkeringsareal
- Bringe forholdet mellem kommunen og Realen på markedsvilkår
- Ophæve kommunens økonomiske risiko ved garantistillelsen
- Reducere kommunens tilsynsforpligtelse
- Skabe mere klare og fremtidssikrede rammer for Realens drift

Lovgrundlag, planer og politikker

- Kommunalfuldmagtsreglerne
- Kommunestyrelsesloven
- Ankestyrelsens tilsynspraksis
- Lokalplan nr. 104 for området ved Vestervejen og Niels Engersvej

Økonomiske konsekvenser

Ved indfrielse af lånet bortfalder Fanø Kommunes garantiforpligtelse.

Fanø Kommune vil modtage en efterbetaling fra Realen på 726.250 kr.

Der kan derudover være økonomiske konsekvenser i forbindelse med eventuel afklaring eller tilbagekøb af tilknyttede arealer.

Samlet set reduceres kommunens økonomiske risiko og tilsynsmæssige forpligtelser.

Beslutningsproces

- Økonomiudvalget
- Byrådet

Indstilling

Direktionen indstiller,

1. at modellen for frigørelse af Realen - Fanøs Kulturhjerte S/I fra kommunalretlige bindinger godkendes
2. at markedsprisen for ejendommen Niels Engersvej 5A fastsættes til 2.866.250 kr.
3. at Realen efterbetaler differencen mellem den oprindelige købspris og den fastsatte markedspris
4. at Realen indfrier det lån, hvortil Fanø Kommune har stillet garanti
5. at Fanø Kommune udtræder af vedtægtsmæssige bindinger i Realen
6. at forvaltningen arbejder videre med afklaring af ejerskab og eventuelt tilbagekøb af tilknyttede arealer
7. at Fanø Kommune anmoder Ankestyrelsen om godkendelse af den vedtagne model og de truffne beslutninger

Behandling på Byrådet 2026-2029 d. 15-06-2026 kl. 16:30

Sagsbehandler:

Lukket

Supplerende sagsfremstilling

- - -

Beslutning

Benjamin Strand Andersen (Å) og Christian Lorenzen (C) stiller følgende ændringsforslag: *Ankestyrelsens udtalelse og kritik tages til efterretning og ses på med stor alvor, da det nu står klart, at Realen har overtrådt betingelserne for købsaftalen og den kommunale lånegaranti, men også at Fanø Kommunes tilsyn har været mangelfuldt og misligholdt. Der er tale om klare og fundamentale brud på kommunalfuldmagten.*

Da købsaftalen og den kommunale lånegaranti forudsætter overholdelse af kommunalfuldmagten, og dertil er indgået på foreningslignede vilkår, der efterfølgende er blevet overtrådt, annulleres købet, handlen går tilbage, og lånet ved kommunekredit tilbagebetales.

Ejendommen (undtaget parkeringsplads og legeplads, der forbliver i kommunal varetægt) sættes hurtigst muligt i almindeligt åbent og offentligt udbud. Derved sikres størst mulig gennemsigtighed i omgangen med skatteborgernes værdier og aktiver.

Mens ovenstående pågår, kan der naturligvis ikke ydes yderligere kommunal støtte til Realen, og Fanø Kommune sikrer sig, at den konkurrenceforvridende udlejning øjeblikkeligt ophører. Der føres i øvrigt, indtil ovenstående er implementeret og i overensstemmelse med Ankestyrelsens krav, skærpet tilsyn med den selvejende institutions aktiviteter og regnskaber.

Forvaltningen udarbejder og fremsender som påkrævet svar til Ankestyrelsen på baggrund af ændringsforslaget.

Ændringsforslaget blev sat til afstemning:

- For stemte 3 (C og Å)
- Imod stemte 8 (B, V, Ø og Mads Nørholm Pedersen (løsgænger))

Ændringsforslaget bortfaldt.

Indstillingen blev sat til afstemning:

Beslutning: Frigørelse af Realen – Fanøs Kulturhjerne S/I fra kommunalretlige bindinger

- For stemte 7 (B, V og Ø)
 - Imod stemte 4 (C, Å og Mads Nørholm Pedersen (løsgænger))
- Liste C og Å stemmer imod med henvisning til ændringsforslaget.

