

# Salgsopstilling

(købsnøgle)  
til brug for

tvangsauktion over fast ejendom

AS nr.	4-60/2026
Ejendommen matr.nr.	61 ak Nysted Markjorder
Beliggende	Østersvej 10, 4880 Nysted
Tilhørende	Jens Faurschou
Auktionstidspunkt	Onsdag, den 6. maj 2026, kl. 10:00
Auktionssted	Retten i Nykøbing F., Retssal J, Vestensborg Allé 8, 4800 Nykøbing F.
Rekvirent, hæftelse nr.	Møns Bank A/S - 2+7
Ved advokat	Advokat John Larsen, Brogade 2 A, st. th., 4700 Næstved - J.nr. 10-18004

## Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori	Sommerhus
Ejendomsværdi pr.	01.01.2022 kr. 4.318.000 heraf grundværdi kr. 3.322.000
Vurdering i h.t. Retsplejelovens § 562	Ej foretaget
Momsregulering	Nej - auktionssalget er ikke momspligtigt
Areal ifølge tingbogen	926 m <sup>2</sup> heraf vej 0 m <sup>2</sup>
Forsikringsforhold	Uoplyst
Ejendomsskatter og afgifter for året andrager og omfatter	Kommunalt ejendomsbidrag for 2026 udgør kr. 166,94. Grundskyld og ejendomsskat opkræves via forskuds- og årsopgørelse fra 2024
Forslag til særlige vilkår ifølge auktionsvilkårenes punkt 11	Ingen

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

Se vedlagte beskrivelse.

Lejemål

Nej

Byrder og servitutter

(evt. henvisning til vedhæftet  
tingbogsattest)

Se vedlagte tingbogsattest.

Proritetssopgørelse <b>Pant- og udlægshavere</b> I rubrikkerne angives tinglyst beløb, lånetype, rentesats, lånenr./serie/afd., indestående til samt evt. yderligere bemærkninger, f.eks. tvangsauktionsklausul, ejerskifteafdrag m.v.	1. Fordring opgjort pr. auktionsdag	2. Restgæld på hæftelser, der kan forventes overtaget, med tillæg af uforfaldne renter	3. Restancer og evt. ejerskifte-afdrag på hæftelser, der kan forventes overtaget (beløbet i kolonne 1 minus beløbet i kolonne 2)	4. Hæftelser der kræves indfriet
<b>Hæftelse nr. 1</b>				
Totalkredit A/S, opr. kr. 1.770.000,00				
Restgæld pr.01.04.2026 kr. 1.182.714,44				
Lånetype kontantlån med rentetilpasning og hel eller delvis afdragsfrihed	1.246.653,96	1.182.714,44	63.939,52	
I alt ved budsum	1.246.653,96	1.182.714,44	63.939,52	-
<b>Hæftelse nr. 2</b>				
Ejerpantebrev opr. stort kr. 1.200.000,00 med underpant til Møns Bank A/S, Storegade 29, 4780 Stege pj@moensbank.dk	1.024.964,97			1.024.964,97
I alt ved budsum	2.271.618,93	1.182.714,44	63.939,52	1.024.964,97
<b>Hæftelse nr. 3</b>				
Udlæg stort kr. 24.907,00 til Bang & Beenfeldt A/S, cvr.nr. 26618622				
Ubesvaret - medtages for det tinglyste beløb	24.907,00			24.907,00
I alt ved budsum	2.296.525,93	1.182.714,44	63.939,52	1.049.871,97
<b>Hæftelse nr. 4</b>				
I alt ved budsum	2.296.525,93	1.182.714,44	63.939,52	1.049.871,97
<b>Hæftelse nr. 5</b>				
I alt ved budsum	2.296.525,93	1.182.714,44	63.939,52	1.049.871,97
<b>Hæftelse nr. 6</b>				
I alt ved budsum	2.296.525,93	1.182.714,44	63.939,52	1.049.871,97
<b>Hæftelse nr. 7</b>				
I alt ved budsum	2.296.525,93	1.182.714,44	63.939,52	1.049.871,97
<b>Hæftelse nr. 8</b>				
I alt ved budsum	2.296.525,93	1.182.714,44	63.939,52	1.049.871,97

