

# Salgsopstilling

(købsnøgle)

til brug for

**tvangsauktion over fast ejendom**

Udarbejdet af

Advokatrådet og Dansk ejendomsmæglerforening

J.NR. 14947

AS-5-58/2025

|                                  |                                                                           |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ejendommens matr.nr.:</b>     | 9 BZ St. Havelse by, Ølsted                                               |
| <b>beliggende:</b>               | Rosenkæret 13, 3310 Ølsted                                                |
| <b>Tilhørende:</b>               | Morten Ulrik Kristiansen og Joy Rye Kristiansen                           |
| <b>boende:</b>                   | Rosenkæret 13, 3310 Ølsted og Rosenkæret 13, 3310 Ølsted                  |
| <b>Auktionstidspunkt:</b>        | 28-10-2025 klokken 09:30                                                  |
| <b>Auktionssted:</b>             | Retten i Hillerød, Lokale H, Søndre Jernbanevej 18B, stuen, 3400 Hillerød |
| <b>Rekvirent, hæftelses nr.:</b> | 1                                                                         |

**Ved advokat:** Morten Kaas Vinther, Ret&Råd Nordsjælland P/S, Carlsbergvej 32, 3400 Hillerød

## Ejendomsoplysninger

|                                                                    |                                                                               |                   |            |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------|
| Ejendomskategori:                                                  | Fritidsbolig                                                                  |                   |            |
| Ejendomsværdi pr.:                                                 | 01-01-2020, 1.381.000,00                                                      | heraf grundværdi: | 462.000,00 |
| Vurdering i h.t. Retsplejelovens § 562:                            | ingen                                                                         |                   |            |
| Areal ifølge tingbogen :                                           | 2360                                                                          | heraf vej:        | 115        |
| Forsikringsforhold:                                                | Alka, policenr. 1060825099, restance pr. auktionsdagen opgøres til kr. 368,75 |                   |            |
| Ejendomsbidrag for året 2025 andrager og omfatter:                 | 2.060,28                                                                      |                   |            |
| Forslag til særlige vilkår ifølge auktionsvilkårenes pkt 10 og 11. |                                                                               |                   |            |

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

Se vedlagte beskrivelse

|                                                                          |                            |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Lejemål:</b>                                                          | ingen                      |
| <b>Byrder og servitutter (Evt. henvisning til vedh. tingbogsattest):</b> | Se vedlagte tingbogsattest |

**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.

|                                                                                                                                                                                                                                               | <b>1. Fordring</b><br>opgjort pr.<br>auktionsdato | <b>2. Restgæld</b><br>på hæftelser, der<br>kan forventes<br>overtaget med<br>tillæg af uforfaldne<br>renter | <b>3. Restancer</b><br>og evt.<br>ejerskifteafdrag på<br>hæftelser, der kan<br>forventes overtaget. | <b>4. Hæftelser</b><br>der kræves indfriet. |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>Transport</b>                                                                                                                                                                                                                              |                                                   |                                                                                                             |                                                                                                     |                                             |
| <b>Hæftelse nr. 1:</b> Realkreditpantebrev til Jyske Realkredit A/S v/ Ret&Råd Nordsjælland P/S, Carlsbergvej 32, 3400 Hillerød, lyst 12.01.2010, opr. stort kr. 1.802.600. Rentetilpasningslån, inkonvertibelt, se særlige indfrielsesvilkår | 1.288.584,54                                      | 1.210.839,44                                                                                                | 77.745,10                                                                                           | 0,00                                        |
| <b>i alt ved budsum kr.</b>                                                                                                                                                                                                                   | <b>1.288.584,54</b>                               | <b>1.210.839,44</b>                                                                                         | <b>77.745,10</b>                                                                                    | <b>0,00</b>                                 |
| <b>Hæftelse nr.:</b>                                                                                                                                                                                                                          |                                                   |                                                                                                             |                                                                                                     |                                             |
| <b>i alt ved budsum kr.</b>                                                                                                                                                                                                                   |                                                   |                                                                                                             |                                                                                                     |                                             |
| <b>Hæftelse nr.:</b>                                                                                                                                                                                                                          |                                                   |                                                                                                             |                                                                                                     |                                             |
| <b>i alt ved budsum kr.</b>                                                                                                                                                                                                                   |                                                   |                                                                                                             |                                                                                                     |                                             |
| <b>Hæftelse nr.:</b>                                                                                                                                                                                                                          |                                                   |                                                                                                             |                                                                                                     |                                             |
| <b>i alt ved budsum kr.</b>                                                                                                                                                                                                                   |                                                   |                                                                                                             |                                                                                                     |                                             |
| <b>Hæftelse nr.:</b>                                                                                                                                                                                                                          |                                                   |                                                                                                             |                                                                                                     |                                             |
| <b>i alt ved budsum kr.</b>                                                                                                                                                                                                                   |                                                   |                                                                                                             |                                                                                                     |                                             |
| <b>Hæftelse nr.:</b>                                                                                                                                                                                                                          |                                                   |                                                                                                             |                                                                                                     |                                             |
| <b>i alt ved budsum kr.</b>                                                                                                                                                                                                                   |                                                   |                                                                                                             |                                                                                                     |                                             |
| <b>Hæftelse nr.:</b>                                                                                                                                                                                                                          |                                                   |                                                                                                             |                                                                                                     |                                             |
| <b>i alt ved budsum kr.</b>                                                                                                                                                                                                                   |                                                   |                                                                                                             |                                                                                                     |                                             |
| <b>Transport</b>                                                                                                                                                                                                                              | <b>i alt ved budsum kr.</b>                       |                                                                                                             |                                                                                                     |                                             |

| <b>Afslutningsside</b><br>PANT- OG UDLÆGSHAVERE<br>I rubrikkerne angives tinglyst beløb, lånetype, rentesats, nr./serie/afd., indestående til samt evt. yderligere bem. f.eks. tvangsauktionsklausul, ejerskiftefradrag m.v.<br><br><b>Transport</b> | 1. Fordring               | 2. Restgæld                                                               | 3. Restancer                                                        | 4. Hæftelser         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                      | opgjort pr. auktionsdagen | på hæftelser, der kan forventes overtaget med tillæg af uforfaldne renter | og evt. ejerskifteafdrag på hæftelser, der kan forventes overtaget. | der kræves indfriet. |
|                                                                                                                                                                                                                                                      | 1.288.584,54              | 1.210.839,44                                                              | 77.745,10                                                           | 0,00                 |
| <b>Hæftelse nr. 2:</b> Ejerpantebrev med underpant til Sydbank A/S, cvr. nr. 12626509, Peberlyk 4, 6200 Aabenraa, hanne.skov@sydbank.dk, lyst 18.04.2005 med seneste påtegning tinglyst 08.10.2010, opr. stort kr. 600.000,00.                       | 410.763,13                | 0,00                                                                      | 0,00                                                                | 410.763,13           |
| <b>i alt ved budsum</b>                                                                                                                                                                                                                              | <b>1.699.347,67</b>       | <b>1.210.839,44</b>                                                       | <b>77.745,10</b>                                                    | <b>410.763,13</b>    |
| <b>A. Total</b> kr.                                                                                                                                                                                                                                  | <b>1.699.347,67</b>       | <b>1.210.839,44</b>                                                       | <b>77.745,10</b>                                                    | <b>410.763,13</b>    |

|                                                                                                     |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>B. Størstebeløbet,</b> der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. vilkårenes pkt. 6B: | 36.400,00 |
| Heraf kontant at betale inden 4 uger:                                                               | 36.400,00 |
| 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. | 34.200,00 | 4. andre offentlige bidrag                           | kr. | 0,00           |
| b. rettighedshavernes mødesalærer m.v.                                                                              | kr. | 1.875,00  | 5. vandafgifter                                      | kr. | 0,00           |
|                                                                                                                     |     |           | 6. brandforsikringsbidrag                            | kr. | 0,00           |
| De under a og b nævnte beløb er anslået ud fra det under sikkerhedsstillelsen anførte auk-tionsbud , jfr. nedenfor. |     |           | 7. krav i h.t. leje- eller brandsikringslovgivningen | kr. | 368,75<br>0,00 |
| c. restancer vedrørende:                                                                                            |     |           | 8. andet, jfr. specifikation                         | kr. |                |
| 1. ejendomsskatter                                                                                                  | kr. | 0,00      |                                                      |     |                |
| 2. vejbidrag m.v.                                                                                                   | kr. | 0,00      |                                                      |     |                |
| 3. kloakbidrag m.v.                                                                                                 | kr. | 0,00      |                                                      |     |                |

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

Ved et auktionsbud på kr. 1.381.000,00 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering, jfr. retsplejelovens § 562) udgør sikkerhedsstillelsen, jfr. vilkårenes pkt. 7 kr. 217.000,00

Denne salgsoptilling er udarbejdet den 30. september 2025 af Morten Kaas Vinther

J.nr. 14947

**Beskrivelse af ejendommen matr.nr. 9bz, St. Havelse by, Ølsted beliggende Rosenkæret 13, 3310 Ølsted ved rekvirentens besigtigelse den 24. september 2025**

Træ med tagpap med stor hældning, (bygning 1) ifølge BBR opført i 1954, om-/tilbygget i 1981.

Huset er i et plan med fuld kælder og BBR-arealet på 72 m<sup>2</sup> og i henhold til BBR er der registreret 3 værelser, 1 badeværelse, 2 toiletter og køkken.

Huset indeholder entré med trælaminatgulv. Fra entréen er der adgang til stue og badeværelse med indmuret bruseniche. Badeværelse fremstår med linoleum på gulv og væg samt trælofter. Sanitet er af ældre dato.

Stue med væg-til-væg-tæppe, træloft og adgang til værelse, trappe til kælder samt køkken. Køkken med skabselementer af hvidt laminat og trækanter, etableret i ca. år 2000. Af hårde hvidevarer fandtes Zanussi ovn, Vestfrost køleskab, Smeg gaskomfur og opvaske-maskine samt emhætte af ukendt mærke. Alle fra ca. år 2000 og således af ældre dato.

I kælderen er der tre disponible rum, badeværelse med hjørnekar (senest renoveret i ca. år 2004). I kælderen forefandtes henholdsvis 30 og 60l. vandvarmer samt defekt gasvarmer til hjørnekar, derudover AEG tørretumbler og Wasco vaskemaskine. I kælderen er der yderligere indrettet udestue med adgang til mindre anneks.

Udhus (bygning 2), udført i træ med tagpap med stor hældning, ifølge BBR opført i 1954, og er ifølge BBR 6 m<sup>2</sup>

Ejendommen opvarmes ifølge BBR med varmepumpe.

I forlængelse af den hævede træterrasse på grunden er der indrettet overdækket udekøkken.

Der er givet dispensation til helårsbeboelse til ejer. Dispensation bortfalder ved ejerskifte.

Rekvirenten gør særskilt opmærksom på, at der er indefrosset grundskyld i ejendommen på kr. 11.920,40, som skal indfries ved et salg. En auktion anses ligeledes som et ejerskifte i relation til det indefrosne lån. I det omfang sælger ikke indfrier, eller at det konstateres udsigtsløst at inddrive sælgers (tidligere ejers) forfaldne indefrosne beløb, har kommunen mulighed for at henholde sig til ejendommen og derved reelt pålægge auktionskøber udgiften. En auktionskøber må derfor indrette sit bud efter, at der kan påhvile en forpligtelse for indefrosset grundskyld. Dette nævnes for en god ordens skyld, således rekvirent og fogedretten er fritaget for ethvert ansvar i den forbindelse.

Nærværende beskrivelse er udfærdiget dels på baggrund af en visuel besigtigelse foretaget af en ikke-byggesagkyndig person, og dels på baggrund af de foreliggende oplysninger i BBR-registeret.

# Tingbogsattest



Udskrevet: 24.09.2025 12:19:08

---

## Ejendom:

Adresse: Rosenkæret 13  
3310 Ølsted

BFE-nummer: 2299604

Dato: 22.10.1969  
Landsejerlav: St. Havelse By, Ølsted  
Matrikelnummer: 0009bz  
Areal: 2360 m2  
Heraf vej: 115 m2

---

## Adkomster

---

### Dokument:

Dokumenttype: Skøde  
Dato/løbenummer: 20.05.1996-508250-17

---

### Adkomsthavere:

Navn: Morten Ulrik Kristiansen  
Cpr-nr.: 131057-\*\*\*\*  
Ejerandel: 1 / 2

Navn: Joy Rye Kristiansen  
Cpr-nr.: 290260-\*\*\*\*  
Ejerandel: 1 / 2

---

### Købesum:

Kontant købesum: 355.897 DKK  
Købesum i alt: 355.897 DKK

---

### Dato for overtagelse:

20.05.1996

---

## Hæftelser

---

### Dokument:

Dato/løbenummer: 12.01.2010-1000263422  
Prioritet: 2  
Dokumenttype: Realkreditpantebrev  
Hovedstol: 1.802.600 DKK  
Rentesats: 2,7096 %  
Låntype: Kontantlån  
Særlige lånevilkår: Refinansiering  
Kontantlån  
Mulighed for afdragsfrihed  
Inkonvertibel  
Rentetilpasning

---

**Kreditorer:**

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

---

**Debitorer:**

Navn: Joy Rye Kristiansen  
Cpr-nr.: 290260-\*\*\*\*

Navn: Morten Ulrik Kristiansen  
Cpr-nr.: 131057-\*\*\*\*

---

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 18.04.2005-22525-17  
Prioritet: 3  
Dokumenttype: Ejerpantebrev  
Hovedstol: 600.000 DKK  
Rente: 0

---

**Senest påtegnet:**

Dato: 08.12.2010 12:05:12

---

**Kreditorer:**

Navn: Morten Ulrik Kristiansen  
Cpr-nr.: 131057-\*\*\*\*

Navn: Joy Rye Kristiansen  
Cpr-nr.: 290260-\*\*\*\*

---

**Meddelelseshavere:**

Navn: Sydbank A/S  
Cvr-nr.: 12626509

---

**Fuldmagtsbestemmelser:**

**Fuldmagtshaver:**

Navn: Sydbank A/S

Cvr-nr.: 12626509

---

**Tillægstekst:**Tillægstekst  
Rente v. tvangsauktion

---

**Underpant:**

Dato/løbenummer: 01.09.2009-0003250980

Prioritet: 1

Underpantsbeløb: 600.000 DKK

Underpanthavere: Sydbank A/S  
12626509

---

## Servitutter

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 26.05.1970-4298-17

Prioritet: 1

Dokumenttype: Servitut

---

**Ledninger:**

Forsyning / afløb

---

**Andet:**

Andet

---

**Tillægstekst:**Tillægstekst  
Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

---

## Øvrige oplysninger

---

**Ejendomsvurdering:**

Ejendomsværdi: 1.381.000 DKK

Grundværdi: 462.000 DKK

Vurderingsdato: 01.01.2020

Kommunekode: 0260

Ejendomsnummer (BBR-nr.): 008376

---

**Indskannet akt:**

Akt nr: 17\_X-II\_340



Ret & Råd  
Carlsbergvej 32  
3400 Hillerød

## Auktionsopgørelse

### Ejendomsoplysninger

Matrikelbetegnelse samlet 9BZ St. Havelse By, Ølsted  
Beliggenhed Rosenkæret 13, 3310 Ølsted  
Ejendommens art Fritidshus  
Hovedanvendelse Fritidsbolig

**Auktionsdato** 28.10.2025  
Antal lån i ejendommen 1

| Samlet tilgodehavende                                    | Hovedstol        | Fordring                          |
|----------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------|
| Lån nr. 0036-596-106                                     | 1.802.600,00 kr. | 1.288.284,54 kr.                  |
| Gebyrer                                                  |                  | 300,00 kr.                        |
| <b>Samlet tilgodehavende (se vedlagte specifikation)</b> |                  | 1.288.584,54 kr. 1.288.584,54 kr. |

### Specifikation af pantsikrede gebyrer

|                      |            |       |            |
|----------------------|------------|-------|------------|
| Erindringsskrivelse  | 14.04.2025 | Gebyr | 100,00 kr. |
| Inkassogebyr         | 13.05.2025 | Gebyr | 100,00 kr. |
| Erindringsskrivelse  | 14.07.2025 | Gebyr | 100,00 kr. |
| <b>Gebyrer i alt</b> |            |       | 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

Morten Ulrik Kristiansen  
Rosenkæret 13  
3310 Ølsted

Joy Rye Kristiansen  
Rosenkæret 13  
3310 Ølsted

**Auktionsdato** 28.10.2025

\*Rentetilpasningslån nr. 0036-596-106 (Inkonvertibelt)

|                                                                     |                  | Pr./Periode                |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------------|
| Obl.rente % pa                                                      | 1,00             |                            |
| Fondskode                                                           | 0941417          |                            |
| Lånerente % pa <sup>1</sup>                                         | 2,49             |                            |
| Restløbetid år                                                      | 14,25            |                            |
| Hovedstol                                                           | 1.802.600,00 kr. | 01.10.2025                 |
| Ny restgæld                                                         | 1.207.574,27 kr. | 01.10.2025                 |
| Ny obl. restgæld                                                    | 1.211.925,41 kr. | 01.10.2025                 |
| Rente                                                               | 2.213,00 kr.     | 01.10.2025-28.10.2025      |
| Bidrag                                                              | 1.052,17 kr.     | 01.10.2025-28.10.2025      |
| Restgæld incl. uforfaldne renter<br>og bidrag (kolonne 2)           | 1.210.839,44 kr. | 1.210.839,44kr.            |
| Morarenter opkrævet                                                 | 01.03.2025       | 2,14 kr.                   |
| Terminsbetaling pr.                                                 | 01.03.2025       | 24.684,92 kr.              |
| Morarenter opkrævet                                                 | 01.06.2025       | 466,66 kr.                 |
| Terminsbetaling pr.                                                 | 01.06.2025       | 24.645,76 kr.              |
| Terminsbetaling pr.                                                 | 01.09.2025       | 24.606,34 kr.              |
| Morarenter simuleret                                                |                  | 3.039,28 kr.               |
| Restancer (kolonne 3)                                               |                  | 77.445,10 kr. 77.445,10kr. |
| Fordring opgjort pr. auktionsdagen (kolonne 1), overført til side 1 |                  | 1.288.284,54kr.            |

- 1) For lån med 1-årig fastrenteperiode fastsætter Jyske Realkredit, hvilke obligationer (fondskoder), der danner grundlag for rentefastsættelsen og beregner rentesatsen med udgangspunkt i aktuelle kurser i henhold til Jyske Realkredits kursfastsættelsespolitik. Obligationerne har kun

betydning for rentefastsættelsen og ikke for vilkårene ved indfrielse af lånet.