Bilagsliste

D2026-20356	Anmodning Fanø Kommunes udtræden af forpligtigelser som følge af støtte ifm køb af kulturhuset Realen på Fanø
D2026-20410	Vurdering af Niels Engersvej 5A (Realen)
D2026-20136	Markedspris 2019 på Realen mælgervurdering fra E Dam Jensen

Behandling på Økonomiudvalget 2026-2029 d. 08-06-2026 kl. 08:30

Sagsbehandler:

Lukket

Beslutning

Fremsendes til byrådet med anbefaling - med den tilføjelse, at KL har rejst sagen over for Indenrigsministeriet.

Bilagsliste

D2026-20356	Anmodning Fanø Kommunes udtræden af forpligtigelser som følge af støtte ifm køb af kulturhuset Realen på Fanø
D2026-20410	Vurdering af Niels Engersvej 5A (Realen)
D2026-20136	Markedspris 2019 på Realen mælgervurdering fra E Dam Jensen



Fanø Kommune

Borger og politik

Ankestyrelsen
Nytorv 7, 2. sal
9000 Aalborg

Dato: 18-06-2026
Sagsnr.: S2025-27
Doknr.: D2026-20356
Sagsbeh.: Jacob Bay
Email: jkb@fanoe.dk

Anmodning om den selvejende institution Realen - Fanøs Kulturhjerne S/I's frigørelse fra kommunal anlægsstøtte

Med udgangspunkt i blandt andet presset økonomi, ønsket om nyt koncept uden for kommunalfuldmagten og ny sammensætning i den selvejende institutions bestyrelse henvender Fanø Kommune sig sammen med institutionens bestyrelse til Ankestyrelsen med et forslag til ændring af institutionens fremtidige forhold.

Konkret ønsker Fanø Kommune og den selvejende institution Realen – Fanøs Kulturhjerne S/I (herefter benævnt "Institutionen"), at Institutionen frigøres fra den kommunalretlige binding, der følger af tidligere ydet kommunal anlægsstøtte.

Efter tilsynspraksis er dette en mulighed, jf. fx Statsforvaltningen Hovedstadens udtalelse af 13. marts 2013 til Københavns Kommune, hvor en fond blev frigjort for de bindinger, der fulgte af, at kommunen havde ydet anlægsstøtte til fonden (indbetaling af stiftelseskapital). Udtalelsen er vedhæftet til orientering.

Fanø Kommune og Institutionens bestyrelse foreslår, at Institutionen kan frigøres fra den kommunale binding ved, at Institutionen indfrir lån med kommunegaranti samt efterbetaler kommunen differencen mellem den betalte pris for en ejendom købt af kommunen i 2019 til den offentlige vurdering og den anslåede markedspris for ejendommen i 2019. Fanø Kommune har indhentet to uvildige vurderinger af ejendommens markedsværdi i 2019. Ejendomsmæglerne er kommet frem til en pris på henholdsvis 2.332.500 kr. og 3.400.000 kr. Fanø Kommune finder, at et gennemsnit vil udgøre den reelle pris, som Fanø Kommune ville kunne have opnået ved et salg af ejendommen til markedspris i 2019. Det bemærkes herudover, at kommunen ikke er repræsenteret i bestyrelsen for Institutionen, og at kommunen vil blive skrevet ud af Institutionens vedtægter ved en ændring af vedtægternes § 8 (kommunens godkendelsesbeføjelse ved opløsning af Institutionen fjernes).

Fanø Kommune og Institutionen hører meget gerne, om Ankestyrelsen er enig i, at Institutionen ud fra ovenstående model - eller en eventuel anden model - kan frigøres fra den kommunalretlige binding, der følger af tidligere ydet kommunal anlægsstøtte.

Nedenfor gives nærmere redegørelse for historikken omkring Institutionen og yderligere begrundelser og fakta om den foreslåede model.

Historiske fakta:

Som kommunal bygning:

- Den bygning, der i dag huser spillestedet Realen, var Realskole i 1950'erne og 1960'erne. I 1974 åbnede Nordby Skole på Midtbjergvej, og skolen (som også var på rådhuset) flyttede ud. Herefter blev der indrettet folkebibliotek i bygningerne.
- Frem til 2011 blev bygningen anvendt som kommunalt folkebibliotek, mødelokaler, lokaler til sognearkiv. Daglig ledelse gennem Fanø Bibliotek.

Ifm. ombygningen af Fanø Skole besluttes det at flytte bibliotek og sognearkiv ud på Fanø Skole (dengang Nordby Skole).