Proritetssopgørelse <b>Pant- og udlægshavere</b> I rubrikkerne angives tinglyst beløb, lånetype, rentesats, lånenr./serie/afd., indestående til samt evt. yderligere bemærkninger, f.eks. tvangsauktionsklausul, ejerskifteafdrag m.v.	1. Fordring opgjort pr. auktionsdag	2. Restgæld på hæftelser, der kan forventes overtaget, med tillæg af uforfaldne renter	3. Restancer og evt. ejerskifte-afdrag på hæftelser, der kan forventes overtaget (beløbet i kolonne 1 minus beløbet i kolonne 2)	4. Hæftelser der kræves indfriet
<b>Transport</b>	2.296.525,93	1.182.714,44	63.939,52	1.049.871,97
<b>Sidste hæftelse</b> Udlæg stort kr. 680.152,00 til Møns Bank A/S, cvr.nr. 65746018 pj@moensbank.dk				
<b>A: Total</b>	<b>2.296.525,93</b>	<b>1.182.714,44</b>	<b>63.939,52</b>	<b>1.049.871,97</b>

**B: Størstebeløbet, der skal betales/overtages**

<b>udover auktionsbudget, jfr. vilkårenes pkt. 6B</b>	kr.	77.389,30
Heraf kontant at betale inden 4 uger	kr.	77.389,30
Gæld, der kan overtages (størstebeløbet + kontantbeløbet)	kr.	

Om art og afvikling oplyses:

Det under B anførte største beløb fremkommer således:

<b>a. Rekvirentens udlægs- og auktionsomkostninger (salærer, gebyrer m.v.)</b>	kr.	67.389,30	<b>b. Rettighedshavernes mødesalærer m.v.</b>	kr.	
--	-----	-----------	---	-----	--

De under A) og B) nævnte beløb er anslået ud fra det under sikkerhedsstillelsen anførte auktionsbud, jfr. nedenfor.

**c. Restancer vedrørende:**

1. Ejendomsbidrag	kr.		2. Vejbidrag	kr.	
3. Kloakbidrag m.v.	kr.		4. Andre offentlige bidrag	kr.	
5. Vandafgifter	kr.		6. Brandforsikringsbidrag	kr.	10.000,00
7. Krav i h.t. leje- eller brandsikringslovgivning	kr.		8. Andet, jfr. specifikation	kr.	

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

Ved et auktionsbud på	kr.	4.318.000,00	(beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven § 562)
udgør sikkerhedsstillelsen, jfr. Vilkaårenes punkt 7	kr.	403.796,81	

Denne salgsofstilling er udarbejdet den 8. april 2026

af advokat John Larsen v/Betina Johnsen



### **Beskrivelse af ejendommen beliggende Østersvej 10, 4880 Nysted**

Fritliggende sommerhus (kode 510) opført i 2007 med ydervægge opført i træ og med tagdækning af tagpap med stor hældning (kode 5), jfr. BBR-ejermeddelelsen.

Ifølge BBR-ejermeddelelsen har ejendommen et bebygget areal på 110 m<sup>2</sup> og et samlet boligareal på 115 m<sup>2</sup>. Tagetage areal er oplyst til 8 m<sup>2</sup>, og der er angivet et 3 m<sup>2</sup> indbygget udhus. Der er registreret et 12 m<sup>2</sup> overdækket areal.

Herudover forefindes fritliggende udhus (kode930) på 6 m<sup>2</sup>. Opført i 2009.