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

|                      |               |              |               |
|----------------------|---------------|--------------|---------------|
| Terminsantal p.a.    | 4,0           |              |               |
| 1. kommende betaling | 24.566,69 kr. |              |               |
| 1. års betaling      | 96.312,70 kr. | heraf afdrag | 55.088,90 kr. |

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

**Afdragsfrihed er aftalt således:**

**Perioder:**

Sum af udskudte afdrag pr. 01.10.2025: 290.770,17 kr. som betales i lånets sidste termin.

**Rentetilpasningsdato: 01.01.2026**

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 er morarenter opkrævet med terminen 01.03.2025**

|            | Mora fra   | Betalt dato | Betalt beløb | Mora dage | Mora Beløb |
|------------|------------|-------------|--------------|-----------|------------|
| Morarenter | 01.12.2024 | 06.01.2025  | 217,39 kr.   | 36        | 2,14 kr.   |

**Specifikation er morarenter opkrævet med terminen 01.06.2025**

|            | Forfald    | Mora fra   | Betalt dato | Betalt beløb | Mora dage | Mora Beløb        |
|------------|------------|------------|-------------|--------------|-----------|-------------------|
| Termin     | 01.12.2024 | 01.12.2024 | 06.01.2025  | 9.682,61 kr. | 36        | 95,50 kr.         |
| Termin     | 01.12.2024 | 01.12.2024 | 04.02.2025  | 9.900,00 kr. | 65        | 176,30 kr.        |
| Termin     | 01.12.2024 | 01.12.2024 | 28.02.2025  | 7.991,44 kr. | 89        | 194,86 kr.        |
| <b>Sum</b> |            |            |             |              |           | <b>466,66 kr.</b> |

**Specifikation af simulerede morarenter med forfald 28.10.2025**

|            | Forfald    | Mora fra   | Restsaldo     | Mora dage | Mora beløb          |
|------------|------------|------------|---------------|-----------|---------------------|
| Termin     | 01.03.2025 | 01.03.2025 | 24.684,92 kr. | 241       | 1.629,88 kr.        |
| Morarenter |            | 01.06.2025 | 466,66 kr.    | 149       | 19,05 kr.           |
| Termin     | 01.06.2025 | 01.06.2025 | 24.645,76 kr. | 149       | 1.006,09 kr.        |
| Termin     | 01.09.2025 | 01.09.2025 | 24.606,34 kr. | 57        | 384,26 kr.          |
| <b>Sum</b> |            |            |               |           | <b>3.039,28 kr.</b> |

## Tillæg til auktionsvilkår

Sagsnummer  
**14947**

Side 1 af 1

Ret&Råd Advokater Nord-  
sjælland P/S

**Advokat (L)**  
**Morten Kaas Vinther**  
mkv@ret-raad.dk  
22 18 74 41

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 salgsoptilling 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.

Såfremt 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 difference-rente, 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 sygesikringsbevis samt farvekopi af pas eller kørekort.

Selskaber skal udlevere tegningsdokumentation i form af udskrift fra Erhvervs- og selskabsstyrelsen, kopi af selskabets ejerbog samt legitimation for selskabets reelle ejere (privatpersoner).

Sydbank A/S  
Peberlyk 4  
6200 Aabenraa

**Sagsnummer**  
**14947**

25. august 2025

Side 1 af 2

Ret&Råd Advokater Nordsjælland P/S  
Carlsbergvej 32  
3400 Hillerød

CVR.: 35860312

Tlf.: 48 20 74 00

[www.ret-raad.dk/nordsjaelland](http://www.ret-raad.dk/nordsjaelland)  
[nordsjaelland@ret-raad.dk](mailto:nordsjaelland@ret-raad.dk)

Nykredit Bank  
5492 – 000 090 2777  
Swift/BIC NYKBDKKK  
Iban DK3854920000902777

**Advokat (L)**  
**Morten Kaas Vinther**  
[mkv@ret-raad.dk](mailto:mkv@ret-raad.dk)  
22 18 74 41

**Advokatsekretær**  
**Anne Herløw**  
[ah@ret-raad.dk](mailto:ah@ret-raad.dk)  
48 20 74 22  
Advokatsekretær

**Ejerpantebrev med underpant, opr. stort kr. 600.000,00  
med pant i ejendommen matr.nr. 9 BZ St. Havelse by, Øl-  
sted beliggende Rosenkæret 13, 3310 Ølsted – tilhørende  
Morten Ulrik Kristiansen og Joy Rye Kristiansen.**

Til brug for min udarbejdelse af salgsoptilling på vegne Jyske Realkredit A/S,  
anmoder jeg dig om at udfylde omstående kolonner og sende mig en kopi af  
pantebrevet eller udlægsattesten.

De ønskede oplysninger bedes meddelt hurtigst muligt, idet salgsoptillingen til  
brug for auktionen skal være fogedretten i hænde senest den 30. september  
2025.

Tvangsauktionen er berammet til 28-10-2025 kl. 09:30.

Hæftelse nr.

2

Hovedstol

kr.

600.000,-

Tinglyst den

8/12-2025

| *1.<br>Fordringen             | *2.<br>Restgæld                                                                        | *3.<br>Restancer                                                                                                                         | *4.<br>Hæftelser                                                                            |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| opgjort pr. auktions-<br>dato | på hæftelser, der kan<br>forventes overtaget,<br>med tillæg af ufor-<br>faldne renter. | og evt. ejerskifteaf-<br>drag på hæftelser, der<br>kan forventes overta-<br>get. (Beløbet i kolonne<br>1 minus beløbet i ko-<br>lonne 2) | der kræves indfriet.<br>(Beløbet i denne ko-<br>lonne er lig med belø-<br>bet i kolonne 1.) |
| 410.763,13                    | 0                                                                                      | 0                                                                                                                                        | 410.763,13                                                                                  |

1. Fordringshaverens tilgodehavende med renter samt evt. påløbne omkostninger i forbindelse med inkasso, udlæg m.v.
2. Her angives den restgæld, der kan overtages af auktionsskøberen, såfremt denne ikke er panthaver eller på anden måde berettiget, idet disse rettighedshavere kan have en særlig retsstilling, f.eks. i henhold til en tvangsauktionsklausul.
3. Beløbene i denne kolonne betales inden 4 uger efter auktionens slutning.
4. Beløbet skal betales inden 6 måneder efter auktionens slutning.

Der gøres opmærksom på, at undladelse af at fremkomme med de oplysninger, som er nødvendige til udarbejdelse af salgsoptillingen, kan medføre, at de(n) pågældende ikke får tillagt omkostninger i forbindelse med auktionen.

Endelig bedes du oplyse mig mail-adresse, hvortil Fogedretten kan fremsendes salgsoptillingen, når denne er udfærdiget.

Med venlig hilsen  
Morten Kaas Vinther  
Advokat (L)

Anne Herløw  
Advokatsekretær  
an@ret-raad.dk

## PANTSÆTNINGSERKLÆRING

**Dato** 06.06.2016  
**Side** 1  
**Vores ref.** Katrine Hein Lindstrøm

### Pantsætningserklæring

Til sikkerhed for opfyldelse af enhver forpligtelse som

**Låntager** Morten og Joy Kristiansen  
Rosenkæret 13  
3310 Ølsted  
CPR-nr: \_\_\_\_\_ CPR-nr. \_\_\_\_\_

**Kreditgiver** har eller måtte få over for Alm. Brand Bank A/S, herunder enhver af bankens filialer og  
afdelinger - herefter kaldt banken

**Pantsætter** stilles pant af:  
Låntager

**Pant i:** **Fast ejendom**  
600.000,00 kr. De til enhver tid af ejerpantebrevet omfattede ejendomme - p.t.:  
Matr. nr. 9BZ St. Havelse By, Ølsted  
Adresse: Rosenkæret 13 Ølsted



D00KLPXPANT 1567758\_TBQYZT0IK01\_20160606154528

| Udført af: | Kontrol af:             | Dato: | Sign: |
|------------|-------------------------|-------|-------|
| ABKALO     | - EDB registrering      | _____ | _____ |
|            | - Underskrift dokument  | _____ | _____ |
|            | - Tinglysning anm. m.m. | _____ | _____ |

## Vilkår for pantsætning i Alm. Brand Bank

### Pantsætningens omfang

Bankens pantsikkerhed omfatter til enhver tid det, der træder i stedet for det pantsatte, herunder forsikrings- og erstatningssummer, ekstraordinære afdrag og lignende. Det samme gælder det pantsattes afkast, fx renter, udbytte, tegningsrettigheder, fondsaktier og lignende, lejeindtægter, bonus af livsforsikringspolicer og ordinære afdrag. Banken kan dog vælge at stille afkastet til pantsætters disposition.

Ved pantsatte ejerpantebreve omfatter pantsætningen indtil 5 års forfaldne renter. Dette har den retsvirkning, at maksimum for sikkerheden i henhold til ejerpantebrevet successivt opskrives med den i ejerpantebrevet nævnte rentesats beregnet af ejerpantebrevets hovedstol pr. år.

### Bankens rettigheder og pligter som panthaver

Banken kan udøve alle pantsætters rettigheder over det pantsatte, uanset gælden er forfalden eller ej, fx modtage og kvittere for alle beløb ifølge det pantsatte og opsiges, inddrive, kvittere og transportere pantsatte fordringer og pantebreve til sig selv eller andre. Dette gælder også, selvom pantsætter er gået konkurs, trådt i likvidation eller lignende. Ved udøvelsen af disse rettigheder er dette dokument legitimation for banken, også i forhold til offentlige myndigheder som fx tinglysningsmyndigheder og offentlige registre i ind- og udland.

Som panthaver har banken ret til at bruge afkastet af de pantsatte effekter til nedbringelse af sikrede engagementer. Banken har dog ikke pligt til det, heller ikke i forhold til meddebitorer, kautionister eller pantsættere.

Som panthaver kan banken for pantsætters regning altid deltage i alle møder om det pantsatte og på disse møder træffe bindende beslutninger på pantsætters vegne. Det er blandt andet relevant ved pant i fast ejendom, i pantebreve, i løsøre og ved transport i fordringer. Møderne kan være af enhver art som fx møder om udlæg, auktion, konkurs, rekonstruktion og lignende skridt i forbindelse med kreditorforfølgning.

### Pant i aktier, anparter og andre stemmeberende ejerandele

Banken kan på grundlag af denne aftale meddele pantsætter, at banken midlertidigt ønsker at udøve stemmeretten og andre ejerrettigheder, indtil banken giver pantsætter meddelelse om, at stemmeretten igen tilkommer pantsætter. Denne ret for banken til at udøve stemmeretten efter meddelelse til pantsætter gælder, uanset om stemmeretten udspringer af vedtægter, lovgivning, aktionæroverenskomst eller andet retsgrundlag. Gennem meddelelsen overgår stemmeretten til banken. Som dokumentation for stemmeretten skal banken fremvise denne aftale og en kopi af meddelelsen.

Ved enhver vedtægtsændring der forringer de pantsatte aktier/anparterers værdi, fx ændringer i kapitalforhold,

aktieklasser (lighedsgroundsætning) eller omsættelighed, tilkommer stemmeretten på de pantsatte aktier eller anparter umiddelbart banken, uden at denne behøver at afgive erklæring herom til aktionæren/anpartshaveren eller selskabet.

Bankens panteret omfatter til enhver tid enhver udlodning af ordinær eller ekstraordinær udbytte og enhver udlodning i forbindelse med kapitalnedsættelse med udbetaling til aktionærer, anpartshavere eller disses stedfortrædere.

### Frigivelse og ombytning af pant

Banken kan beslutte, om ombytning af pantsatte aktiver eller kontant betaling til frigivelse af pantsatte aktiver kan accepteres, og banken kan altid nægte dette, indtil det sikrede engagement er fuldt tilbagebetalt.

Banken kan kræve udgifter til varetagelse af sine interesser som panthaver, herunder eventuelt udlæg til forsikringspræmier, særskilt betalt af låntager og/eller pantsætter.

### Oplysningspligt

Pantsætter skal straks give banken besked om alle forhold, som har betydning for bankens ret over det pantsatte, fx hvis pantsætter bliver bekendt med indkaldelser til auktionsmøder, proklamaer, ejendomsoverdragelser og lignende.

### Fuldmagt

Ved pant i fast ejendom, giver pantsætter banken ret til at bruge alle tilgængelige oplysninger om den pantsatte ejendom, fx fra realkreditinstitutter, andre kreditorer med pant i ejendommen eller offentlige myndigheder. Oplysningerne vil blive brugt til bankens egen behandling af låntagers engagement - typisk i forbindelse med løbende opdatering af pantets værdi.

### Fyldestgørelse

Banken har ret til at realisere de stillede sikkerheder, hvis disse forringes eller trues som følge af fald i pantets værdi eller af anden årsag. Inden banken tager skridt til fyldestgørelse, skal den, medmindre pantsætterens bopæl er ukendt, med 8 dages varsel opfordre denne til enten at indfri lån/kreditter, eller at stille yderligere sikkerhed, som banken kan godkende.

Det nævnte varsel kan dog fraviges, hvis omgående salg er nødvendigt for at undgå eller begrænse et tab. Det, der er pantsat, og hvad der måtte træde i stedet derfor, kan realiseres på den måde, som banken finder hensigtsmæssig. Det kan også ske ved underhåndssalg. Banken vil så vidt muligt give pantsætteren lejlighed til at tage stilling til den realisationsmåde, som vælges.

Pantsatte fordringer kan inddrives af banken, efterhånden som de forfalder.