- 2011: Ideer om ny anvendelse af bygningerne, efter at bibliotek og sognearkiv er flyttet, drøftes.
- 2011/2012: Realen I/S ved Jeanett Exner og Jesper Møller i partnerskab henvender sig til kommunen. Bygningen indrettes til og åbner som spillested.
- Byrådet godkender 17. september 2012 ny lejekontrakt med Jesper Møller, som driver spillestedet videre, da Jeanett Exner trækker sig.
- Den 31. juli 2014 vil Jesper Møller "sælge" konceptet for stedet videre og opsiges lejekontrakten. Den 2. august 2014 opsiges lejeaftalen.
- Maj 2014: Dialog indledes om et andet lejemål – kontor til kulturiværksættere og festivalarrangører mv. Det bliver dog ikke til noget.
- 2014: Ny lejer: Realen ApS ved bl.a. Jeanett Exner og Lise Aarø overtager lejemålet.
- Den 30. juni 2016 opsiges Realen ApS ved bl.a. Jeanett Exner lejemålet, og man går i gang med at stifte en ny retlig enhed. Denne konstruktion skal drive stedet fremadrettet.
- I november 2016 blev der holdt stiftende møde for den nye selvejende institution bag Realen (Institutionen). Institutionen lejede bygningen af Fanø Kommune.

Institutionen er som anført organiseret som en selvejende institution (Realen – Fanøs Kultur-hjerte S/I), registreret med CVR-nummer 38021141 og etableret officielt per 1. oktober 2016 som juridisk enhed.

Institutionen drives i praksis for det meste af frivillige, hvor et fællesskab omkring kultur, musik og events er centralt. Der lægges vægt på inklusion, glæde og et varmt miljø i alle aktiviteter.

- I 2016 blev lokalerne renoveret til udlejningen. Der laves en ny lejeaftale mellem kommunen og Institutionen.
- 2017: Institutionen opnår årlig støtte fra Statens Kunstfond som spillested.
- Januar 2017: Baghuset kommer med i lejemålet.
- Maj 2017: Tillæg til lejeaftalen laves vedr. anvendelsen af baghuset til udstillinger og kontor.
- Mødesalen på 1. sal lejes af Institutionen særskilt ud til fx foreninger, som vil afholde møder.
- 2018: Forhandlinger indledes med Institutionen om køb af bygningerne på Niels Engersvej 5A ("bygningerne").
- Byrådet beslutter mandag den 18. marts 2019 at give kommunegaranti for et lån til Institutionen, såfremt den ønsker at købe bygningerne.
- Den 29. april 2019 godkender den samlede bestyrelse for Institutionen at låne 2.100.000 kr. til at købe bygningerne for.
- Den 20. maj 2019 beslutter byrådet følgende (sag nr. 2019-2170):

I budgettet for 2019 står, "Byrådet ønsker at sælge den gamle Realskole, men for at understøtte det borgerdrevne initiativ, der er skabt med stor værdi for Fanø, tilbydes bygningen til den selvejende institution Realen til den offentlige vurderingspris på 2,1 mio. kr. Tilbuddet på 2,1 mio. kr. gælder i 2 år, hvorefter bygningen sættes til salg til markedsprisen."

Byrådet besluttede på sit møde den 18. februar 2019 at give kommunegaranti og at der tinglyses en deklaration om, at delområde C samt parkeringspladsen skal anvendes til offentlige formål. Såfremt der indgås købsaftale sikres en tilbagekøbsklausul.

Bestyrelsen for Realen har fået bevilget et kommunekredit lån på 2,1 mio. kr.

Bestyrelsen har på sit møde den 29. april 2019 besluttet, at købe ejendommen til den tilbudte pris på 2.140.000 kr.

I henhold til beslutningen på byrådsmødet den 18. februar 2019 har Fanø Kommune bedt landmåleren udarbejde følgende.

- 1. en matrikulær sag på, at stien fra Niels Engersvej til Lindevej skal ud-lægges til offentlig sti.*
- 2. en deklaration på delområde C legepladsen som Fanø Kommune stadig skal have den fulde råderet over.*

3. en deklARATION på parkeringspladsen foran bygningen som Realen kan råde over ved arrangementer, men at den ellers skal være offentlig parkeringsplads.

Derudover skal der i købsaftalen indgå en hjemfaldspligt, som betyder, at såfremt bygningen ønskes solgt, skal Fanø Kommune have den tilbudt til købsprisen. Såfremt Fanø Kommune ikke ønsker at tilbagekøbe bygningen og den sælges til anden side, tilfalder differensen mellem købsprisen og salgsprisen Fanø Kommune.