Grundens størrelse udgør 926 m<sup>2</sup>, hvoraf 151 m<sup>2</sup> er strandbeskyttelsesareal, vej udgør 0 m<sup>2</sup> jfr. tingbogsattesten. Ejendommen er beliggende i 1. række til vandet med udsigt til Østersøen

Ejendommen opvarmes med elvarme og supplerende med en brændeovn, jfr. BBR-ejermeddelelsen.

Ligeledes oplyses det, at vandforsyning sker fra alment vandforsyningsanlæg og afløbsforhold er med fællesprivat kloaksystem med tilslutning til spildevandsforsyningens kloaksystem.

Ejendommens indretning: Entre med plads til overtøj, soveværelse med direkte adgang til badeværelse med flisegulv og bruseniche med fliser til loft. Vaskesøjle med vaskemaskine og tørretumbler af mrk. Bosch.

Fra entre er der også adgang til køkken/alrum med stor spiseplads, hvor rummet er i åben forbindelse med stuen. I køkkenet forefindes køle/fryseskab mrk. Electrolux, ovn mrk. Bosch, opvaskemaskine mrk. Asko, emhætte mrk. Bosch.

Alle hårde hvidevarers funktionalitet og alder er ukendt.

Fra køkken/alrum er der endvidere adgang til 3 værelser, stort badeværelse med flisegulv og bruseniche med fliser til loft, spa og en sauna.

Fra køkken/alrum er der adgang til hems, placeret over værelser og badeværelse.

For så vidt angår indefrosset grundskyld på kr. 3.993,98 er beløbet ikke fortrinsberettiget og dermed ikke medtaget i størstebeløbet.

Ifølge Vurderingsportalen er den foreløbige 2024 vurdering kr. 4.498.000,00, heraf grundværdi kr. 2.866.000,00.

Den foreløbige 2024-vurdering ligger til grund for beregning af boligskatten for 2025 og 2026. Inden beregning af skatten trækkes 20% fra vurderingen. Boligskatten er foreløbig, indtil de endelige vurderinger foreligger – så bliver boligskatten genberegnet og efterreguleret.

Beskrivelsen af ejendommen er udarbejdet på baggrund af ikke-sagkyndig besigtigelse den 24.03.2026, offentlige oplysninger, BBR-ejermeddelelse, ejendomsdatarapport, samt tingbog. Der tages forbehold for BBR oplysningernes rigtighed og treidemandetsrettigheder samt hårde hvidevarers tilstedeværelse efter auktionen samt at disse fungerer. Der tages endvidere forbehold for installationers funktionalitet og lovlighed.

## Indholdsfortegnelse

### Bilag til salgsoptilling:

- Fotos af ejendommen
- Købervejledning
- Vejledning i brug af salgsoptilling
- Justitsministeriets tvangsauktionsvilkår
- Foreløbig opgørelse over udlægs- og auktionsomkostninger
- Tingbogsattest
- Ejendomsdatarapport
- Gældende vurdering
- Foreløbig vurdering
- Udskrift fra BBR
- Jordforureningsattest
- Kort over vejforsyning
- Oversigt over råstofområder
- Energimærkningsrapport af 15.07.2008
- Vedtægter for Grundejerforeningen Nysted Strandhuse
- Ejendomsbidragsbillet 2026
- Opgørelse fra Gældsstyrelsen
- Opgørelse m.v. fra pant- og udlægshavere







# KØBERVEJLEDNING - TVANGSAUKTION OVER FAST EJENDOM

## 1. Salgsopstilling.

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

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

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

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

## 2. Købesummen

Den samlede købesum består af budsummen med tillæg af størstebeløbet. Størstebeløbet er det beløb, der skal betales ud over budsummen, og består af fortrinsberettigede krav og sagsomkostninger. Størstebeløbet oplyses under auktionen. Beløbet er anslået i salgsopstillingen.

Derudover skal en køber betale en auktionsafgift på 1.500 kr. Hertil kommer udgifter til tinglysning.

## 3. Budgivningen

Alle kan byde på en tvangsauktion.