### Hæftelsens omfang



T B R D I N S M S

D00KLPXPANT

## Vilkår for pantsætning i Alm. Brand Bank

Enhver kautionist og ethvert pant, herunder pant stillet af tredjemand, hæfter indbyrdes og sammen med låntageren solidarisk for ethvert krav - fx:

1. Lån/kreditter med tillæg af renter, provision og lignende. Hertil kommer overtræk, ubetalte afdrag og renter, fx misligholdelsesrenter, provision og lignende heraf. Misligholdelsesrente beregnes af hele det skyldige beløb.
2. Krav, opstået som følge af, at banken må betale under en garanti, stillet på vegne af låntager.
3. Krav, opstået som følge af, at låntager har påtaget sig kautionforpligtelse(r) over for banken.
4. Krav, opstået som følge af enhver form for aftale om handel med finansielle instrumenter af enhver art. Hvad et finansielt instrument kan omfatte fremgår af lov om finansiell virksomhed.
5. Inkasso- og sagsomkostninger, fogedgebyr mv. ved inddrivelse af ethvert krav hos låntager.
6. Kravet, opgjort under pkt. 1-5, tillægges løbende misligholdelsesrente fra det tidspunkt, kravet rettes mod den pågældende kautionist og/eller tredjemandspantsætter. Satsen for misligholdelsesrente oplyses på forlangende og fremgår desuden af bankens prisbog.

Den solidariske hæftelse ophører, når der er sket fuld indbetaling fra de øvrige forpligtede.

Påtager en kautionist sig at stille sikkerhed for samme gæld, eller for dele af den gæld, som kautionforpligtelsen dækker, kan både pant og kaution gøres gældende som supplerende sikkerheder.

Banken må give låntager henstand med betalinger. Ingen kautionist eller tredjemandspantsætter skal give deres samtykke, men har krav på en meddelelse fra banken, hvis det sker. I modsat fald nedsættes deres forpligtelser over for banken, i det omfang de kan dokumentere, at henstanden har medført væsentlige tab for dem.

Pantsætning, foretaget af tredjemand, medfører kun personligt gældsansvar (svarende til kaution), hvis der indgås en særlig aftale herom.

Banken bevarer sine krav mod en kautionist og en tredjemandspantsætter, selvom den undlader at foretage anmeldelse i en (med-)kautionists bo.

Når de har indfriet deres forpligtelse fuldstændigt, og bankens fulde tilgodehavende hos låntager er indfriet, har en kautionist eller tredjemandspantsætter

- indtrædelsesret i pant, stillet af låntager
- indtrædelsesret i de af en tredjemandspantsætter over for banken stillede sikkerheder
- indbyrdes regres til øvrige kautionister.

De har dog ikke indtrædelsesret eller indbyrdes regres, hvis:

- andet er aftalt i det enkelte tilfælde,
- de ikke kendte til panteretten eller øvrige kautioner, da de påtog sig deres forpligtelse.

Banken vælger, hvilken del af det sikrede engagement provenue fra pant og indbetalinger fra kautionisten afskrives på.

Banken kan straks søge sig fyldestgjort for hele fordringen hos enhver kautionist eller i ethvert pant, når den gæld, der er kautioneret for eller stillet sikkerhed for, er forfalden til betaling.

Kommer låntager, kautionist eller pantsætter under bobehandling, tvungen eller frivillig, har banken ret til at få dividende af sit fulde krav, indtil gælden er helt indfriet. Denne ret gælder også dividende af det regreskrav, som en kautionist eller tredjemandspantsætter eventuelt har eller måtte få, hvad enten regreskravet er blevet aktuelt før eller efter at bobehandlingen er begyndt.

Frigivelse af kautionisten eller pantsætteren får først virkning, når denne har modtaget skriftlig meddelelse om dette fra banken. Omstødes indbetalinger senere, oprettholdes kautionistens eller pantets hæftelse dog, uanset denne meddelelse.



**Underskrift af  
pantsetter**

Denne aftale består af:

- Pantsætningserklæring
- Vilkår for pantsætning i Alm. Brand Bank
- Alm. Brand Banks Almindelige forretningsbetingelser som jeg bekræfter at have modtaget tidligere.

Jeg bekræfter, at jeg

- er enig i aftalens indhold og
- er indforstået med de betingelser, regler og vilkår der fremgår af alle aftalens dele

Denne aftale regulerer kun afaltte sikkerheder for den nævnte låntager. Har jeg stillet sikkerhed for andre låntagere, ændres der ikke i aftalen herom.

16-6-16

Dato

Morten og Joy Kristiansen

**Vitterlighedser-  
klæring**

Til vitterlighed om underskrifternes ægthed, dateringens rigtighed og udsteder(e)s myndighed:

Søren Høeggaard

Navn

Erik Zane

Navn

Hus

Stilling

Elektriker

Stilling

Hovevej 26

Adresse

Maxvej 55

Adresse

3310 Østved

Postnr. og by

3310 Østved

Postnr. og by

[Signature]

Underskrift

Erik Zane

Underskrift



## GÆLDSBREV

**Dato** 06.06.2016  
**Side** 1  
**Vores ref.** Katrine Hein Lindstrøm  
**Kontonr.** 7681 0001006923

### Gældsbrief - Boliglån

#### Låntagere

Morten Ulrik Kristiansen  
Rosenkæret 13  
3310 Ølsted

CPR-nr.

Joy Rye Kristiansen  
Rosenkæret 13  
3310 Ølsted

CPR-nr.

erkender at skyldes

#### Kreditgiver

Alm. Brand Bank  
Slotsfade 38  
3400 Hillerød

Kreditgiver bliver herefter kaldt banken.

#### Lånets størrelse

483.650,14 kr.

#### Tilbagebetaling

Du skal tilbagebetale lånet med en fast ydelse på 4.000,00 kr. hver måned, første gang den 15.07.2016 og i alt 60 gange.

Du skal genforhandle lånet med banken næste gang senest den 01.07.2021. Indgår du ikke en ny aftale med banken om lånets tilbagebetaling, falder lånet bort, og du skal indfri restgælden senest den 01.07.2021.

Det giver en løbetid på 5 år og 17 dage, regnet fra datoen for forventet udbetaling af lånet, som er den 14.06.2016. Sidste ydelse den 01.07.2021 er på 426.119,08 kr.

Ved renteændringer kan banken vælge at nedsætte eller forhøje ydelsen, så løbetiden fastholdes.

Du kan altid hente en gratis oversigt over lånets afvikling i restløbetiden i din Netbank eller ved henvendelse til banken.

Alle beløb, der bliver indbetalt på lånet, bruges først til at dække rente og provision og derefter til at dække forfaldne afdrag. Det gælder også beløb, der bliver indbetalt af kautio-nister, eller som på anden måde stammer fra stillede sikkerheder.

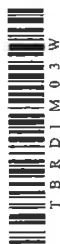
#### Rente

Banken beregner:

En variabel rente af restgælden. Satsen er 7,5000 % p.a. Det svarer til en debitorrente på 7,7136 % p.a.

Renten vil blive beregnet bagud og lægges til lånets restgæld hvert kvartal, første gang den 20.06.2016.

| Udført af:             | Kontrol af:           | Dato: | Sign: |
|------------------------|-----------------------|-------|-------|
| Katrine Hein Lindstrøm | - EDB registrering    | _____ | _____ |
|                        | - Underskift dokument | _____ | _____ |



T B R D I M 0 3 W

D00KLPXGALD 1567758\_TBQYTY9Q00\_20160606154527

Banken kan ændre variable satser, hvis:

- der sker ændringer i forhold, som banken ikke har indflydelse på
- banken i øvrigt ændrer sin prisfastsættelse af markeds-, forretnings-, indtjenings- eller konkurrencemæssige grunde
- konkrete forhold, der har betydning for satserne på dette lån, ændrer sig.

I Alm. Brand Banks Almindelige forretningsbetingelser kan du læse mere om vilkår for beregning og ændringer af satser - herunder med hvilke varsler ændringer kan ske.

Der gælder særlige rentebetingelser, hvis lånet kommer i restance eller du misligholder lånet. De er nævnt under Kreditoplysninger.

**Frister for at opsig**

Du kan altid indfri lånet.

Banken kan opsig lånet og dermed bede dig indfri med 3 måneders varsel efter vilkårene i Alm. Brand Banks Almindelige forretningsbetingelser.

Ved bankens opsigelse har du krav på en saglig begrundelse.

**Fortrydelsesret**

Når denne aftale er indgået, har du 14 dages fortrydelsesret.

Hvis du benytter dig af fortrydelsesretten, skal du betale følgende:

- det, der skyldes på lånet
- et rentebeløb pr. dag på 100,76 kr.
- de direkte omkostninger, som banken har haft på dine vegne.

For yderligere oplysninger om fortrydelsesfristen, benyttelse af fortrydelsesretten og tilbagebetalingsfristen henviser vi dig til det særlige tillæg til Alm. Brand Banks Almindelige forretningsbetingelser.

**Sikkerhed**

Bliver værdien af de til enhver tid stillede sikkerheder væsentlig forringet, kan banken forlange, at du enten nedbringer gælden eller stiller yderligere sikkerhed, som banken kan acceptere.

Du kan se en nærmere specifikation af sikkerhederne og yderligere beskrivelse af, hvad de er stillet til sikkerhed for, i særskilte aftaler.



## GÆLDSBREV

**Dato** 06.06.2016  
**Side** 3  
**Vores ref.** Katrine Hein Lindstrøm  
**Kontonr.** 7681 0001006923

### Kreditoplysninger

#### Kredittype

Aftale om lån med annuitetsafvikling. Det betyder, at du betaler det samme beløb i fast ydelse hver gang.

Din konkrete aftale med banken om lånets afvikling er beskrevet i gældsbrevet under Tilbagebetaling.

#### Rentevilkår ved restance og misligholdelse

Kommer lånet i restance, beregner banken en variabel overtræksrente af det beløb du er i restance med. Overtræksrenten er p.t. 15,0000 % p.a. Det svarer til en årlig debitorrente på 15,8650 % p.a.

Misligholder du lånet i henhold til de misligholdelsesbestemmelser, som du kan se under Vilkår for lån i Alm. Brand Bank, beregner banken en variabel misligholdelsesrente fra første misligholdelsesdag og af hele lånets restgæld. Misligholdelsesrenten udgør p.t. 16,5000 % p.a.

Hertil kommer eventuelle omkostninger som nævnt under Vilkår for lån i Alm. Brand Bank.

#### Kreditomkostninger

|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| Lån forhøjet med           | 9.800,00 kr. |
| =Samlede kreditbeløb i alt | 9.800,00 kr. |

Du får stillet det samlede kreditbeløb til rådighed når

- du har opfyldt alle aftalte betingelser og forudsætninger
- banken har godkendt eventuelle sikkerheder, og
- sikkerhederne er etableret.

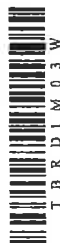
Det samlede beløb, du skal betale:

|                                 |                |
|---------------------------------|----------------|
| Kreditomkostninger:             |                |
| +Fremtidige renter              | 173.422,30 kr. |
| +Øvrige fremtidige omkostninger | 220,00 -       |
| +Skyldige renter                | 8.836,64 -     |
| =Kreditomkostninger i alt       | 182.478,94 kr. |

Øvrige fremtidige omkostninger:

Kontoudskriftsgebyr månedstilskr udgør 10,00 kr. og betales ved udløb. Beløbet betales særskilt. Kontoudskriftsgebyr månedstilskr udgør 10,00 kr. hver tredje måned, første gang den 20.06.2016 og betales i alt 21 gange. Beløbet betales særskilt.

|                                              |                |
|----------------------------------------------|----------------|
| Samlede kreditbeløb inkl. tidligere restgæld | 483.650,14 kr. |
| +Kreditomkostninger                          | 182.478,94 -   |
| =Det samlede beløb du skal betale            | 666.129,08 kr. |



T B R D 1 M 0 3 W

D00KLPXGALD 1567758\_TBQVZTY9Q00\_20160606154527

## ÅOP

De årlige omkostninger i procent (ÅOP) er beregnet til 7,7.

Beregningen af ÅOP og Kreditomkostninger er sket ud fra antagelserne, at:

- aftalte afviklingsbetingelser bliver overholdt og
- de anførte kreditomkostninger ikke bliver ændret i lånets løbetid
- lånet udbetales 14.06.2016.

Da banken ikke kender den nøjagtige præmie på brandforsikring af den pantsatte ejendom, indgår beløbet ikke i kreditomkostninger og er ikke indregnet i ÅOP. Du kan få oplyst præmiens størrelse hos dit forsikringsselskab.



D00KLPXGALD 1567758\_TBQYZTY9Q00\_20160606154527

## Vilkår for lån i Alm. Brand Bank

### Misligholdelse

Lånet er misligholdt hvis:

1. du ikke overholder dine forpligtelser over for banken
2. du tilsidesætter vilkår, aftalt med banken eller nævnt i Alm. Brand Banks Almindelige forretningsbetingelser
3. dine forhold bliver ændret væsentligt til skade for banken.

Det betyder, at lånet kan ophæves og at du skal indfri lånet straks - uanset aftalt opsigelsesvarsel.

Det samme gælder, hvis du eller lånets kautionist:

4. afgiver insolvenserklæring, kommer under rekonstruktionsbehandling, konkursbehandling eller gældssanering
5. standser betalingerne, indleder forhandling om akkord eller anden gældsordning
6. bliver udsat for individuel retsforfølgning i form af udlæg eller arrest
7. afgår ved døden
8. tager fast ophold uden for landets grænser, uden at have en aftale om lånets fortsatte afvikling
9. har givet urigtige oplysninger til banken.

Indtræffer en af begivenhederne i punkt 1-9, skal du betale de omkostninger, der er nævnt i afsnittet "Omkostninger".

Du kan også risikere, at banken foretager udlæg i og begærer tvangsauktion over de aktiver, du ejer - herunder pantsatte aktiver. Desuden kan det medføre, at du bliver indberettet til registeret over dårlige betalere. Det kan gøre det vanskeligt for dig fremover at opnå kredit i banken og hos andre kreditorer.

Misligholder du lånet kan dette gælds brev "tjene som grundlag for umiddelbar fuldbyrdelse" efter retsplejelovens § 478, stk. 1, nr. 5. Det betyder, at banken kan inddrive gælden via fogedretten, uden at banken først har opnået dom eller indgået forlig.

### Omkostninger

Udover det skyldige beløb og kreditomkostninger skal du betale:

1. en af banken fastsat rente for restance og misligholdelse
2. et af banken fastsat gebyr for rykkerskrivelser
3. bankens udgifter, når banken varetager sine interesser som pantthaver, herunder eventuelle udlæg til forsikringspræmier
4. bankens inkasso- og sagsomkostninger, fogedgebyr mv. i tilfælde af misligholdelse.

### Oplysningspligt og fuldmagt

I lånets løbetid skal du holde banken orienteret om dine økonomiske forhold. Du giver også banken en fuldmagt. Det betyder, at:

1. du skal indlevere din seneste års- og forskudsopgørelse fra SKAT, hvis banken beder om det
2. banken kan rekvirere enhver form for materiale eller oplysning, som din eventuelle revisor/regnskabsfører har modtaget/anvendt i forbindelse med rådgivning, gennemgang og/eller revision.

### Råderet

Da I opretter et fælles lån, skal I være opmærksomme på følgende:

- det er jeres eget ansvar at læse de informationer om lånet, som banken sender til jeres eArkiv
- hvis kun en af jer benytter eArkiv, vil den anden ikke modtage fx kontoudtog og meddelelser om renteændring.

### Klager over banken

Hvis du ønsker at klage over banken, skal du kontakte din afdeling.

Er du fortsat ikke enig med banken, efter at have drøftet problemstillingen med din afdeling, kan du klage til den klageansvarlige.

Herefter kan du klage til: Pengeinstitutankenævnet, Amaliegade 8B, 2., Postboks 9029, 1256 København K, pengeinstitutankenævnet.dk

Du kan også bruge EU-Kommissionens online klageportal på [ec.europa.eu/odr](http://ec.europa.eu/odr). Det er særlig relevant, hvis du er forbruger med bopæl i et andet EU-land. Klager du gennem klageportalen, skal du oplyse Alm. Brand Banks mail adresse som er [almbrand@almbrand.dk](mailto:almbrand@almbrand.dk).

### Tilsynsmyndighed

Alm. Brand Bank - regnr. 7681 - er under tilsyn af Finanstilsynet, Århusgade 110, 2100 København Ø, [finansstilsynet.dk](http://finansstilsynet.dk)

Hvis du mener, at banken overtræder den finansielle lovgivning, kan du henvende dig der.

### Lovvalg og værneting

Eventuelle retssager afgøres efter dansk ret og ved en dansk domstol.