I regi af Institution fra 2020 – i dag.

- Januar 2020: Institutionen overtager ejerskabet og driver stedet efter Institutionens vedtægter.

Tilsynssagen (J.nr. 24-119131)

Ankestyrelsen modtog 22. november 2024 en henvendelse fra Knud-Erik Larsen, tidligere bestyrelsesmedlem og kasserer i Institutionen. Knud Erik Larsen underskrev sig som borger i Fanø Kommune med ønsket om at indbringe et spørgsmål om Fanø Kommunes tilsyn med Institutionen.

Knud Erik Larsen mener, at Fanø Kommune ikke varetager sit tilsyn på en betryggende måde, ift. om kommunalfuldmagtens regler er overholdt. Knud Erik Larsen påpeger, at det vil være relevant at kontrollere, at de to lejemål i bygningerne er indgået på markedsmæssige vilkår, og at Institutionen holder fester, uanset dette er konkurrenceforvridende og ikke er lovligt. Endelig har Institutionen gennemført et omfattende projekt, som omhandler nedlæggelse af stjerner på udearealet, som Knud Erik Larsen mener bør fremgå af Institutionens regnskab.

Fanø Kommune modtog kopi af henvendelsen 2. december 2024, hvor Fanø Kommune blev bedt om en udtalelse på baggrund af henvendelsen. Fanø Kommune fremsendte høringssvar om mulig tilsynssag angående Institutionen 10. januar 2025 med en redegørelse for de nævnte forhold. Kommunen anførte i den forbindelse, at Fanø Kommune er bekendt med sine forpligtigelser ift. til den stillede kommunegaranti, og at kommunen løbende fører tilsyn via dialog og Institutionens præsentation af regnskaber.

Fanø Kommune har 20. november 2025 modtaget anmodning fra Ankestyrelsen om supplerende bemærkninger til en mulig tilsynssag. Fanø Kommune har besvaret denne henvendelse 10. december 2025 med blandt andet henvisning til kommunens høringssvar af 10. januar 2025. Fanø Kommune svarer herudover på omfanget af accessoriske opgaver, regnskabernes udformning samt udlejning af overskudskapacitet.

Den 18. maj 2026 modtog Fanø Kommune Ankestyrelsens endelige udtalelse i sagen. Ankestyrelsen vurderer blandt andet, at kommunen ikke med hjemmel i kommunalfuldmagtsreglerne kan yde anlægsstøtte til Institutionen under den nuværende konstruktion, da Institutionen også varetager ikke-kommunale aktiviteter i form af er-

hvervsudlejning. Ankestyrelsen vurderer endvidere, at kommunen ikke har ført et tilstrækkeligt tilsyn med Institutionens aktiviteter og afviser samtidig kommunens vurdering af, at udlejningen kunne anses som lovlig udnyttelse af overskudskapacitet.

På baggrund af denne sag har forvaltningen allerede taget initiativer med henblik på at styrke kommunens tilsyn. Blandt andet ved at forlange, at Institutionens regnskaber revideres iht. vedtægterne, at der skal afholdes minimum et årligt dialogmøde m.m. Fanø Kommune bemærker samtidig, at kommunen – modsat hvad der fremgår af Ankestyrelsens udtalelse – ikke har ydet løbende driftstilskud til Institutionen, men alene har ydet anlægsstøtte i forbindelse med Institutionens køb af bygningerne.

Fanø Kommune og Institutionen er af den overbevisning, at Institutionen ville stå sig bedre uden den kommunale binding, herunder en begrænsning om kun at kunne udføre kommunale opgaver. Hvis det er muligt for Institutionen at blive frigjort fra de forpligtigelser, som er fulgt med, da Institutionen modtog kommunal anlægsstøtte i forbindelse med købet af bygningerne, så vil Institutionens drift fremadrettet kunne sikres, og udfordringerne med kommunens fremadrettede tilsyn vil udgå.

En frigørelse er således både i kommunens og Institutionens interesse.

Model for Institutionens frigørelse fra den kommunalretlige binding, der følger af tidligere ydet kommunal anlægsstøtte

Fanø Kommune har gennem længere tid været i dialog med Institutionens bestyrelse. Den nuværende bestyrelse har overtaget konceptet som offentligt støttet spillested med de fordele og ulemper, det giver for driften af stedet. Bestyrelsen har på baggrund af de økonomiske forhold vurderet, at der bør kunne afholdes både offentlige som private arrangementer på markedsvilkår, hvis stedet skal kunne drives rentabelt.