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

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

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

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

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

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

## 4. Sikkerhed

Højstbydende skal stille sikkerhed for auktionsvilkårenes opfyldelse.

Sikkerheden udgør:

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

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

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

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

Sikkerhed kan stilles ved:

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

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

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

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

## 5. Ny auktion

Ejeren og udækkede rettighedshavere kan anmode om ny auktion.

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

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

## 6. Råderet over ejendommen

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

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

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

## 7. Auktionsskøde

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

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

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

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

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

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

# Vejledning i brug af salgsopstilling

## Prioritetsopgørelsen

### 1. Kolonne

*Fordring opgjort pr. auk-tionsdato.*

Indeholder en opgørelse af den pågældende fordringshavers tilgodehavende pr. auk-tionsdagen med renter samt evt. påløbne omkostninger i forbindelse med inkasso, udlæg m.v., jfr. vilkårenes pkt. 6A. Hvis beløbet er ansat skønsmæssigt, fremgå af bemærkningerne til hæftelsen.

Kolonne 1 er enten lig summen af kolonnerne 2 og 3 eller lig summen af kolonne 4.

### 2. Kolonne

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

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

### 3. Kolonne

*Restancer og evt. ejerskifte-afdrag på hæftelser, der kan forventes overtaget.*

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

### 4. Kolonne

*Hæftelser, der kræves indfriet.*

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

### Bemærk:

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

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

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

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

Udstedelsen af auktionsskødet er afgiftsfri.

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

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

## Bekendtgørelse 1978-12-15 nr. 652 om tvangsauktionsvilkår

(fast ejendom),

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

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

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

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

### BILAG

#### Tvangsauktionsvilkår (fast ejendom)

##### 1. Auktionen omfatter

- a. Auktionen omfatter ejendommen med eventuelle bygninger og - hvis fogedretten ikke tilkendegiver andet - driftsinventar og driftsmateriel, derunder maskiner og tekniske anlæg af enhver art, der hører til ejendommen, og ved landbrugsejendomme tillige ejendommens besætning, gødning, afgrøder mv.  
Ejendommen mv. sælges, som den er ved auktionen med de rettigheder og forpligtelser, hvormed den tilhører den nuværende ejer.
- b. Hvis ejendommen eller en del af denne er udlejet, kan køber efter ejendommens overtagelse kræve den leje, der ikke er betalt på auktionstidspunktet.

Køberen kan ikke gøre krav på forudbetalt leje, der er omfattet af tinglysningslovens § 3, stk. 2.

##### 2. Salgsopstilling

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

Salgsopstillingen udleveres på fogedrettens kontor.

##### 3. Servitutter mv.

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

##### 4. Auktionsbudet mv.

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

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

Minimum for overbudene fastsættes af fogedretten.

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

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

##### 5. Ejendommens overtagelse

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

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

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

##### 6. Køberens forpligtelser

###### A. Opfyldelse af auktionsbudet

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

Auktionsbudet opfyldes således:

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

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

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

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

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

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

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

### B. Beløb, der skal betales ud over auktionsbudet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 7. Køberens sikkerhedsstillelse

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

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

Sikkerhedens størrelse skal svare til:

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

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

Enhver, der opnår dækning ved auktionen, kan for sit vedkommende både før og efter denne give afkald på sikkerhedsstillelse. Gives der afkald fra nogle, men ikke fra alle, kan fogedretten fastsætte en mindre sikkerhedsstillelse end ovenfor nævnt. Sikkerheden kan dog ikke være mindre end 1 års renteudgift af de overtagne prioriteter.

Stilles den krævede sikkerhed ikke, ses der bort fra budet, og hammerslaget annulleres, hvorefter auktionen straks genoptages. Fogedretten kan dog i stedet udsætte auktionen og give højstbydende en frist på ikke over 7 dage til at stille sikkerheden, forudsat at der straks stilles sikkerhed for de omkostninger, der vil være forbundet med afholdelse af nyt auktionsmøde.