**Aftalens omfang** Denne aftale består af:

- Gældsbrief
- Kreditoplysninger
- Vilkår for lån i Alm. Brand Bank
- Alm. Brand Banks Almindelige forretningsbetingelser, som jeg bekræfter at have fået.

**Underskrift** Jeg bekræfter, at jeg:

- er enig i aftalens indhold
- er indforstået med de betingelser, regler og vilkår, der fremgår af alle aftalens dele
- har modtaget Standardiserede europæiske forbrugerkreditoplysninger eller Europæisk standardiseret informationsark.

16-6-16

Dato

Morten Ulrik Kristiansen

16-6-16

Dato

Joy Rye Kristiansen

**Vitterlighedserklæring**

Til vitterlighed om underskrifternes ægthed, dateringens rigtighed og udsteder(e)s myndighed:

Søren P. Jørgensen

Navn

Preser

Stilling

Hovedgaden 26

Adresse

3310 Odsted

Postnr. og by

[Signature]

Underskrift

Enk Larsen

Navn

Elektriker

Stilling

Max.vej 55

Adresse

3310 Odsted

Postnr. og by

Enk Larsen

Underskrift



**Fra:** "Finans" <Finans@halsnaes.dk>  
**Sendt:** Mon, 1 Sep 2025 15:08:53 +0200  
**Til:** "Anne Herløw" <ah@ret-raad.dk>  
**Emne:** VS: Sagsnr. 14947 - Tvangsauktion over ejendommen, beliggende Rosenkæret 13, 3310 Ølsted  
**Vedhæftede filer:** Sagsnr 14947 - Tvangsauktion over ejendommen, beliggende Rosenkæret 13, 3310 Ølsted.pdf, image001\_20.png, Rosenkæret 13.pdf

Hej Anne,

- Vedhæftet er ejendomsbidragsbilletten for 2025.
- Der er pr. d. d. ingen restancer til kommunen.
- Der er pr. d. d. en indefrosset grundskyld på samlet 11.920,40 kr.
- Vedr. huslejenævns sager kontaktes [lajac@halsnaes.dk](mailto:lajac@halsnaes.dk)

God dag ☺

Venlig hilsen

**Tilde Elisabeth Østergaard Andersson**  
Studertermedhjælp

[tieoa@halsnaes.dk](mailto:tieoa@halsnaes.dk)

---

#### Koncernøkonomi og Indkøb

Rådhuspladsen 1 · 3300 Frederiksværk · Telefon 47 78 40 00

---

Halsnæs Kommune · [mail@halsnaes.dk](mailto:mail@halsnaes.dk) · [www.halsnaes.dk](http://www.halsnaes.dk)

*Skal du sende fortrolige eller følsomme oplysninger (fx CPR. nr. eller helbredsoplysninger), henviser kommunen dig til at sende sikkert via [borger.dk](http://borger.dk)  
Du finder oplysninger om, hvordan kommunen behandler personoplysninger på [www.halsnaes.dk](http://www.halsnaes.dk).*



**Halsnæs**  
Kommune

**STEM**  **MED**

---

**Fra:** Anne Herløw [ah@ret-raad.dk]  
**Sendt:** 25-08-2025 14:53  
**Til:** Officiel Post [sepomail260@halsnaes.dk]  
**Emne:** Sagsnr. 14947 - Tvangsauktion over ejendommen, beliggende Rosenkæret 13, 3310 Ølsted

Der er nu berammet tvangsauktion over ovennævnte ejendom den 28. oktober 2025 kl. 9:30. Jeg beder derfor om at modtage: \* Kopi af ejendomsbidragsbillet 2025 \* Opgørelse over eventuelle restancer, der skal medtages i salgsopstilling \* Opgørelse over lån til betaling af stigning i grundskyld \* Samt oplysning om eventuelle huslejenævnsager. Gerne inden den 16. september 2025 af hensyn til udarbejdelse af salgsopstilling. Med venlig hilsen / Kind regards [Ret&Råd Advokater Nordsjælland P/S]<<http://www.ret-raad.dk/nordsjaelland>> Anne Herløw Advokatsekretær Ret&Råd Advokater Nordsjælland P/S Email: [ah@ret-raad.dk](mailto:ah@ret-raad.dk)<<mailto:ah@ret-raad.dk>> Direkte: (+45) 48 20 74 22 Telefon: (+45) 48 20 74 00 Carlsbergvej 32 3400 Hillerød [www.ret-raad.dk/nordsjaelland](http://www.ret-raad.dk/nordsjaelland)<<http://www.ret-raad.dk/nordsjaelland>> CVR.35 86 03 12 Krypteret Mail: [nordsjaelland@ret-raad.dk](mailto:nordsjaelland@ret-raad.dk) Bank: 5492 000 090 2777 Når vi modtager en e-mail, registrerer vi de personoplysninger, der fremgår af e-mailen. Læs vores persondatapolitik klik HER<<https://www.ret-raad.dk/hilleroed/persondatapolitik/>> When we receive an e-mail we register the personal data that appears in that e-mail. Read our privacy policy HERE<<https://www.ret-raad.dk/hilleroed/persondatapolitik/>> Ret&Råd\_Outlook\_Mailsignature ture

---

**Ret&Råd**  
ADVOKATER



Halsnæs Kommune

Rådhuset

Rådhuspladsen 1

3300 Frederiksværk

Rådhusets telefontid:

Man-Ons

09.00-13.00

Torsdag

10.00-17.00

Fredag

lukket

4778 4000

mail@halsnaes.dk

Modtager

Morten Ulrik Kristiansen

2606501132013

Rosenkæret 013

3310 Ølsted

Ejendommens beliggenhed:

Rosenkæret 13

Udskrevet den:

28/11-2024

Moms-nr.:

29188416

Sorteringsnummer:

13 00000 011966

Debitornummer:

056 25 008376 01 06

Kommunenr.:

260

Ejendomsnr.:

008376

Bfe. nummer:

0002299604

Matrikelbetegnelse:

ST. HAVELSE BY, ØLSTED 9bz

Bebygget areal:

78

BBR-status pr.

01/01-2024

Øvrige Bfe. numre:

## Kommunale ejendomsbidrag af fast ejendom 2025

Side 01 af 01

Specifikation

Beløb

Heraf moms

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

GRUNDEJERF. ST.HAVELSE STRAND

1100,00

SKORSTENSFEJNING TLF. 4772 1242

920,66

184,13

Rottebekæmpelse

39,62

Tilmeldt betalingsservice ved beregningen - derfor ingen indbetalingskort

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

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

**I ALT**

2060,28

184,13

Rate

Forfaldsdato

Sidste rettidige indb.dag

Ratebeløb

Fakturadato

Moms beløb

01

01/01-2025

02/01-2025

2060,28

01/01-2025

184,13

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

Ved for sen indbetaling påløber renter og evt. gebyr.

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

### **Nyt om opkrævning af grundskyld (ejendomsskat)**

Den 1. januar 2024 overgik opkrævning af grundskyld til SKAT. Du skal derfor ikke længere betale grundskyld til kommunen. Grundskylden indgår fremover i din forskuds- og årsopgørelse (ligesom ejendomsværdiskatten allerede gør). Evt. spørgsmål til din forskudsopgørelse skal rettes til SKAT. Evt. spørgsmål til ejendomsvurderinger skal rettes til Vurderingsstyrelsen. Du kan læse mere på [www.skat.dk](http://www.skat.dk) og [www.vurderingsportalen.dk](http://www.vurderingsportalen.dk).

### **Indefrosset grundskyld og pensionistlån**

Fra 2024 overtog SKAT også ansvaret for de fremtidige indefrysningsslån og pensionistlån. De låneordninger som har været etableret i kommunen før 2024 er dog pt. fortsat beliggende i kommunen. Det betyder at du potentielt kan have indefrysning og/eller pensionistlån både hos kommunen og hos SKAT, dog for to forskellige perioder.

Hvis du ønsker at ændre din indefrysningsordning fra 2024 og frem, eller ansøge om pensionistlån, skal dette derfor ske ved henvendelse til SKAT, f.eks. via [www.skat.dk](http://www.skat.dk). Hvis du ønsker at indfri indefrosset grundskyld eller pensionistlån, som er indefrosset/optaget før 2024, kan dette ske til kommunen via [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller på tlf. 4778 4000.

**Betaling af ejendomsbidrag:** Fremover opkræves ejendomsbidraget kun over én rate, i starten af januar måned. Hidtil har det været opkrævet over to rater. Der fremsendes én gang årligt en ejendomsbidragsbillet til samtlige ejere af ejendommen. Hvis betalingen er tilmeldt BetalingsService fremsendes der **ikke** indbetalingskort. Hvis betalingen ikke er tilmeldt BetalingsService, sendes der et indbetalingskort i november/december måned. Vær opmærksom på, at der kun sendes indbetalingskort til én af ejerne, hvis der er flere ejere af ejendommen. Der ydes ikke henstand eller afdragsordninger vedr. ejendomsbidrag. Ved manglende betaling udgør rykkergebyret kr. 250,00 pr. rykker.

**Betaling fra udland:** IBAN nr.: DK7630000010178770 og Swift kode: DABADKKK

**Skorstensfejning:** Spørgsmål vedr. skorstensfejerbidraget skal rettes til skorstensfejermesteren på telefon 4772 1242 eller [halsnaes@skorstensfejer.dk](mailto:halsnaes@skorstensfejer.dk)

**Rottebekæmpelse:** Anmeldelse skal ske via <http://halsnaes.dk/borger/miljoe-og-affald/skadedyr>. Spørgsmål kan rettes til Team Miljø i Halsnæs Kommune på telefon 4778 4000 eller [mail@halsnaes.dk](mailto:mail@halsnaes.dk)

**Fra:** "Laila Jacobsen" <lajac@halsnaes.dk>  
**Sendt:** Tue, 2 Sep 2025 08:02:35 +0200  
**Til:** "Anne Herløw" <ah@ret-raad.dk>  
**Emne:** SV: Sagsnr. 14947 - Tvangsauktion over ejendommen, beliggende Rosenkæret 13, 3310 Ølsted - Tilhørende Joy Rye Kristiansen og Morten Ulrik Kristiansen

Til Anne Herløw,

Huslejenævnet har ikke registreret nogle sager på ovennævnte ejendom.

Venlig hilsen

**Laila Jacobsen**  
Administrativ konsulent

Direkte 47 78 48 23 · Mobil 22 21 30 95 · [lajac@halsnaes.dk](mailto:lajac@halsnaes.dk)

---

**Koncernsekretariatet · Ledelsesbetjening og Kommunikation**  
Rådhuspladsen 1 · 3300 Frederiksværk · Telefon 47 78 40 00

---

Halsnæs Kommune · [mail@halsnaes.dk](mailto:mail@halsnaes.dk) · [www.halsnaes.dk](http://www.halsnaes.dk)

*Skal du sende fortrolige eller følsomme oplysninger (fx CPR. nr. eller helbredsoplysninger), henviser kommunen dig til at sende sikkert via [borger.dk](http://borger.dk)  
Du finder oplysninger om, hvordan kommunen behandler personoplysninger på [www.halsnaes.dk](http://www.halsnaes.dk).*



**Halsnæs**  
Kommune

**Oplev**  
**Halsnæs**

---

**Fra:** Anne Herløw <ah@ret-raad.dk>  
**Sendt:** 1. september 2025 15:25  
**Til:** Laila Jacobsen <lajac@halsnaes.dk>  
**Emne:** Sagsnr. 14947 - Tvangsauktion over ejendommen, beliggende Rosenkæret 13, 3310 Ølsted - Tilhørende Joy Rye Kristiansen og Morten Ulrik Kristiansen

Der er nu berammet tvangsauktion over ovennævnte ejendom den 28. oktober 2025 kl. 9:30.

Jeg beder derfor om at modtage oplysning om eventuelle huslejenævnsager.

Gerne inden den 16. september 2025 af hensyn til udarbejdelse af salgsoptilling.

Med venlig hilsen / Kind regards

---

**Ret&Råd**  
ADVOKATER

**Anne Herløw**

Advokatsekretær

**Ret&Råd Advokater Nordsjælland P/S**

Email: [ah@ret-raad.dk](mailto:ah@ret-raad.dk)

Direkte: (+45) 48 20 74 22

Telefon: (+45) 48 20 74 00

Carlsbergvej 32

3400 Hillerød

[www.ret-raad.dk/nordsjaelland](http://www.ret-raad.dk/nordsjaelland)

CVR.35 86 03 12

Krypteret Mail: [nordsjaelland@ret-raad.dk](mailto:nordsjaelland@ret-raad.dk) Bank: 5492 000 090 2777

Når vi modtager en e-mail, registrerer vi de personoplysninger, der fremgår af e-mailen. Læs vores persondatapolitik klik [HER](#)

When we receive an e-mail we register the personal data that appears in that e-mail. Read our privacy policy [HERE](#)

Joy Rye Kristiansen  
Rosenkæret 13  
3310 Ølsted

**Alka Forsikring**  
Klausdalsbrovej 601  
2750 Ballerup  
Tlf. 70 12 14 16

Den 9. maj 2025

## Police - Husforsikring

Hermed sender vi dig policen for Hus  
Policenummer: **1060825099**  
Policen er gældende fra: 9. maj 2025

Policen er sammen med forsikringsbetingelserne din forsikringsaftale med Alka.  
Vi beder dig kontrollere, at oplysningerne på policen er korrekte. Hvis noget skal ændres bedes du  
venligst ringe til os.

### Forsikringsbetingelser

Betingelsesnr.: AH-04

I forsikringsbetingelserne kan du læse om forsikringens dækning og generelle vilkår, herunder  
opsigelse og ændring af vilkår og pris.  
Dine forsikringsbetingelser får du ved at taste dit policenummer på [www.alka.dk/mit-alka](http://www.alka.dk/mit-alka)

### Kundeforhold

Forsikringstager: Joy Rye Kristiansen  
Fødselsdato: 29. februar 1960

### Forsikringssted

Adresse: Rosenkæret 13  
3310 Ølsted  
Matrikelnummer: 9BZ  
Ejendomstype: Fritidshus  
Anvendelse: Helårsbeboelse og erhverv  
Fredet/bevaringsværdigt hus: Nej  
Bindingsværk: Nej  
Pudset træhus: Nej  
Indendørs swimmingpool: Nej

### Beboelsesbygning(er)

|                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| Opførelsesår:                  | 1954      |
| Antal plan:                    | 1         |
| Beboelsens grundareal:         | 72 m2     |
| Kælderareal:                   | 72 m2     |
| Antal toiletter:               | 2         |
| Tagtype:                       | Hårdt tag |
| Vandsikringsanlæg installeret: | Nej       |

### Garager, udhuse m.m.

|             |       |
|-------------|-------|
| Grundareal: | 61 m2 |
|-------------|-------|

| Dækning                       | Summer         | Selvrisiko pr. skade |
|-------------------------------|----------------|----------------------|
| Bygningsbrand                 |                | Ingen selvrisiko     |
| Anden Bygningsskade           |                | Ingen selvrisiko     |
| Husejeransvar                 |                |                      |
| Personskade                   | Kr. 10.000.000 | Ingen selvrisiko     |
| Tingsskade                    | Kr. 3.000.000  | Ingen selvrisiko     |
| Retshjælp                     | Kr. 200.000    | Kr. 2.000 *)         |
| Glas og sanitet               |                | Ingen selvrisiko     |
| Svampe-, insekt- og rådskaade |                | Ingen selvrisiko **) |
| Skjulte rør til nyværdi       |                | Ingen selvrisiko     |
| Stikledninger til nyværdi     |                | Ingen selvrisiko     |
| Udvidet dækning               |                | Kr. 2.500 ***)       |

\*) Der opkræves en selvrisiko på 10 % af skaden, dog minimum kr 2.000

\*\*) Ved udskiftning af dør, vindue eller glasparti med træramme opkræves en selvrisiko på 2.500 kr. pr. del.

\*\*\*) På kosmetiske forskelle og rotespærre er der en egenbetaling på 50% af udgiften.

| Betaling           | Beløb      | Termin   | Hovedforfald |
|--------------------|------------|----------|--------------|
| Pris (2025 indeks) | Kr. 776,70 | Månedlig | 1. november  |

Prisen er inklusiv skadesforsikringsafgift på kr. 8,45.