Udfordringen er, at Institutionen i 2019 købte bygningerne af kommunen til den offentlige vurdering og med en kommunegaranti for et KommuneKredit-lån på beløbet. Med den viden, der er nu i både Fanø Kommune og ikke mindst den nuværende bestyrelse for Institutionen, så var det en dårlig model, da den betyder, at Institutionens drift skal ske inden for reglerne om kommunalfuldmagten.

Institutionens økonomi er presset, og alene at have offentlige arrangementer baseret på frivillige er ikke stort nok til, at stedet kan drives rentabelt. Derfor er Institutionens bestyrelse meget interesseret i at komme fri af de kommunale støtteregler og få mulighed for at drive stedet kommercielt. En interesse, som Fanø Kommune deler, herunder da en evt. lukning af stedet vil betyde, at bygningen skal tilbageføres til kommunen.

Både Institutionens bestyrelse og Fanø Kommune finder derfor, at den bedste løsning for begge parter er at forsøge at sikre, at Institutionen kan frigøres fra den kommunale binding ved, at Institutionen indfrir lån med kommunegaranti samt efterbeta-

ler kommunen differencen mellem den betalte pris for bygningerne købt af kommunen i 2019 til den offentlige vurdering og den anslåede markedspris for bygningerne i 2019. Fanø Kommune har indhentet to uvildige vurderinger af ejendommens markedsværdi i 2019. Ejendomsmæglerne er kommet frem til en pris på henholdsvis 2.332.500 kr. og 3.400.000 kr. Fanø Kommune finder, at et gennemsnit vil udgøre den reelle pris, som Fanø Kommune ville kunne have opnået ved et salg af bygningerne til markedspris i 2019. Det bemærkes herudover, at kommunen ikke er repræsenteret i bestyrelsen for Institutionen, og at kommunen vil blive skrevet ud af Institutionens vedtægter ved en ændring af vedtægternes § 8 (kommunens godkendelsesbeføjelse ved opløsning af Institutionen fjernes).

Fanø Kommune har indhentet uvildige vurderinger fra:

- Danbolig ejendomsmægler, Fanø
- E. Dam Jensen Ejendomsmægler, Esbjerg.

Vurderingerne er vedlagt som bilag, og på den baggrund anbefaler kommunen, at markedsprisen for bygningerne i 2019 fastsættes til **2.866.250 kr.**

Ifm. salget i 2019 blev det valgt, at en legeplads samt en parkeringsplads ved siden af bygningerne skulle sælges med, men med en kommunal brugsret. Hverken den nuværende bestyrelse for Institutionen eller Fanø Kommune kan aktuelt finde en god begrundelse for denne model, og derfor ønsker Fanø Kommune at tilbagekøbe disse arealer, således at ejerskab og brugsret følges ad.

Disse arealer er medtaget i vurderingerne med den klausul, at arealerne var og stadig er uden brugsret.

Fanø Kommune og Institutionens bestyrelse håber, at Ankestyrelsen vil se positivt på den foreslåede model, og stiller meget gerne op til møde eller dialog om mulighederne.

Det bemærkes, at den ovenfor anførte model for frigørelse er godkendt politisk i byrådet den 15. juni 2026 og af Institutionens bestyrelse den 16. juni 2026.

Venlig hilsen

Frank Jensen
Borgmester
Fanø Kommune

Flemming Hahr
Bestyrelsesformand
Realen

From: Karin Haubjerg Larsen - danbolig Fanø <karin.larsen@danbolig.dk>
Sent: 3 May 2026 20:11:48 (UTC +02)
To: Søren Abildtrup <bgsesa@fanoe.dk>
Subject: Vurdering af Niels Engersvej 5A (Realen)

Kære Søren,

Tak for din henvendelse vedrørende ejendommen beliggende på Niels Engersvej 5A, 6720 Fanø.

Med udgangspunkt i de fremsendte oplysninger, den gældende lokalplan, deklARATIONERNE på ejendommen/grunden samt vores gennemgang af ejendommen den 27.03.2026, er det vores vurdering, at en realistisk salgspris i 2019 havde været kr. 3.400.000.