### 8. Køberens misligholdelse

Hvis køberen ikke opfylder auktionsvilkårene, kan enhver, der i anledning af auktionen kan rette krav mod køberen, kræve, at det solgte sættes til en ny og eneste auktion (*misligholdelsesauktion*) for købers risiko, således at køberen skal tilsvare, hvad der måtte bydes mindre på den ny auktion, uden at have krav på, hvad der måtte bydes mere.

I stedet for at kræve misligholdelsesauktion kan enhver, der ikke har givet afkald på sikkerhedsstillelse, kræve, at den af køberen stillede sikkerhed af fogedretten realiseres og fordeles blandt de berettigede i den rækkefølge, de har krav på at blive fyldestgjort. Bringer dette ikke køberens misligholdelse til ophør, kan der herefter kræves afholdt misligholdelsesauktion.

Begæres sikkerheden først realiseret efter afholdelse af misligholdelsesauktion, kan sikkerheden alene benyttes til dækning af det tab, der er opstået ved, at der er budt mindre på misligholdelsesauktionen.

### 9. Auktionsskøde

Når køberen godtgør, at auktionsvilkårene er opfyldt, kan han kræve, at fogeden udsteder auktionsskøde til ham. Køberen skal tage skøde på ejendommen inden 1 år efter auktionen.

Køberen betaler selv de omkostninger, der måtte være forbundet med udstedelse af skødet, dettes tinglysning, overtagelse af hæftelser samt slettelse af tingbogen af de rettigheder, der ikke opnåede dækning på auktionen.

### 10. Auktionsvilkårenes fravigelighed

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

### 11. Særlige vilkår: - - -

**Opgørelse over udlægs- og auktionsomkostninger**

Inkassosalær	kr.	8.098,50
Fogedafgift	kr.	750,00
Tilkendt mødesalær i fogedretten	kr.	500,00
Gebyr, ejendomsdatarapport	kr.	105,00
Auktionsgebyr	kr.	1.500,00
Annocering, anslået	kr.	6.250,00
Statstidende	kr.	175,00
Transport i forbindelse med besigtigelse af ejendommen 128 km x kr. 3,94 = 504,32 + moms 25% = 630,40	kr.	630,40
Transport i forbindelse med fremvisning af ejendommen 128 km x kr. 3,94 = 504,32 + moms 25% = 630,40	kr.	630,40
Rekvirentsalær	kr.	48.750,00
		<hr/>
I alt at overføre til auktionsnøglens pkt. B litra a	kr.	<u>67.389,30</u>

**Størstebeløb:**

Rekvirentomkostninger	kr.	67.389,30
Mødesalær rettighedshavere	kr.	
Brandforsikring, anslået	kr.	10.000,00
Restance kommunalt ejendomsbidrag	kr.	0,00
Indefrosset grundskyld	kr.	0,00
		<hr/>
I alt	kr.	<u>77.389,30</u>

**Sikkerhedsstillelse:**

Størstebeløb	kr.	77.389,30
Restancer	kr.	63.939,52
1/4 af hæftelserne	kr.	262.467,99
		<hr/>
I alt	kr.	<u>403.796,81</u>

# Tingbogsattest



Udskrevet: 08.04.2026 08:41:46

---

**Ejendom:**

Adresse: Østersvej 10  
4880 Nysted

BFE-nummer: 9946219

Dato: 03.07.2006  
Landsejerlav: Nysted Markjorder  
Matrikelnummer: 0061ak  
Areal: 926 m<sup>2</sup>  
Heraf vej:

---

**Noteringer:**

Dato: 03.07.2006  
Strandbeskyttelsesareal 151 m<sup>2</sup>

---

## Adkomster

---

**Dokument:**

Dokumenttype: Skøde  
Dato/løbenummer: 18.09.2007-21626-30

---

**Adkomsthavere:**

Navn: Jens Faurschou  
Cpr-nr.: 280460-\*\*\*\*  
Ejerandel: 1 / 2

---

**Købesum:**

Kontant købesum: 2.800.000 DKK  
Købesum i alt: 2.800.000 DKK

---

**Dato for overtagelse:**

18.09.2007

---

**Dokument:**

Dokumenttype: Bodeling  
Dato/løbenummer: 07.02.2011-1002211251

---

**Adkomsthavere:**

Navn: Jens Faurschou  
Cpr-nr.: 280460-\*\*\*\*  
Ejerandel: 1 / 1

---

**Købesum:**

Kontant købesum: 0 DKK

Købesummen omfatter beløb  
til arv/gave: 0 DKK

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

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

Købesummen omfatter beløb  
til anlægsbidrag til vej mv., der  
er forfaldent til betaling på  
tidspunktet for ejerskiftet: 0 DKK

Købesum i alt: 0 DKK

---

**Dato for overtagelse:**

01.09.2010

---

## Hæftelser

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 29.05.2009-8784-30

Prioritet: 4

Dokumenttype: Realkreditpantebrev

Hovedstol: 1.770.000 DKK

Rente: ktl

---

**Kreditorer:**

Navn: Totalkredit A/S

Cvr-nr.: 21832278

---

**Tillægstekst:**

Tillægstekst  
Indeholder afdragsfrihed

---

**Dokument:**  
Dato/løbenummer: 29.05.2009-8785-30  
Prioritet: 5  
Dokumenttype: Ejerpantebrev  
Hovedstol: 1.200.000 DKK  
Rente: -

---

**Senest påtegnet:**  
Dato: 24.03.2011 14:06:04

---

**Kreditorer:**  
Navn: Jens Faurschou  
Cpr-nr.: 280460-\*\*\*\*

---

**Debitorer:**  
Navn: Jens Faurschou  
Cpr-nr.: 280460-\*\*\*\*

---

**Meddelelseshavere:**  
Navn: A/S MØNS BANK  
Cvr-nr.: 65746018

---

**Fuldmagtsbestemmelser:**  
Fuldmagtshaver:  
Navn: A/S MØNS BANK  
Cvr-nr.: 65746018

---

**Underpant:**  
Dato/løbenummer: 01.09.2009-0003397188  
Prioritet: 1  
Underpantsbeløb: 1.200.000 DKK  
Underpanthavere: A/S MØNS BANK  
65746018

---

**Dokument:**  
Dato/løbenummer: 06.10.2025-1017116216  
Prioritet: 6  
Dokumenttype: Udlæg  
Hovedstol: 24.907 DKK  
Rentesats: 0 %

---

**Kreditorer:**

Navn: BANG & BEENFELDT A/S  
Cvr-nr.: 26618622

---

**Debitorer:**

Navn: Jens Faurschou  
Cpr-nr.: 280460-\*\*\*\*

---

**Anmærkninger:**

Dato/løbenummer: 20050718-25583-30  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 20060519-14682-30  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 20090707-11608-30  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 29.05.2009-8784-30  
Prioritet: 4  
Dokumenttype: Realkreditpantebrev  
Hovedstol: 1.770.000 DKK  
Kreditor: Totalkredit A/S

Dato/løbenummer: 29.05.2009-8785-30  
Prioritet: 5  
Dokumenttype: Ejerpantebrev  
Hovedstol: 1.200.000 DKK  
Kreditor: Jens Faurschou

---

**Tillægstekst:**

Ideel andel  
Alene lyst i debitors tilhørende ideelle andel.