#### Udover ovenstående opkræves

Bidrag til Garantifonden (1 gang pr. kalenderår)

I forbindelse med opkrævning af forsikringen opkræver Alka et gebyr, med mindre du betaler via MobilePay.

Du kan se gebyrer og afgifter på [www.alka.dk/om-alka/gebyrer-og-afgifter](http://www.alka.dk/om-alka/gebyrer-og-afgifter) eller få dem oplyst ved at kontakte os.

Du kan opsige forsikringen med 30 dages varsel til udløbet af en kalendermåned. Opsiger du forsikringen til hovedforfald, er der ikke gebyr. Opsiger du forsikringen uden for hovedforfald, har vi ret til at opkræve et gebyr.

### Indeksregulering

Forsikringen indeksreguleres i henhold til de gældende forsikringsbetingelser.

### Klausuler

#### **Antal skader på huset de sidste 2 år**

Forsikringens præmie er beregnet udfra, at du/I på husets tidligere forsikring, har anmeldt 3 eller flere skade(r) de seneste 2 år.

#### **Retshjælpsforsikring**

Retshjælpsforsikringen dækker ikke tvister der vedr. erhvervsudøvelse, herunder tvister der vedr. udlejning af ejendommen.

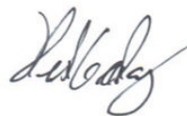
#### **Individuel klausul**

2 carporte/overdækninger på matriklen er ikke medtaget i dækningen.

#### **Månedlig betaling**

For at opretholde månedlig betaling forudsætter det, at forsikringen er tilmeldt betalingsservice eller MobilePay. Alka kan ændre betalingsterminen til helårlig betaling, hvis denne forudsætning ikke længere er opfyldt.

**Alka Forsikring**



**Fra:** "Alka Forsikring Økonomi Bogholderi" <okonomi1@alka.dk>  
**Sendt:** Wed, 3 Sep 2025 12:08:12 +0200  
**Til:** "Anne Herløw" <ah@ret-raad.dk>  
**Emne:** SV: Sagsnr. 14947 - P1060825099 Tvangsauktion over ejendommen, beliggende Rosenkæret 13, 3310 Ølsted - Tilhørende Joy Rye Kristiansen og Morten Ulrik Kristiansen

Tak for din henvendelse i forbindelse med tvangsauktion på ejendommen:

Husforsikring, police 1060825099  
Forsikringssted: Rosenkæret 13, 3310 Ølsted

Jeres J.nr.: 14947

Vi skal oplyse at kunden betaler månedsvis, og har indtil videre betalt rettidigt. Nedenstående er opgørelse på dagen for tvangsauktionen. Beløbet er endnu ikke forfaldent til betaling.

|                                               |            |
|-----------------------------------------------|------------|
| Præmie for perioden 01.09.2025 til 28.10.2025 | 368,75 kr. |
| Rykkergebyr                                   | 0,00 kr.   |
| Samlet tilgodehavende                         | 368,75 kr. |

Beløbet kan overføres til vores bankkonto i Arbejdernes Landsbank.  
Regnr. 5301 Konto. 0740849, med reference til policenummeret.

Du er meget velkommen til at kontakte os  
Du er velkommen til at ringe til os på 43 58 55 53, hvis du har spørgsmål. Vi er klar ved telefonerne mandag til fredag mellem klokken 9.00 og 15.00.

Venlig hilsen / Best regards

**Camilla**

**Tryg | Alka** | Collections & Payments | Klausdalsbrovej 601 | 2750 Ballerup  
Alka er en del af Tryg Forsikring A/S | Cvr-nr. 24260666

Denne mail kan indeholde fortrolig information. Hvis du ikke er rette modtager, skal du venligst informere afsenderen og slette mailen.  
Se på [tryg.dk](https://tryg.dk) og [alka.dk](https://alka.dk), hvordan vi behandler personoplysninger.

**Fra:** Anne Herløw <[ah@ret-raad.dk](mailto:ah@ret-raad.dk)>

**Sendt:** 25. august 2025 14:47

**Til:** Alka Forsikring Salg & Service <[salgogservice@alka.dk](mailto:salgogservice@alka.dk)>; [forsikring.inkasso@almbrand.dk](mailto:forsikring.inkasso@almbrand.dk);  
[aros@arosforsikring.dk](mailto:aros@arosforsikring.dk); [info@axa-forsikring.dk](mailto:info@axa-forsikring.dk); [info@bornbrand.dk](mailto:info@bornbrand.dk); [inkasso@codan.dk](mailto:inkasso@codan.dk); [gaf@garfors.dk](mailto:gaf@garfors.dk);  
[gfgfforsikring.dk](mailto:gfgfforsikring.dk); [info@gjensidige.dk](mailto:info@gjensidige.dk); [info@hf-forsikring.com](mailto:info@hf-forsikring.com); [post@himmerland-forsikring.dk](mailto:post@himmerland-forsikring.dk);  
[kundecenter3@if.dk](mailto:kundecenter3@if.dk); [kab@kab.dk](mailto:kab@kab.dk); [police@lb.dk](mailto:police@lb.dk); [post@lokal.dk](mailto:post@lokal.dk); [mail@nemforsikring.dk](mailto:mail@nemforsikring.dk);  
[kundeservice@nykredit.dk](mailto:kundeservice@nykredit.dk); [pensam@pensam.dk](mailto:pensam@pensam.dk); [popermo@popermo.dk](mailto:popermo@popermo.dk); [post@stofo.dk](mailto:post@stofo.dk);  
[info@soenderjysk.dk](mailto:info@soenderjysk.dk); [post@thistedforsikring.dk](mailto:post@thistedforsikring.dk); [topdanmark@topdanmark.dk](mailto:topdanmark@topdanmark.dk); tryg <[Tryg@tryg.dk](mailto:Tryg@tryg.dk)>;  
[sikkermail@vendsyssel.nu](mailto:sikkermail@vendsyssel.nu); [vestjylland@vestjylland.dk](mailto:vestjylland@vestjylland.dk)

**Emne:** Sagsnr. 14947 - Tvangsauktion over ejendommen, beliggende Rosenkæret 13, 3310 Ølsted - Tilhørende Joy Rye Kristiansen og Morten Ulrik Kristiansen

Til orientering er der berammet tvangsauktion over ovennævnte ejendom **den 28. oktober 2025 kl. 9:30.**

Jeg beder derfor om at modtage policenr. samt opgørelse over restance for så vidt angår brandforsikring pr. auktionsdagen.

Med venlig hilsen / Kind regards

**Ret&Råd**  
ADVOKATER

**Anne Herløw**  
Advokatsekretær

**Ret&Råd Advokater Nordsjælland P/S**

Email: [ah@ret-raad.dk](mailto:ah@ret-raad.dk)  
Direkte: (+45) 48 20 74 22  
Telefon: (+45) 48 20 74 00

Carlsbergvej 32  
3400 Hillerød  
[www.ret-raad.dk/nordsjaelland](http://www.ret-raad.dk/nordsjaelland)  
CVR.35 86 03 12

Krypteret Mail: [nordsjaelland@ret-raad.dk](mailto:nordsjaelland@ret-raad.dk) Bank: 5492 000 090 2777

Når vi modtager en e-mail, registrerer vi de personoplysninger, der fremgår af e-mailen. Læs vores persondatapolitik klik [HER](#)

When we receive an e-mail we register the personal data that appears in that e-mail. Read our privacy policy [HERE](#)

Denne e-mail er sendt som en sikker e-mail fra Tryg.



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Rosenkæret 13, 3310  
Ølsted

Rapport købt 25/08 2025  
Rapport færdig 25/08 2025

Den ved rapportbestillingen  
oplyste tvangsauktionsdato:  
28/10 2025

# For ejendommen Rosenkæret 13, 3310 Ølsted

Ejendommens adresse..... Rosenkæret 13, 3310 Ølsted  
Kommune..... Halsnæs  
Ejendomstype..... Sommerhus.  
Ejerforhold..... Privatpersoner eller interessentskab  
Antal bestemte fast ejendomme..... 1  
Antal matrikelnumre..... 1  
Samlet grundareal..... 2360 m<sup>2</sup>  
Samlet bebygget areal..... 78 m<sup>2</sup>  
Samlet boligareal..... 72 m<sup>2</sup>  
Samlet erhvervsareal..... 0 m<sup>2</sup>

### Omfattede bestemt fast ejendomme

2299604

### Omfattede matrikelnumre

Matr.nr.: 9bz, St. Havelse By, Ølsted

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 ejendomsdatabaser](#) 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

Rosenkæret 13, 3310  
Ølsted

Rapport købt 25/08 2025  
Rapport færdig 25/08 2025

Den ved rapportbestillingen  
oplyste tvangsauktionsdato:  
28/10 2025

# Indhold

|             |   |
|-------------|---|
| Resumé..... | 4 |
|-------------|---|

Dette afsnit indeholder alle svar i ejendomsrapporten.

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

|                                                                          |    |
|--------------------------------------------------------------------------|----|
| Økonomi.....                                                             | 15 |
| Ejendoms- og grundværdi.....                                             | 15 |
| Ejendomsskat.....                                                        | 15 |
| Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat..... | 17 |
| Huslejenævns sager.....                                                  | 18 |

|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| Planer.....                                 | 19 |
| Zonestatus.....                             | 19 |
| Lokalplaner.....                            | 19 |
| Landzonetilladelser.....                    | 20 |
| Kommuneplaner.....                          | 20 |
| Spildevandsplaner.....                      | 26 |
| Varmeplaner.....                            | 27 |
| Varmeforsyning.....                         | 28 |
| Vejforsyning.....                           | 29 |
| Vejdirektoratets projekter.....             | 29 |
| Hovedstadsområdets transportkorridorer..... | 30 |
| Landsplandirektiv "Baltic Pipe".....        | 30 |
| Landsplandirektiv "Udviklingsområder".....  | 31 |
| Råstofplaner.....                           | 32 |

|                                                                                           |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Spildevand og drikkevand.....                                                             | 33 |
| Aktuelle afløbsforhold.....                                                               | 33 |
| Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen.....                                   | 33 |
| Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen.....                                         | 33 |
| Medlemskab af spildevandsforsyning.....                                                   | 34 |
| Aktuel vandforsyning.....                                                                 | 34 |
| Påbud/dispensationer/anbefalinger vedr. vandindvindingsanlæg/-boringer på ejendommen..... | 34 |
| Grundvand - Drikkevandsinteresser.....                                                    | 35 |
| Grundvand - Følsomme indvindingsområder.....                                              | 36 |

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

|                                                                 |           |
|-----------------------------------------------------------------|-----------|
| Påbud iht. jordforureningsloven.....                            | 38        |
| <b>Natur, skov og landbrug.....</b>                             | <b>39</b> |
| Fredskov.....                                                   | 39        |
| Majoratsskov.....                                               | 39        |
| Beskyttet natur.....                                            | 40        |
| Internationale naturbeskyttelsesområder.....                    | 41        |
| Landbrugspligt.....                                             | 42        |
| <b>Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer.....</b> | <b>43</b> |
| Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer.....    | 43        |
| Beskyttede sten- og jorddiger.....                              | 44        |
| Skovbyggelinjer.....                                            | 44        |
| Sø- og åbeskyttelseslinjer.....                                 | 45        |
| Kirkebyggelinjer.....                                           | 45        |
| Klitfredningslinje.....                                         | 46        |
| Strandbeskyttelseslinje.....                                    | 46        |
| <b>Om ejendomsdatarapporten.....</b>                            | <b>48</b> |

---

### Følgende bilag kan hentes:

- BBR-meddelelse - 2299604 - Halsnæs
  - Raastofplanskort
  - Vejforsyningskort
  - Jordforureningsattest\_2299604
-



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Rosenkæret 13, 3310  
Ølsted

Rapport købt 25/08 2025  
Rapport færdig 25/08 2025

Den ved rapportbestillingen  
oplyste tvangsauktionsdato:  
28/10 2025

# Resumé

---

## Bygninger

### BBR-meddelelsen

Findes der en BBR-meddelelse for ejendommen?..... Ja, se bilag  
Oplysninger er indhentet d. 25. august 2025

### Energimærkning

Hvad er ejendommens energimærke?..... Ejendommen har ikke noget energimærke  
Oplysninger er indhentet d. 25. august 2025

### Tilstandsrapport

Findes der en tilstandsrapport for ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 25. august 2025  
Bemærk: Tilstandsrapporten er kun tilgængelig for ejer og/eller fuldmagtshaver.

### Elinstallationsrapport

Findes der en elinstallationsrapport for ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 25. august 2025  
Bemærk: Elinstallationsrapport er kun tilgængelig for ejer og/eller fuldmagtshaver.

### Byggesag

Er der igangværende byggesag for ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 25. august 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. 25. august 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?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 25. august 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. 25. august 2025

### Bevaringsværdi

Er der angivet en bevaringsværdi for ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 25. august 2025  
Bemærk: Hvis en bygning har en "Bevaringsværdi", er det ikke automatisk ensbetydende med, at den er udpeget som "Bevaringsværdig". Kontakt kommunen for at finde ud af om bygningen er udpeget som bevaringsværdig

### Flexboligtilladelse

Er der registreret flexboliger på ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 25. august 2025

---

## Økonomi

## Ejendoms- og grundværdi

Hvad er ejendommens værdi ifølge den offentlige vurdering?..... 1.381.000 kr.

Oplysninger er indhentet d. 25. august 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. 25. august 2025

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

## Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat

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

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2025

Bemærk: Ejendomsdatarapporten indeholder kun statslige indefrysningssager, som har panteret på ejendommen. Eventuelle tillægssager bliver først en del af indefrysningssagerne i Ejendomsdatarapporten, når disse har fået panteret på ejendommen.

## Huslejenævnsager

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

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2025

Bemærk: Databasen for Huslejenævnsager er pt. ikke fuldt opdateret for alle kommuners vedkommende. Nogle kommuner overfører fortsat sager. Se [<https://www.huslejenaevn.dk/kommuneerklæringer>] for en liste over kommuner, der har erklæret at have overført alle sager. Hvis kommunen fremgår af listen, er svaret i Ejendomsrapporten retvisende. Ellers anbefales det at kontakte kommunen for at få opdateret information.

---

## Planer

### Zonestatus

Hvilken zonestatus er registreret for ejendommen?..... Sommerhusområde

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2025

### Lokalplaner

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

Oplysninger er indhentet d. 25. august 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. 25. august 2025

### Kommuneplaner

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

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2025

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

### Spildevandsplaner

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

Oplysninger er indhentet d. 25. august 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. 25. august 2025

### **Varmeforsyning**

Er der mulighed for kollektiv varmforsyning eller er der forsyningsforbud?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 25. august 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. 25. august 2025

### **Vejdirektoratets projekter**

Er ejendommen beliggende nær Vejdirektoratets projekter?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 25. august 2025

### **Hovedstadsområdets transportkorridorer**

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor hovedstadsområdets transportkorridorer?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 25. august 2025

### **Landsplandirektiv "Baltic Pipe"**

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor arealreservationen for Baltic Pipe?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 25. august 2025

### **Landsplandirektiv "Udviklingsområder"**

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor et udviklingsområde?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 25. august 2025

### **Råstofplaner**

Er ejendommen beliggende i et råstofområde?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 25. august 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. 25. august 2025

### **Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen**

Er der registreret tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen?..... Ja  
Oplysninger er indhentet d. 25. august 2025

### **Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen**

Er der registreret påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 25. august 2025

### **Medlemskab af spildevandsforsyning**

Er der registreret medlemskab af spildevandsforsyningselskab på ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 25. august 2025

### **Aktuel vandforsyning**

Er der aktuel vandforsyning registreret for ejendommen?..... Ja  
Oplysninger er indhentet d. 25. august 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. 25. august 2025

### Grundvand - Drikkevandsinteresser

Er ejendommen beliggende i et område med drikkevandsinteresser?..... Ja  
Oplysninger er indhentet d. 25. august 2025

### Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Er ejendommen beliggende i et følsomt indvindingsområde?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 25. august 2025

---

## Jordforurening

### Jordforureningsattest

Findes der jordforureningsattest for ejendommen?..... Ja, se bilag  
Oplysninger er indhentet d. 25. august 2025

### Kortlagt jordforurening

Er der kortlagt jordforurening for ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 25. august 2025

### Områdeklassificering

Er ejendommen beliggende i et område klassificeret som er lettere forurenet?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 25. august 2025

### Påbud iht. jordforureningsloven

Er der på ejendommen registreret påbud iht. jordforureningsloven i arealinformationssystemet (DAI)?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 25. august 2025

---

## Natur, skov og landbrug

### Fredskov

Er ejendommen pålagt fredskovspligt?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 25. august 2025

### Majoratsskov

Er der noteret majoratsskov på ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 25. august 2025

### Beskyttet natur

Er der beskyttede naturtyper eller beskyttede vandløb på ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 25. august 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. 25. august 2025  
Internationale naturbeskyttelsesområder består af hhv. Fuglebeskyttelsesområder, Habitatområder samt Ramsarområder.