I vurderingen har vi lagt vægt på ejendommens anvendelsesmuligheder, herunder potentialet for flere lejemaal, samt bygningens stand i 2019 og de begrænsninger, som de gældende deklARATIONER medfører.

Såfremt lokalplanen havde åbnet mulighed for indretning af bolig i en del af ejendommen, ville dette have haft en positiv indvirkning på værdien, og vurderingen ville dermed have været højere.

For så vidt angår en særskilt vurdering af grunden, vurderer vi, at dette ikke er relevant under de nuværende planforhold. Hvis lokalplanen ikke havde hindret nedrivning af ejendommen, og der ikke havde været de pågældende deklARATIONER på matriklen, ville en forventet salgspris for grunden skønsomt have ligget i niveauet kr. 2.700.000 – 3.000.000.

Såfremt du har spørgsmål eller ønsker en nærmere gennemgang, er du naturligvis velkommen til at kontakte os.

Med venlig hilsen

danbolig
SAMARBEJDER MED NORDEA



Karin Haubjerg Larsen

Indehaver, Ejendomsmægler MDE, Daglig leder

Tlf. 75 45 78 88

Mob. 30 60 90 12

karin.larsen@danbolig.dk

www.danbolig.dk

Tilmeld dig danboligs nyhedsbrev [her](#) og bliv opdateret på boligmarkedet.

Læs om vores privatlivspolitik [her](#)

Denne e-mail kan indeholde fortrolige oplysninger. Hvis du fejlagtigt har modtaget denne e-mail, beder vi dig underrette afsenderen, slette e-mailen og undlade at dele eller kopiere den.

danbolig Esbjerg
Hjertingvej 19
6700 Esbjerg
CVR 30178092
db Esbjerg ApS
Tlf. 75 12 42 00
esbjerg@danbolig.dk



EJENDOMSMÆGLER MDE

E. DAM JENSEN

Etableret 1973

Fanø kommune
Rådhuset
6720 FANØ .

Havnegade 19, st.
DK-6700 Esbjerg
CVR. 49 35 12 16
Telefon 75 13 63 00
edamjensen@edamjensen.dk
www.edamjensen.dk

Att: Kommunaldirektør Søren Abildtrup

EDJ/agh Esbjerg, 12.05.2026

Vedr: Vurdering af Realens ejendom :

I fortsættelse af behagelig telefonsamtale og mail-korrespondance fremsendes hoslagt som lovet uddrag af min vurderingsrapport for REALEN, Niels Engersvej 5 a, 6720 Fanø – matr 323 Odden – af 31.03.2026 indeholdende forudsætninger, konklusion og habilitetserklæring.

Ønsker læseren at vide mere/se flere detaljer, henvises til vurderingsrapporten.

Håber dette dækker behovet, ellers kontakt mig gerne.

Med venlig hilsen

Eivind Dam Jensen
Ejendomsmægler MDE



Dette er et uddrag af hoved-vurderingsrapporten for ejendommen Realen, Niels Engersvej 5 a, 6720 Fanø på i alt 12 sider udarbejdet 31.03.2026.

Nærværende omfatter alene forudsætninger, konklusion og habilitetserklæring.

For supplerende oplysninger henvises til hovedrapporten.

FORUDSÆTNINGER

Det forudsættes i forbindelse med nærværende vurdering, at

- Alle bygninger er lovligt opført, indrettet og benyttede og godkendte til den aktuelle anvendelse
- Der ikke er skjulte fejl og/eller mangler eller forurening bortset fra sædvanlig overfladeforurening (da ejendommen er beliggende i bymæssig bebyggelse)
- Sædvanlige bygningsforsikringer, herunder mod angreb af svamp og insekter kan tegnes i anerkendt selskab på sædvanlige vilkår uden forbehold og til sædvanlig præmie
- Ejendommen 100% er til købers disposition og frigjort for alle lejemål og afleveres ryddet og rengjort og at der ikke er givet nogen uoplyste dispensationer af nogen art
- Købesum erlægges kontant
- Køber afholder udgifter til tinglysningsafgift og berigtigende advokat ud over købesummen
- Der udarbejdes af købers advokat sædvanlig refusionsopgørelse, hvis saldo berigtiges kontant

KONKLUSION

På basis af besigtigelsen, de indhentede oplysninger og bilag, ovenstående notater, beskrivelse og hjælpe-beregninger og mit mangeårige kendskab til handelspriserne for både bolig- og erhvervs-ejendomme i især Esbjerg og Fanø, vil jeg fastsætte ejendommens aktuelle handelspris pr 1. oktober 2019 til :