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 26.01.2026-1017421751  
Prioritet: 7  
Dokumenttype: Udlæg  
Hovedstol: 680.152 DKK  
Rentesats: 0 %

---

**Kreditorer:**

Navn: MØNS BANK A/S  
Cvr-nr.: 65746018

---

**Debitorer:**

Navn: Jens Faurschou  
Cpr-nr.: 280460-\*\*\*\*

---

Anmærkninger:  
Dato/løbenummer: 20050718-25583-30  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 20060519-14682-30  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 20090707-11608-30  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 29.05.2009-8784-30  
Prioritet: 4  
Dokumenttype: Realkreditpantebrev  
Hovedstol: 1.770.000 DKK  
Kreditor: Totalkredit A/S

Dato/løbenummer: 29.05.2009-8785-30  
Prioritet: 5  
Dokumenttype: Ejerpantebrev  
Hovedstol: 1.200.000 DKK  
Kreditor: Jens Faurschou

Dato/løbenummer: 06.10.2025-1017116216  
Prioritet: 6  
Hovedstol: 24.907 DKK  
Kreditor: BANG & BEENFELDT A/S

---

## Servitutter

---

Dokument:  
Dato/løbenummer: 18.07.2005-25583-30  
Prioritet: 1  
Dokumenttype: Servitut

---

Også tinglyst på:  
Antal: 61

Akt nr: 30\_AG\_390

---

Tillægstekst:  
Tillægstekst  
Lokalplan N 20

---

**Dokument:**  
Dato/løbenummer: 19.05.2006-14682-30  
Prioritet: 2  
Dokumenttype: Servitut

---

**Også tinglyst på:**  
Antal: 20  
  
Akt nr: 30\_AG\_390

---

**Tillægstekst:**  
Tillægstekst  
Dok. om oversigt m.v.

---

**Dokument:**  
Dato/løbenummer: 07.07.2009-11608-30  
Prioritet: 3  
Dokumenttype: Servitut

---

**Også tinglyst på:**  
Antal: 60  
  
Akt nr: 30\_AO\_472

---

**Tillægstekst:**  
Tillægstekst  
Vedtægter for Grundejerforeningen Nysted  
  
Strandhuse

---

## Øvrige oplysninger

**Ejendomsvurdering:**  
Ejendomsværdi: 4.318.000 DKK  
Grundværdi: 3.322.000 DKK  
Vurderingsdato: 01.01.2022  
Kommunekode: 0376  
Ejendomsnummer (BBR-nr.): 036100

---

**Indskannet akt:**  
Akt nr: 30\_AO\_673



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Østersvej 10, 4880  
Nysted

Rapport fornyet 13/03 2026  
Rapport færdig 16/03 2026

Den ved rapportbestillingen  
oplyste tvangsauktionsdato:  
06/05 2026

# For ejendommen Østersvej 10, 4880 Nysted

Ejendommens adresse.....	Østersvej 10, 4880 Nysted
Kommune.....	Guidborgsund
Ejendomstype.....	Sommerhus
Ejerforhold.....	Privatpersoner eller interessentskab
Antal bestemte fast ejendomme.....	1
Antal matrikelnumre.....	1
Samlet grundareal.....	926 m <sup>2</sup>
Samlet bebygget areal.....	116 m <sup>2</sup>
Samlet boligareal.....	115 m <sup>2</sup>
Samlet erhvervsareal.....	0 m <sup>2</sup>

### Omfattede bestemt fast ejendomme

9946219

### Omfattede matrikelnumre

Matr.nr.: 61ak, Nysted Markjorder

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 ejendomsdataber rapporter](#) på [Boligejer.dk](#).