### Landbrugspligt

Er ejendommen pålagt landbrugspligt?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 25. august 2025

---

## Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer

### Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer

Er der registreret fredede fortidsminder/fortidsmindebeskyttelseslinjer på ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 25. august 2025

### **Beskyttede sten- og jorddiger**

Er der beskyttede sten- eller jorddiger på ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 25. august 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. 25. august 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. 25. august 2025  
Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. Søbeskyttelseslinjer og Åbeskyttelseslinjer.

### **Kirkebyggelinjer**

Er ejendommen beliggende indenfor en kirkebyggelinje?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 25. august 2025

### **Klitfredningslinje**

Er ejendommen beliggende indenfor en klitfredningslinje?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 25. august 2025

### **Strandbeskyttelseslinje**

Er ejendommen beliggende indenfor en strandbeskyttelseslinje?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 25. august 2025

---



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Rosenkæret 13, 3310  
Ølsted

Rapport købt 25/08 2025  
Rapport færdig 25/08 2025

Den ved rapportbestillingen  
oplyste tvangsauktionsdato:  
28/10 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 Boligregistret (BBR). Oplysningerne på BBR-meddelelsen er et udtryk for de faktiske forhold på ejendommen, også selvom de ikke nødvendigvis er lovlige. Ansvar for oplysningernes rigtighed på BBR-meddelelsen ligger hos ejeren af ejendommen.

## 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. 25. august 2025

BBR meddelelse..... Se bilag BBR-meddelelse - 2299604 - Halsnæs

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 2299604

## Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

## Energimærkning

Hvad er ejendommens energimærke?..... Ejendommen har ikke noget energimærke

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

## Energimærkning

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

## Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Energistyrelsen

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

Telefonnummer..... 33926700

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

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

## Tilstandsrapport

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

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

### Kontaktoplysninger

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

---

## Elinstallationsrapport

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

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

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

---

## Elinstallationsrapport

---

En elinstallationsrapport indeholder resultatet af gennemgangen af bygningens el-installationer. Ved gennemgangen vurderes elinstallationernes funktionsdygtighed og hvorvidt de opfylder de krav, som var gældende, da de blev udført eller ændret. Udover elinstallationsrapporten skal sælger for at anvende huseftersynsordningen have en 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 ejerskitteforsikring.

### 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. 25. august 2025

### Bygning 1, Bygning 2

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 2299604

### 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. 25. august 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 2299604

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Olietanke

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

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

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

---

### Olietanke

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

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

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Fredede bygninger

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

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

---

### Fredede bygninger

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

Ejeren af en fredet ejendom har pligt til at holde bygningen i forsvarlig stand. Det betyder, at fredningsværdierne skal opretholdes, og at taget, ydervæggene, dørene og vinduerne som minimum skal være tætte og i orden.

Alle fredede bygninger er fredet både ind- og udvendigt. Når en bygning er fredet skal der søges om tilladelse hos Slots- og Kulturstyrelsen til alle bygningsarbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse. Både små og store ændringer kræver tilladelse. Lige fra en tagomlægning eller flytning af en skillevæg, til opsætning af et skilt på facaden.

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

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

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

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Slots- og Kulturstyrelsen

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

---

## Bevaringsværdi

Er der angivet en bevaringsværdi for ejendommen?..... Nej

I Slots- og Kulturstyrelsens register "Fredede og Bevaringsværdige Bygninger" (FBB) er der p.t. knap 360.000 bygninger, hvis bevaringsværdi er blevet vurderet på baggrund af arkitektur, kulturhistorie, miljømæssig påvirkning, originalitet og tilstand. Vurderingen gælder alene bygningernes ydre.

En del af disse bygninger er udpeget som bevaringsværdige i kommuneplanen eller i en lokalplan efter planlovens og bygningsfredningslovens regler. Det betyder, at der vil være begrænsninger på mulighederne for at rive bygningen ned (kommuneplanen) og evt. også på mulighederne for at ændre bygningens ydre (lokalplan).

Bemærk: Hvis en bygning har en "Bevaringsværdi", er det ikke automatisk ensbetydende med, at den er udpeget som "Bevaringsværdig". Kontakt kommunen for at finde ud af om bygningen er udpeget som bevaringsværdig

---

## Bevaringsværdi

I Slots- og Kulturstyrelsens register "Fredede og Bevaringsværdige Bygninger" (FBB) er der p.t. knap 360.000 bygninger, hvis bevaringsværdi er blevet vurderet på baggrund af arkitektur, kulturhistorie, miljømæssig påvirkning, originalitet og tilstand. Hvert af disse forhold vurderes på en skala fra 1-9 og sammenfattes til en samlet bevaringsværdi for bygningen. Vurderingen af bevaringsværdien bygger på et helhedsindtryk af bygningens kvalitet og tilstand. Værdierne 1-3 regnes for en høj værdi, 4-6 for middel værdi og 7-9 for lav værdi. Når der sker ændringer med bygningen, kan karaktererne ændre sig, og der bliver muligvis behov for at korrigere bevaringsværdien.

En del af disse bygninger med bevaringsværdi er udpeget som bevaringsværdige i kommuneplanen eller i en lokalplan efter planlovens og bygningsfredningslovens regler. Det betyder, at der vil være begrænsninger på mulighederne for at rive bygningen ned (kommuneplanen) og evt. også på mulighederne for at ændre bygningens ydre (lokalplan). Kontakt kommunen for at finde ud af om bygningen er udpeget som bevaringsværdig.

## Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Flexboligtilladelse

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

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

---

## 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. Flexboligtilladelsen følger huset og ikke kun dig som ejer.

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 2299604

### **Kontaktoplysninger**

Administrativ myndighed..... Kommunen

---



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Rosenkæret 13, 3310  
Ølsted

Rapport købt 25/08 2025  
Rapport færdig 25/08 2025

Den ved rapportbestillingen  
oplyste tvangsauktionsdato:  
28/10 2025

# Økonomi

## Ejendoms- og grundværdi

Hvad er ejendommens værdi ifølge den offentlige vurdering?..... 1.381.000 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/emner-vejledninger-og-frister/ejendomsvurdering-og-kompensation-i-doedsbo>.

## Ejendoms- og grundværdi

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

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2025

Vurderingsår..... 2020 år  
Dato for seneste vurdering eller ændring..... 01-01-2020  
Ejendomsværdi..... 1.381.000 kr.  
Grundværdi..... 462.000 kr.  
Fradrag..... 0 kr.  
Stuehus grundværdi..... 0 kr.  
Stuehusværdi..... 0 kr.

## Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Vurderingsstyrelsen  
Adresse..... Nykøbingvej 76, Bygning 45, 4990 Sakskøbing  
Telefonnummer..... 72221616  
Email..... [vurdst@vurdst.dk](mailto: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 for 2024 og oplysninger om ejendomsbidrag kan pt. kun erhverves via <https://www.borger.dk/> eller ved henvendelse til kommunen. Beskatningsgrundlagene for ejendomsskatter kan både være på baggrund af en endelig og en foreløbig vurdering. Stigningsbegrænsning for grundskyld for 2024 og fremadrettet fremgår ikke af i Ejendomsdatarapporten.

---

## Ejendomsskat

---

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

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

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

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

Læs mere om:

de nye boligskatteregler på <https://www.vurderingsportalen.dk/ejerbolig/boligskat/nye-regler-fra-2024/>  
boligskat ved ejendomshandel på <https://www.vurderingsportalen.dk/ejerbolig/boligskat/koeb-og-salg/>  
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 forventeligt også, og beskatningen vil senere blive efterreguleret.

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2025

### Vurderingsejendom - Halsnæs

BFE-nr..... 2299604  
VurderingsejendomID..... 488710  
Vurderingsår..... 2024  
Vurderingsoprettelsesdato..... 02-01-2024  
Vurderingskategori..... Ejerbolig til vurdering i lige aar  
Vurderingsunderkategori..... Sommerhus eller andet fritidshus i lige aar  
Vurderingstype..... Foreløbig  
Indkomstår..... 2025

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 2299604

### Ejendomsværdiskat

Kan på nuværende tidspunkt kun fremsøges via forskudsopgørelsen.

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 2299604

## Grundskyld for grund, der ikke er land- og skovejendom - Halsnæs

Beskatningsgrundlag..... 730.400 kr.  
Kommunepromille..... 10,9 ‰  
Beløb..... 7.961,36 kr.  
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 2299604

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Vurderingsstyrelsen  
Adresse..... Ny Østergade 9-11, 4000 Roskilde  
Telefonnummer..... 72221616  
Email..... vurdst@vurdst.dk  
Web..... <https://www.vurdst.dk>

## Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat

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

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

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

### Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat

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

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

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

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

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

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2025

BFE-nr..... 2299604  
Samlet indefrysningsbeløb..... 0 kr.  
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 2299604

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Vurderingsstyrelsen  
Adresse..... Ny Østergade 9-11, 4000 Roskilde  
Telefonnummer..... 72221616  
Email..... vurdst@vurdst.dk  
Web..... <https://www.vurdst.dk>

---

## Huslejenævnssager

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

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

Bemærk: Databasen for Huslejenævnssager er pt. ikke fuldt opdateret for alle kommuners vedkommende. Nogle kommuner overfører fortsat sager. Se [<https://www.huslejenaevn.dk/kommuneerklæringer>] for en liste over kommuner, der har erklæret at have overført alle sager. Hvis kommunen fremgår af listen, er svaret i Ejendomsrapporten retvisende. Ellers anbefales det at kontakte kommunen for at få opdateret information.

---

## Huslejenævnssager

---

I alle kommuner findes et huslejenævn, som afgør de tvister, der opstår imellem lejere og udlejere i private lejeboliger. Nævnet skal indberette sager til databasen Huslejenævn.dk. Indberetningen omfatter sager, som modtages i nævnet den 1. september 2012 og senere. Der kan være tale om verserende og/eller afgjorte sager om fx huslejens størrelse. Huslejenævn.dk fungerer på den måde, at de store nævn indberetter principielle afgørelser til offentliggørelse, mens alle nævn indberetter overordnet data om afgørelser til statistisk brug.

## Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen  
Web..... <https://www.borger.dk/bolig-og-flytning/Lejebolig/beboerklagenævn-og-huslejenaevn>

---



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Rosenkæret 13, 3310  
Ølsted

Rapport købt 25/08 2025  
Rapport færdig 25/08 2025

Den ved rapportbestillingen  
oplyste tvangsauktionsdato:  
28/10 2025

# Planer

## Zonestatus

Hvilken zonestatus er registreret for ejendommen?..... Sommerhusområde

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

## Zonestatus

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

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2025

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

Er matrikelnr. dækket af sommerhusområde?..... Ja

Er matrikelnr. dækket af landzone?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 9bz St. Havelse By, Ølsted

### 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 nabohearing – dispensere fra en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

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

## Lokalplaner, vedtagne

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

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

## Lokalplaner, forslag

Se forklaring under "Lokalplaner, vedtagne"

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

## Landzonetilladelser

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

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

---

### Landzonetilladelse

---

I landzonen kræver det som udgangspunkt en landzonetilladelse at:

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

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Kommuneplaner

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

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

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

---

### Kommuneplaner, vedtagne

---

Kommunerne skal efter planloven opretholde og vedligeholde kommuneplanen.

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

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

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

hovedregel angiver:

arealets overordnede anvendelse

bebyggelsesprocent

bebyggelsens største højde

og andre særlige hensyn -fx bygningsbevaringshensyn

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2025

### Plan - Kommuneplan 2021

Planens navn..... Kommuneplan 2021

Kommune..... Halsnæs

Planstatus..... Vedtaget

Dato for vedtagelse af plan..... 15-09-2022

Dato for ikrafttrædelse af plan..... 24-11-2022

Link til plandokument..... [https://dokument.plandata.dk/11\\_3286670\\_1669107712915.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_3286670_1669107712915.pdf)

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 9bz St. Havelse By, Ølsted

### Kontaktoplysninger

---

## Kommuneplaner, forslag

---

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2025

### Plan - Kommuneplan 2025

Planens navn..... Kommuneplan 2025  
Kommune..... Halsnæs  
Planstatus..... Forslag  
Dato for offentliggørelse af planforslag..... 26-06-2025  
Dato for start på offentliggørelsesperioden..... 05-08-2025  
Dato for slut på offentliggørelsesperioden..... 02-10-2025  
Link til plandokument..... [https://dokument.plandata.dk/11\\_11312532\\_1753337621361.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_11312532_1753337621361.pdf)  
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 9bz St. Havelse By, Ølsted

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Kommuneplanramme, vedtaget

---

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2025

### Plan - Skovsøvej og Rylevej

Planens navn..... Skovsøvej og Rylevej  
Plannummer..... 7.56  
Kommuneplanid på den kommuneplan, rammen vedrører..... 3286670  
Navn på plandistrikt..... Ølsted  
Planstatus..... Vedtaget  
Dato for vedtagelse af plan..... 15-09-2022  
Dato for ikrafttrædelse af plan..... 24-11-2022  
Generel anvendelse..... Sommerhusområde  
Fremtidig planzone..... Sommerhusområde  
Er det sandt, at bebyggelsesomfang ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Nej  
Maksimal bebyggelsesprocent..... 10 %  
Maksimalt antal etager..... 1  
Notat om områdeanvendelsen..... Sommerhusformål  
Notat om bebyggelse..... Sommerhusområde med særlige naturværdier.  
Notat om zoneforhold..... Sommerhusområde  
Notat, andet..... 3.3, 4.1, 5.1, 6.1, 6.2  
Link til plandokument..... [https://dokument.plandata.dk/11\\_3286670\\_1669107712915.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_3286670_1669107712915.pdf)  
Minimums udstykningsstørrelse..... 1.200 m<sup>2</sup>  
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 9bz St. Havelse By, Ølsted

### Plan - Store Havelse Strand

Planens navn..... Store Havelse Strand  
 Plannummer..... 7.S7  
 Kommuneplanid på den kommuneplan, rammen vedrører..... 3286670  
 Navn på plandistrikt..... Ølsted  
 Planstatus..... Vedtaget  
 Dato for vedtagelse af plan..... 15-09-2022  
 Dato for ikrafttrædelse af plan..... 24-11-2022  
 Generel anvendelse..... Sommerhusområde  
 Fremtidig planzone..... Sommerhusområde  
 Er det sandt, at bebyggelsesomfang ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Nej  
 Maksimal bebyggelsesprocent..... 15 %  
 Maksimalt antal etager..... 1  
 Notat om områdeanvendelsen..... Sommerhusformål  
 Notat om zoneforhold..... Sommerhusområde  
 Notat, andet..... 3.3, 4.1, 5.1, 6.1, 6.2  
 Link til plandokument..... [https://dokument.plandata.dk/11\\_3286670\\_1669107712915.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_3286670_1669107712915.pdf)  
 Minimums udstykningsstørrelse..... 1.200 m²  
 Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
 Matr. nr. 9bz St. Havelse By, Ølsted

### **Kontaktoplysninger**

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

### **Kommuneplanramme, forslag**

---

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2025

### **Plan - Skovsøvej og Rylevej**

Planens navn..... Skovsøvej og Rylevej  
 Plannummer..... 7.S6  
 Kommuneplanid på den kommuneplan, rammen vedrører..... 11312532  
 Navn på plandistrikt..... Ølsted  
 Planstatus..... Forslag  
 Dato for offentliggørelse af planforslag..... 26-06-2025  
 Dato for start på offentliggørelsesperioden..... 05-08-2025  
 Dato for slut på offentliggørelsesperioden..... 02-10-2025  
 Generel anvendelse..... Sommerhusområde  
 Fremtidig planzone..... Sommerhusområde  
 Er det sandt, at bebyggelsesomfang ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Nej  
 Maksimal bebyggelsesprocent..... 10 %  
 Maksimalt antal etager..... 1  
 Notat om områdeanvendelsen..... Sommerhusformål  
 Notat om bebyggelse..... Sommerhusområde med særlige naturværdier.  
 Notat om zoneforhold..... Sommerhusområde  
 Notat, andet..... 3.3, 4.1, 5.1, 6.1, 6.2  
 Link til plandokument..... [https://dokument.plandata.dk/11\\_11312532\\_1753337621361.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_11312532_1753337621361.pdf)  
 Minimums udstykningsstørrelse..... 1.200 m²  
 Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
 Matr. nr. 9bz St. Havelse By, Ølsted