SOM BYGGEGRUND OG MED PÅSTÅENDE BYGNINGER, SOM KØBER SELV BEKOSTER NEDRIVNINGEN AF :

1.100.00 – TO MILLIONER ET HUNDREDE TUSINDE

**OG I ØVRIGT FORUDSAT AT DEN SAMLEDE GRUND MÅ BEBYGGES MED 100%
ALTERNATIVT NEDSÆTTES KØBESUMMEN FORHOLDSMÆSSIGT**

**SOM UDLEJNINGSEJENDOM FULDT UDLEJET TIL SOLID LEJER JVF OVENFOR STÅENDE
BEREGNING :**

0 – 10 ÅRS UOPSIGELIGHED FRA SOLID LEJER

2.750.000 – TO MILLIONER SYVHUNDREDE OG FEMTI TUSINDE (0 UOPSIGELIGHED) OP TIL
4.550.000 – FIREMILLIONER FEMHUNDREDE OG FEMTI TUSINDE (10 ÅRS UOPSIGELIGHED)
(SVARENDE TIL 2.947 – 4.877 PR M2 BYGNINGSAREAL)

PÅ DE ANFØRTE UDLEJNINGSVILKÅR, MED MÅNEDLIG LEJEBETALING, TILLÆG AF MOMS, FORBRUGSAFGIFTER OG UDVENDIG RENHOLDELSE OG EN ÅRLIG REGULERING AF LEJEN SVARENDE TIL STIGNINGER I SKATTER, AFGIFTER OG FORSIKRINGER OG HERUDOVER FORHØJELSE MED DEN PROICENTUELLE STIGNING I NETTOPRISINDEX, UANSET STIGNING HERI FORHØJES DOG ALTID ÈN GANG ÅRLIGT MED MIN. 2,5% AF GÆLDENDE LEJE.

I TOM OG UUDLEJET STAND EFTER FRADrag AF LEJETAB MIN. 1 ÅR OP TIL 2 ÅR 1,85 – 2,3 MIO SVARENDE TIL 1.983 – 2.465 PR M2 BYGNINGSAREAL VED SALG TIL INVEStOR.

MED DEN VIDEN, DER FORELIGGER I DAG I FORM AF VEDLIGEHOLDSESRAPPORTEN, MÅ DER I DEN SÅLEDES BEREGNEDE PRIS FORVENTES AT SKULLE INDRØMMES KØBER ET FORHOLDSMÆSSIGT NEDSLAG I DEN BEREGNEDE KØBESUM I STØRRELSESORDENEN 750.000, SÅLEDES AT DEN PRIS, DER KAN OPNÅS I MARKEDET, VIL SVARE TIL 2.000.000 – 3.800.000 FOR DEN UDLEJEDE EJENDOM. GIVES IKKE VED SALG SOM TOM INVEStERINGS-EJENDOM, IDET INVEStOR MÅ PÅREGNE STØRRE INVEStERINGER FØR UDLEJNING KAN SKE. SOM BRUGEREJENDOM OG MED SALG SOM KULTURHUS, KONTOR ELLER KLINIKEJENDOM

Her vil jeg være af den opfattelse, at den mest relevante måde er at fastsætte en pris ud fra modellen som udlejningsejendom med en mellemlang (5 års) uopsigelighed og et startafkast på 10% pa, men også under iagttagelse af en relevant pris pr m2 bygning.

VÆRDIEN FASTSÆTTES DERFOR VED DENNE MODEL TIL

2.332.500 – TOMILLIONER TREHUNDREDEOGTRETITOTUSINDE FEMHUNDREDE
SVARENDE TIL 2.500 PR M2 BYGNING "AS IS" OG HVOR KØBER SELV I STANDSÆTTER

Det kan for god ordens skyld tilføjes at finansiering kunne ske 01.20.2019 til en rente på 4-5% jvf det under hjælpeberegninger anførte

HABILITET

På tro og love erklærer jeg ikke at have særlige personlige og/eller økonomiske interesser i ejendommen eller vurderingsresultatet/-konklusionen.

Rapporten er udarbejdet i 2 eksemplarer og må ikke uden mit skriftlige samtykke anvendes ud over det aftalte formål.

Esbjerg, 31.03.2026

EIVIND DAM JENSEN
Ejendomsmægler MDE