## Plan - Store Havelse Strand

Planens navn..... Store Havelse Strand  
Plannummer..... 7.S7  
Kommuneplanid på den kommuneplan, rammen vedrører..... 11312532  
Navn på plandistrikt..... Ølsted  
Planstatus..... Forslag  
Dato for offentliggørelse af planforslag..... 26-06-2025  
Dato for start på offentliggørelsesperioden..... 05-08-2025  
Dato for slut på offentliggørelsesperioden..... 02-10-2025  
Generel anvendelse..... Sommerhusområde  
Fremtidig planzone..... Sommerhusområde  
Er det sandt, at bebyggelsesomfang ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Nej  
Maksimal bebyggelsesprocent..... 15 %  
Maksimalt antal etager..... 1  
Notat om områdeanvendelsen..... Sommerhusformål  
Notat om zoneforhold..... Sommerhusområde  
Notat, andet..... 3.3, 4.1, 5.1, 6.1, 6.2  
Link til plandokument..... [https://dokument.plandata.dk/11\\_11312532\\_1753337621361.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_11312532_1753337621361.pdf)  
Minimums udstykningsstørrelse..... 1.200 m²  
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 9bz St. Havelse By, Ølsted

## Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Kommuneplanstrategi, vedtaget

---

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2025

## Plan - Planstrategi 2023 Halsnæs Kommune

Planens navn..... Planstrategi 2023 Halsnæs Kommune  
Kommune..... Halsnæs  
Planstatus..... Vedtaget  
Omfang af revision..... Delvis revision af områder eller planemner  
Dato for vedtagelse af plan..... 16-11-2023  
Dato for ikrafttrædelse af plan..... 21-11-2023  
Link til plandokument..... [https://dokument.plandata.dk/70\\_11256083\\_1700566759554.pdf](https://dokument.plandata.dk/70_11256083_1700566759554.pdf)  
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 9bz St. Havelse By, Ølsted

## Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Kommuneplanstrategi, forslag

---

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2025

## Plan - Plan- og Agenda 21 Strategi 2007-2019

Planens navn..... Plan- og Agenda 21 Strategi 2007-2019  
Kommune..... Halsnæs  
Planstatus..... Forslag  
Omfang af revision..... Fuld revision  
Dato for offentliggørelse af planforslag..... 14-08-2007  
Dato for start på offentliggørelsesperioden..... 29-08-2007  
Dato for slut på offentliggørelsesperioden..... 24-10-2007  
Link til plandokument..... [https://dokument.plandata.dk/70\\_1052002\\_PROPOSAL\\_1188371314826.pdf](https://dokument.plandata.dk/70_1052002_PROPOSAL_1188371314826.pdf)  
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 9bz St. Havelse By, Ølsted

## Plan - Plan- og Agenda 21 Strategi 2011-2023

Planens navn..... Plan- og Agenda 21 Strategi 2011-2023  
Kommune..... Halsnæs  
Planstatus..... Forslag  
Omfang af revision..... Delvis revision af områder eller planemner  
Dato for offentliggørelse af planforslag..... 13-09-2011  
Dato for start på offentliggørelsesperioden..... 21-09-2011  
Dato for slut på offentliggørelsesperioden..... 15-11-2011  
Link til plandokument..... [https://dokument.plandata.dk/70\\_1425504\\_PROPOSAL\\_1317893064640.pdf](https://dokument.plandata.dk/70_1425504_PROPOSAL_1317893064640.pdf)  
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 9bz St. Havelse By, Ølsted

## Plan - Planstrategi 2018

Planens navn..... Planstrategi 2018  
Kommune..... Halsnæs  
Planstatus..... Forslag  
Omfang af revision..... Fuld revision  
Dato for offentliggørelse af planforslag..... 13-09-2018  
Dato for start på offentliggørelsesperioden..... 18-09-2018  
Dato for slut på offentliggørelsesperioden..... 13-11-2018  
Link til plandokument..... [https://dokument.plandata.dk/70\\_9458395\\_1537250289684.pdf](https://dokument.plandata.dk/70_9458395_1537250289684.pdf)  
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 9bz St. Havelse By, Ølsted

## 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. 25. august 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 9bz St. Havelse By, Ølsted

### 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. 25. august 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 9bz St. Havelse By, Ølsted

### 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. 25. august 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 9bz St. Havelse By, Ølsted

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Spildevandsplaner

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

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

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

---

### Kloakopland, vedtaget

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

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2025

### Kloakopland - SH02

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

Navn på område med kloakopland..... SH02

Eksisterende kloaktype for området..... Ukloakeret

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

Planlagt kloaktype..... Spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand)

Årstal for planlagt ikrafttrædelse..... 2032

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 9bz St. Havelse By, Ølsted

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

### Kloakopland, forslag

Se forklaring under "Kloakopland, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 9bz St. Havelse By, Ølsted

### 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. 25. august 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. 9bz St. Havelse By, Ølsted

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Udtræden af spildevandsforsyning, forslag

---

Se forklaring under "Udtræden af spildevandsforsyning, vedtagne".

Oplysninger er indhentet d. 25. august 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. 9bz St. Havelse By, Ølsted

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Renseklasse

---

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

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 9bz St. Havelse By, Ølsted

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Varmeplaner

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

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

---

## Varmeplaner

---

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

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Varmeforsyning

Er der mulighed for kollektiv 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 oliefyr eller varmepumpe.

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 9bz St. Havelse By, Ølsted

### 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. 25. august 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 9bz St. Havelse By, Ølsted

### 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. 25. august 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 9bz St. Havelse By, Ølsted

### 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. 25. august 2025

Kort over vejforsyning..... Se bilag Vejforsyningskort

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 9bz St. Havelse By, Ølsted

### 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 kommuner.

---

### Hovedstadsområdets transportkorridorer

---

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

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

Arealreservationerne er først og fremmest tænkt som reservationer til fremtidige strækingsanlæg, 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. 25. august 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 9bz St. Havelse By, Ølsted

### Kontaktoplysninger

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

---

## Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

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

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

---

## Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

---

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

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 9bz St. Havelse By, Ølsted

### 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. 25. august 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 9bz St. Havelse By, Ølsted

### 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. 25. august 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 9bz St. Havelse By, Ølsted

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Råstofplaner

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

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

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

---

### Råstofplaner

---

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

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Regionen

---



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Rosenkæret 13, 3310  
Ølsted

Rapport købt 25/08 2025  
Rapport færdig 25/08 2025

Den ved rapportbestillingen  
oplyste tvangsauktionsdato:  
28/10 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. 25. august 2025

### Matr. nr.: 9bz, St. Havelse By, Ølsted

Afløbsforhold..... Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 2299604

### 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. 25. august 2025

### Matr. nr.: 9bz, St. Havelse By, Ølsted

Udledningstilladelse..... Der foreligger ingen kendt tilladelse

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 2299604

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

## Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

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

-

---

### Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

---

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

#### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

### Medlemskab af spildevandsforsyning

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

-

---

### Medlemskab af spildevandsforsyning

---

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

#### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

### Aktuel vandforsyning

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

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

---

### Aktuel vandforsyning

---

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

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2025

#### Matr. nr.: 9bz, St. Havelse By, Ølsted

Vandforsyning..... Alment vandforsyningsanlæg

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 2299604

#### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

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

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

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

---

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

---

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

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 9bz St. Havelse By, Ølsted

### 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. 25. august 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. 9bz St. Havelse By, Ølsted

### 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. 25. august 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 9bz St. Havelse By, Ølsted

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Rosenkæret 13, 3310  
Ølsted

Rapport købt 25/08 2025  
Rapport færdig 25/08 2025

Den ved rapportbestillingen  
oplyste tvangsauktionsdato:  
28/10 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. 25. august 2025

Jordforureningsattest..... Se bilag Jordforureningsattest\_2299604

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 2299604

## Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen og regionen

## Kortlagt jordforurening

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

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

## Kortlagt jordforurening - V1

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

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 9bz St. Havelse By, Ølsted

## 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. 25. august 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 9bz St. Havelse By, Ølsted

### 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 anmeldepligt ved større jordflytning.

---

## Områdeklassificering

---

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

### 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. 25. august 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 9bz St. Havelse By, Ølsted

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Rosenkæret 13, 3310  
Ølsted

Rapport købt 25/08 2025  
Rapport færdig 25/08 2025

Den ved rapportbestillingen  
oplyste tvangsauktionsdato:  
28/10 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. 25. august 2025

Er matrikelnummeret pålagt fredskovspligt?..... Nej

Matrikelnummer..... 9bz

Ejerlav..... St. Havelse By, Ølsted

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 2299604

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Miljøstyrelsen

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

Telefonnummer..... 72544000

Email..... mst@mst.dk

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

## Majoratsskov

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

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

## Majoratsskov

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

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2025

### 9bz, St. Havelse By, Ølsted

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

Matrikelnummer..... 9bz

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 2299604

### Kontaktoplysninger

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

---

## Beskyttet natur

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

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

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

---

## Beskyttede naturtyper

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

Disse er:

Søer og vandhuller med et areal på mindst 100 m<sup>2</sup>

Moser, enge, strandenge, strandsumpe, heder og overdrev med et areal på mindst 2500 m<sup>2</sup>

"Mosaikker" af ovennævnte naturtyper med et areal på mindst 2500 m<sup>2</sup>

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. 25. august 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 9bz St. Havelse By, Ølsted

## 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. 25. august 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 9bz St. Havelse By, Ølsted

## 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. 25. august 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 9bz St. Havelse By, Ølsted

#### 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. 25. august 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 9bz St. Havelse By, Ølsted

#### 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. 25. august 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 9bz St. Havelse By, Ølsted

### 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 m<sup>2</sup>). Når en ejendom er noteret med landbrugspligt, er den omfattet af landbrugslovens regler. Det betyder, at der gælder særlige regler for disse ejendomme f.eks. ved køb og salg. Der er ikke noget krav om, at en ejendom med landbrugspligt skal anvendes til landbrug eller lignende.

---

### Landbrugspligt

---

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

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 2299604

### Kontaktoplysninger

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

---



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Rosenkæret 13, 3310  
Ølsted

Rapport købt 25/08 2025  
Rapport færdig 25/08 2025

Den ved rapportbestillingen  
oplyste tvangsauktionsdato:  
28/10 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. 25. august 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 9bz St. Havelse By, Ølsted

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Slots- og Kulturstyrelsen

Adresse..... Hammerichsgade 14, 1611 København V

Telefonnummer..... 33954200

Email..... post@slks.dk

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

### Fortidsmindebeskyttelseslinjer

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

Linjens placering fremgår af et vejledende kort, der er offentligt tilgængelige på Miljøportalen [www.miljoeportalen.dk](http://www.miljoeportalen.dk)

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

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2025

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

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Beskyttede sten- og jorddiger

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

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

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

---

### Beskyttede sten- og jorddiger

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

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 9bz St. Havelse By, Ølsted

### 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. Indenfor 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. 25. august 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 9bz St. Havelse By, Ølsted

### 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. Indenfor 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. 25. august 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 9bz St. Havelse By, Ølsted

### 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. 25. august 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 9bz St. Havelse By, Ølsted

### 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. 25. august 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 9bz St. Havelse By, Ølsted

### 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 indlandsklitler.

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2025

### 9bz, St. Havelse By, Ølsted

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

Ejerlav..... St. Havelse By, Ølsted

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

BFE-nummer 2299604

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kystdirektoratet

Adresse..... Højbovej 1, 7620 Lemvig

Telefonnummer..... 20927244

Email..... kdi@kyst.dk

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

---

## Strandbeskyttelseslinje

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

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

---

## Strandbeskyttelseslinje

---

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

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

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

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2025

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

Matrikelnummer.....9bz

Ejerlav..... St. Havelse By, Ølsted

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

BFE-nummer 2299604

### 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

Rosenkæret 13, 3310  
Ølsted

Rapport købt 25/08 2025  
Rapport færdig 25/08 2025

Den ved rapportbestillingen  
oplyste tvangsauktionsdato:  
28/10 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.

- BBR-meddelelse - 2299604 - Halsnæs
- Raastofplanskort
- Vejforsyningskort
- Jordforeningsattest\_2299604

## Ordforklaring - ejendomsoplysninger

### Aktuel vandforsyning

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

### Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

### Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

-

### Grundvand - Følsomme indvindingsområder

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

### Aktuelle afløbsforhold

Her oplyses hvordan spildevand og regnvand bortledes fra ejendommen.

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

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

### Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

-

## Medlemskab af spildevandsforsyning

-

## Tilstandsrapport

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

## Energimærkning

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

## Fredede bygninger

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

## Flexboligtilladelse

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

## BBR-meddelelsen

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

## Elinstallationsrapport

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

## Olietanke

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

## Byggesag

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

## Byggeskadeforsikring

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

## Bevaringsværdi

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

## Huslejenævnsager

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

## Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat

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

## Ejendomsskat

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

## Ejendoms- og grundværdi

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

## Majoratsskov

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

## Internationale naturbeskyttelsesområder

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

## Beskyttet natur

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

## Landbrugspligt

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

## Fredskov

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

## Skovbyggelinjer

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

## Sø- og åbeskyttelseslinjer

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

## Klitfredningslinje

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

## Beskyttede sten- og jorddiger

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

## Fredede fortidsminder og fortidsmindebekskyttelseslinjer

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

## Strandbeskyttelseslinje

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

## Kirkebyggelinjer

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

## Landzonetilladelser

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

## Varmeforsyning

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

## Vejdirektoratets projekter

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

## Hovedstadsområdets transportkorridorer

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

## Råstofplaner

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

## Spildevandsplaner

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

## Landsplandirektiv "Udviklingsområder"

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

## Varmeplaner

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

## Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

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

## Vejforsyning

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

## Kommuneplaner

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

## Zonestatus

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

## Lokalplaner

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

### **Jordforureningsattest**

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

### **Kortlagt jordforurening**

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

### **Påbud iht. jordforureningsloven**

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

### **Områdeklassificering**

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

---



Afsender  
Halsnæs Kommune, Plan og Byg  
, 3300 FREDERIKSVÆRK

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 2299604

Udskriftsdato: 25.08.2025

**Denne BBR-meddelelse er hentet via selvbetjening.**

Tilføjelser eller rettelser bedes oplyst til kommunen på: [mail@halsnaes.dk](mailto:mail@halsnaes.dk) eller tlf. 47 78 40 00.

Ejere af ejendommen kan desuden benytte selvbetjeningsløsningen på [www.bbr.dk](http://www.bbr.dk).

Yderligere information om BBR-meddelelsen findes til sidst i dette dokument.

## Oplysninger om ejendom

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 2299604

BBR-adresse: Rosenkæret 13 (vejkode 1176), 3310 Ølsted

Ejendommen består af: 1 grund

Ejendommen har tidligere haft eller været en del af kommunalt ejendomsnummer: 260-8376

## Oplysninger om grund

**Adresse: Rosenkæret 13, 3310 Ølsted**

Grundens areal: 2360 m<sup>2</sup>

Matrikelnummer: 9bz, Ejerlavsnavn: St. Havelse By, Ølsted (ejerlavskode 101053)

## Vandforsyning og afløbsforhold

Grundens vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg (kode 1)

Grundens afløbsforhold: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet) (kode 30)

Udledningstilladelse: Der foreligger ingen kendt tilladelse (kode 5)

## Bygninger tilknyttet grund

### Bygning 1

Bygningens anvendelse: Sommerhus (kode 510)

Opførelsesår: 1954

Om-/tilbygningsår: 1981

Antal etager: 1

### Beliggenhed

Adresse: Rosenkæret 13, 3310 Ølsted

Matrikelnummer: 9bz, Ejerlavsnavn: St. Havelse By, Ølsted (ejerlavskode 101053)

Kvalitet af koordinatsæt: Sikker geokodning (kode 1)

### Materialer

Ydervægsmateriale: Træ (kode 5)

Tagdækningsmateriale: Tagpap med stor hældning (kode 2)

### Varmeforsyning

Bygningens varmeinstallation: Varmepumpe (kode 5)

Opvarmningsmiddel: Elektricitet (kode 1)

## Bolig- og erhvervsareal

|                                           |                   |
|-------------------------------------------|-------------------|
| Bygningens samlede boligareal:            | 72 m <sup>2</sup> |
| heraf Areal af lovlig beboelse i kældere: | 0 m <sup>2</sup>  |
| Bygningens samlede erhvervsareal:         | 0 m <sup>2</sup>  |
| heraf Areal af erhverv i kældere:         | 0 m <sup>2</sup>  |

## Etagernes areal

|                                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|
| Samlet bygningsareal:             | 72 m <sup>2</sup> |
| Kælderens areal:                  | 72 m <sup>2</sup> |
| heraf Kælderens udnyttede areal:  | 0 m <sup>2</sup>  |
| heraf Areal af dyb kældere:       | 72 m <sup>2</sup> |
| heraf Areal af garage i kældere:  | 0 m <sup>2</sup>  |
| Tagetagens areal:                 | 0 m <sup>2</sup>  |
| heraf Tagetagens udnyttede areal: | 0 m <sup>2</sup>  |

## Arealer i grundplan

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| Bebygget areal:   | 72 m <sup>2</sup> |
| Overdækket areal: | 0 m <sup>2</sup>  |

## Andre arealer

|                                         |                  |
|-----------------------------------------|------------------|
| Samlet andet areal:                     | 0 m <sup>2</sup> |
| heraf Areal af indbygget affaldsrum:    | 0 m <sup>2</sup> |
| heraf Areal af indbygget garage:        | 0 m <sup>2</sup> |
| heraf Areal af indbygget carport:       | 0 m <sup>2</sup> |
| heraf Areal af indbygget udhus:         | 0 m <sup>2</sup> |
| heraf Areal af indbygget udestue:       | 0 m <sup>2</sup> |
| heraf Areal af lukkede overdækninger:   | 0 m <sup>2</sup> |
| heraf Areal af udvendig efterisolering: | 0 m <sup>2</sup> |
| heraf Øvrige arealer:                   | 0 m <sup>2</sup> |

## Enheder tilknyttet Bygning 1

### Enhed: Rosenkæret 13

Enhedens anvendelse: Sommerhus. (kode 510)

Lovlig helårsanvendelse: Dispensation til helårsbeboelse til ejer. Dispensation bortfalder ved ejerskifte (kode C)

Køkkenforhold: Eget køkken med afløb (kode E)

|                               |                   |                               |   |
|-------------------------------|-------------------|-------------------------------|---|
| Enhedens samlede areal:       | 72 m <sup>2</sup> | Antal badeværelser:           | 1 |
| heraf Enhedens boligareal:    | 72 m <sup>2</sup> | Antal vandskylende toiletter: | 2 |
| heraf Enhedens erhvervsareal: | 0 m <sup>2</sup>  | Antal værelser:               | 3 |

## Bygning 2

Bygningens anvendelse: Udhus (kode 930)

Opførelsesår: 1954

## Beliggenhed

Adresse: Rosenkæret 13, 3310 Ølsted

Matrikelnummer: 9bz, Ejerslavnavn: St. Havelse By, Ølsted (ejerslavskode 101053)

Kvalitet af koordinatsæt: Sikker geokodning (kode 1)

## Materialer

Ydervægsmateriale: Træ (kode 5)

Tagdækningsmateriale: Tagpap med stor hældning (kode 2)

## Arealer i grundplan

|                   |                  |
|-------------------|------------------|
| Bebygget areal:   | 6 m <sup>2</sup> |
| Overdækket areal: | 0 m <sup>2</sup> |

## Kort til BBR-meddelelsen

Dette kort viser beliggenheden af ejendommens bygninger og tekniske anlæg.

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

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

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

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



### Forkortelser

B# Bygning #  
T# Teknisk anlæg #  
NY Nybyggeri

### Prikker på kortet

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

### Streger i kortet

— Ejendom  
— Matrikelskel  
— Bygningsomrids

## Om BBR-meddelelsen

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

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

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

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

## Ejers oplysningspligt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Særlige oplysninger

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

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

Nogle oplysninger i BBR registreres med en kode. Oversigt over koder kan ses på [www.bbr.dk/kodelister](http://www.bbr.dk/kodelister).

### Opførelsesår

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

### Antal etager

Alle etager i bygningen – bortset fra kælder og tagetage.

### Varmeinstallation og opvarmningsmiddel

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

### Antal badeværelser

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

### Antal vandskyllende toiletter

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

## Registrering i BBR

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

### Grund

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

### Bygning

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

## Arealer i BBR

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

### Boligareal

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

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

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

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

### Enhed

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

### Tekniske anlæg

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

### Bebygget areal

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

### Samlet bygningsareal

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

### Tagetagens areal

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

### Tagetagens udnyttede areal

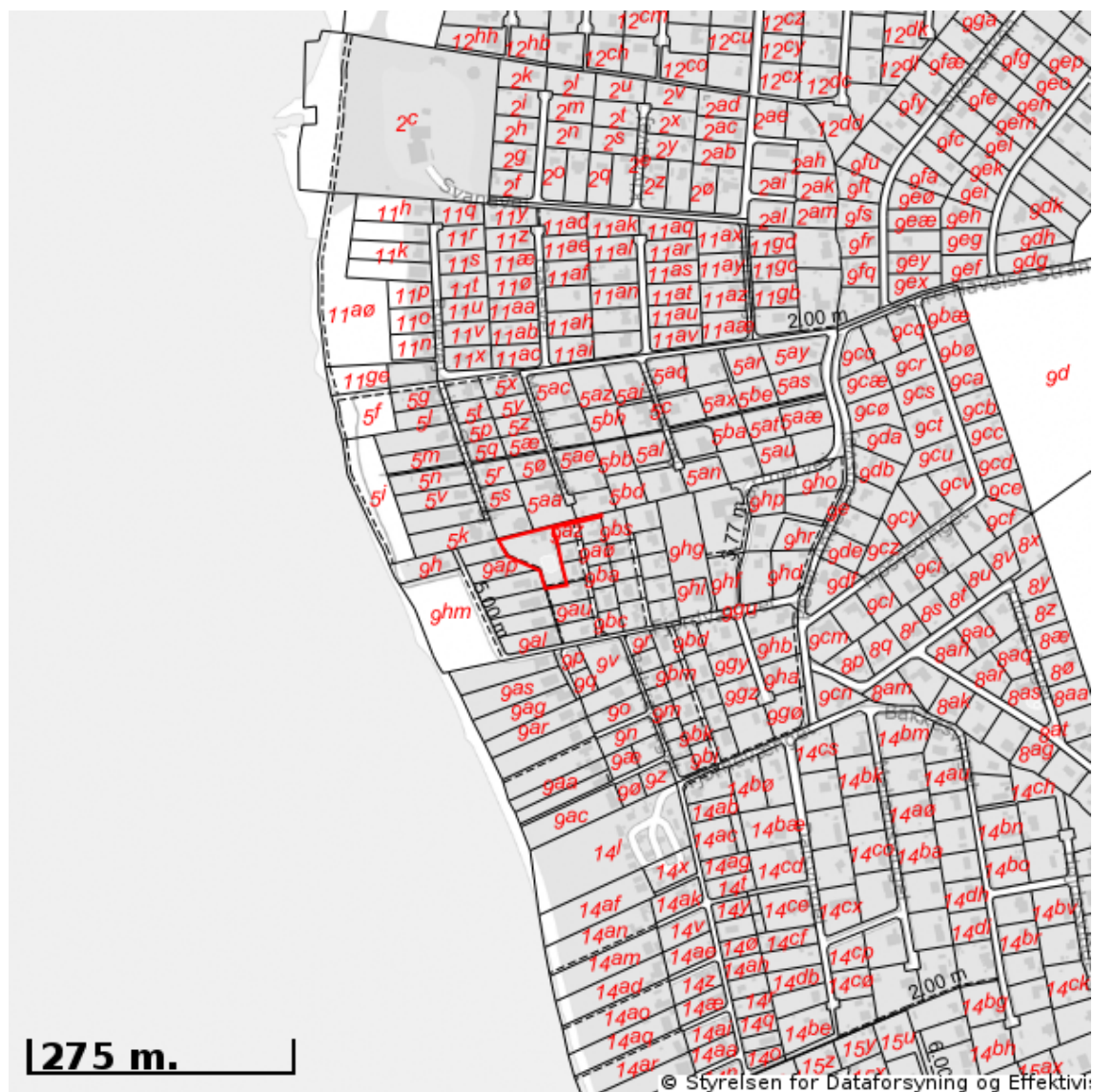
Den del af tagetagens areal, der er indrettet til boligformål eller anvendes til erhvervsformål og indgår i enhedens bolig- eller erhvervsareal.

### Kælderens areal

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



Berørende matr. 9bz St. Havelse By, Ølsted  
 Oplysninger om råstofområder er indhentet d. 25-08-2025.



-  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.

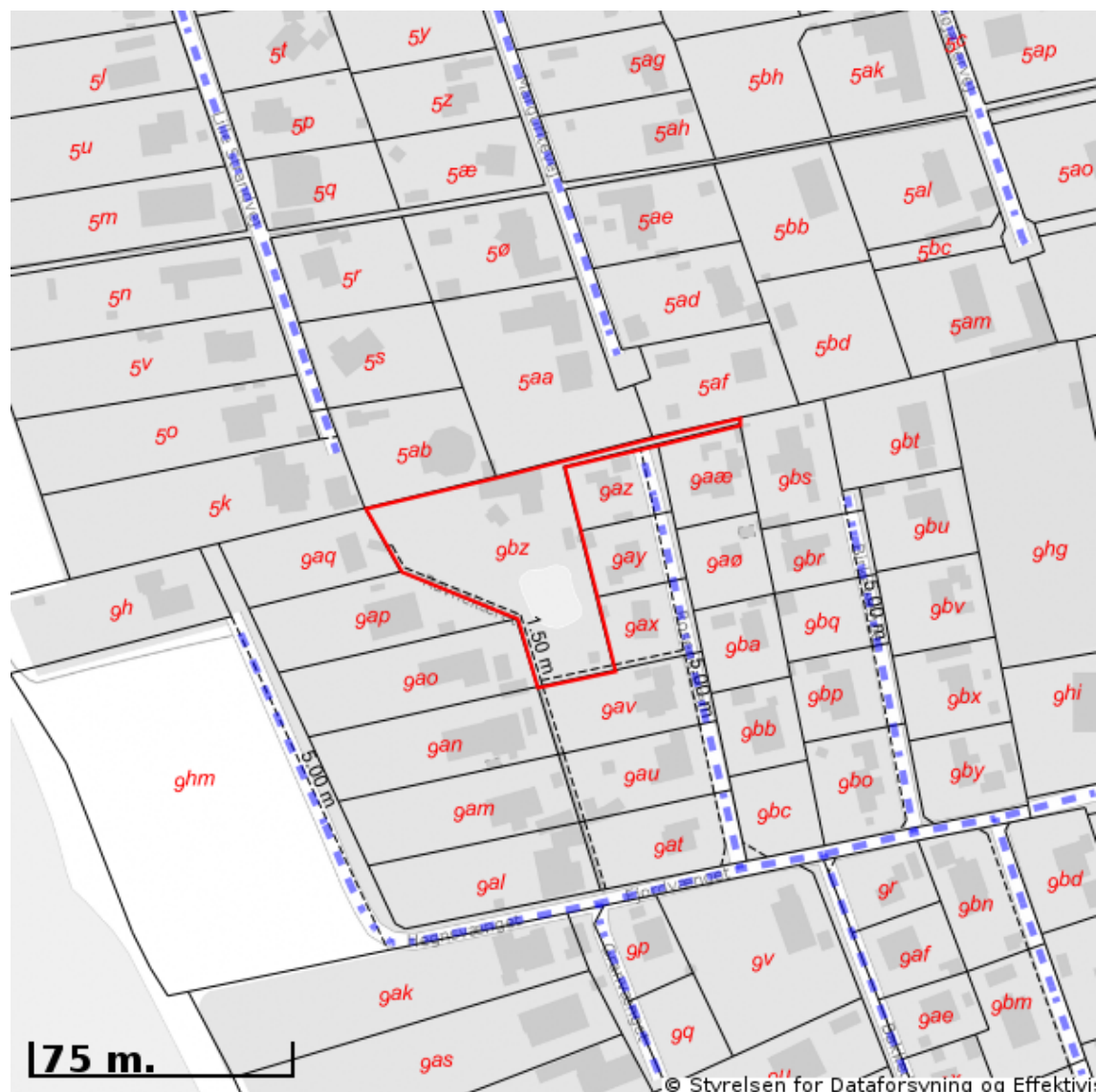


# EJENDOMS DATA RAPPORT

## Øversigt over vejforsyning

Berørende matr. 9bz St. Havelse By, Ølsted

Oplysninger om vejforsyning er indhentet d. 25-08-2025.



Signaturforklaring:

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

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

## 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: 2299604

Ejerlav og matrikelnumre: (101053,9bz)

## Der er søgt på følgende matrikel:

|                |                            |
|----------------|----------------------------|
| Ejerlavsnavn   | St. Havelse By, Ølsted     |
| Matrikelnummer | 9bz                        |
| Region         | Region Hovedstaden         |
| Kommune        | Halsnæs                    |
| Beregningsdato | [Manglende Beregningsdato] |

## Kort

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



## Forureningsstatus

**Matrikel status:** Matriklen er ikke kortlagt.

Region Hovedstaden har for nuværende ingen oplysninger om jordforurening på den pågældende matrikel.

Matriklen er ikke omfattet af områdeklassificering.

Der er på denne matrikel ikke igangværende påbud efter jordforureningsloven.

## Kontaktoplysninger

### Region Hovedstaden

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Adresse</b>    | Region Hovedstaden, Center for Regional Udvikling, Kongens Vænge 2, 3400 Hillerød                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Mail</b>       | miljoe@regionh.dk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Web</b>        | www.regionh.dk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Bemærkning</b> | Bemærk, at Regionen ikke indberetter lokaliserede (uafklarede) oplysninger for København og Tårnby kommune. I disse to kommuner kan Regionen derfor ligge inde med lokaliserede (uafklarede) oplysninger, uanset hvilken forureningsstatus, der fremgår af jordforureningsattesten. For øvrige kommuner kan Regionen i enkelte tilfælde ligge inde med lokaliserede (uafklarede) oplysninger, uanset hvilken forureningsstatus, der fremgår af jordforureningsattesten. Se Region Hovedstadens hjemmeside for nærmere information om, hvordan jordforureningsoplysninger kan hentes ( <a href="https://www.regionh.dk/miljoe">https://www.regionh.dk/miljoe</a> ) |

### Halsnæs

|                   |                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Adresse</b>    | Rådhuspladsen 1   3300 Frederiksværk                                                                                                                                                                   |
| <b>Mail</b>       | mail@halsnaes.dk                                                                                                                                                                                       |
| <b>Web</b>        | <a href="https://www.halsnaes.dk/Borger/Miljoe/Jord.aspx">https://www.halsnaes.dk/Borger/Miljoe/Jord.aspx</a>                                                                                          |
| <b>Bemærkning</b> | Hvis din grund ikke er omfattet af områdeklassificering i denne attest, kan det skyldes at din kommune endnu ikke har gjort data tilgængelige på Danmarks Miljøportal eller at data ikke er opdateret. |

## Bilag

### Jordforurening, V1

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

### Jordforurening, V2

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

### Lokaliseret (uafklaret)

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

### Nuancering

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

### Udgået Efter Kortlægning

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

### Udgået Før Kortlægning

Lokaliteter, hvor der er foretaget en oprensning så de ikke bliver kortlagt som 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.miljoeportal.dk/distribution/>. Ellers kan den aktuelle kommune kontaktes.

### Igangværende påbud - JFL

Areal, hvor kommunen har meddelt et påbud efter jordforureningsloven. Det kan være enten et aktivt påbud eller et påbud, hvor der alene er længerevarende vilkår (f. eks. belægning eller 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.