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





## EJENDOMS DATA RAPPORT

Østersvej 10, 4880  
Nysted

Rapport fornyet 13/03 2026  
Rapport færdig 16/03 2026

Den ved rapportbestillingen  
oplyste tvangsauktionsdato:  
06/05 2026

# Indhold

Resumé.....	4
Dette afsnit indeholder alle svar i ejendomsrapporten.	
<b>Bygninger.....</b>	<b>9</b>
BBR-meddelelsen.....	9
Energimærkning.....	9
Tilstandsrapport.....	10
Elinstallationsrapport.....	10
Byggesag.....	11
Byggeskadeforsikring.....	11
Olietanke.....	12
Fredede bygninger.....	12
Bevaringsværdi.....	13
Flexboligtilladelse.....	13
<b>Økonomi.....</b>	<b>15</b>
Ejendoms- og grundværdi.....	15
Ejendomsskat.....	15
Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat.....	17
Huslejenævnsager.....	18
<b>Planer.....</b>	<b>19</b>
Zonestatus.....	19
Lokalplaner.....	19
Landzonetilladelser.....	20
Kommuneplaner.....	20
Spildevandsplaner.....	25
Varmeplaner.....	27
Varmeforsyning.....	27
Vejforsyning.....	28
Vejdirektoratets projekter.....	29
Hovedstadsområdets transportkorridorer.....	29
Landsplandirektiv "Baltic Pipe".....	30
Landsplandirektiv "Udviklingsområder".....	30
Råstofplaner.....	31
<b>Spildevand og drikkevand.....</b>	<b>33</b>
Aktuelle afløbsforhold.....	33
Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen.....	33
Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen.....	33
Medlemskab af spildevandsforsyning.....	34
Aktuel vandforsyning.....	34
Påbud/dispensationer/anbefalinger vedr. vandindvindingsanlæg/-boringer på ejendommen.....	34
Grundvand - Drikkevandsinteresser.....	35
Grundvand - Følsomme indvindingsområder.....	35
<b>Jordforurening.....</b>	<b>37</b>
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:**

- Energimærkning\_9946219\_100089887
  - BBR-meddelelse - 9946219 - Guldborgsund
  - Raastofplanskort
  - Vøjforsyningskort
  - Jordforureningsattest\_9946219
-



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Østersvej 10, 4880  
Nysted

Rapport fornyet 13/03 2026  
Rapport færdig 16/03 2026

Den ved rapportbestillingen  
oplyste tvangsauktionsdato:  
06/05 2026

# Resumé

---

## Bygninger

### BBR-meddelelsen

Findes der en BBR-meddelelse for ejendommen?..... Ja, se bilag  
Oplysninger er indhentet d. 13. marts 2026

### Energimærkning

Hvad er ejendommens energimærke?..... Se detaljeret besvarelse  
Oplysninger er indhentet d. 13. marts 2026

### Tilstandsrapport

Findes der en tilstandsrapport for ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 13. marts 2026  
Bemærk: Tilstandsrapporten er kun tilgængelig for ejer og/eller fuldmagtshaver.

### Elinstallationsrapport

Findes der en elinstallationsrapport for ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 13. marts 2026  
Bemærk: Elinstallationsrapport er kun tilgængelig for ejer og/eller fuldmagtshaver.

### Byggesag

Er der igangværende byggesag for ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 13. marts 2026  
Bemærk: Visse byggesagstyper ikke registreres i BBR. Det kan f.eks. gælde byggesager vedr. tekniske anlæg (master, gylletanke m.v.) eller byggesager vedr. konstruktionsændringer i etageejendomme (gennembrydning af bærende vægge, udvendige altaner m.v.). Man skal også være opmærksom på, at byggesager, der ikke kræver ibrugtagningstilladelse, godt kan være afsluttet i BBR, selvom der stadig udestår nogle afsluttende dokumenter i sagen. Sådanne forhold vil ikke blive vist som verserende byggesag, men vil ofte være noteret på BBR-meddelelsen.

### Byggeskadeforsikring

Er der bygninger på ejendommen, som er dækket af byggeskadeforsikring?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 13. marts 2026  
Bemærk: Oplysninger vedr. byggeskadeforsikring er opdelt i oplysninger fra hhv. BBR og BSFS. Eventuelle eftersyns-, skades-, og bearbejdet eftersynsrapporter er kun tilgængelige for ejer og/eller fuldmagtshaver.

### Olietanke

Er der registreret oplysninger om olietanke på ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 13. marts 2026  
Bemærkning: Olietankens registrering i BBR er ikke i sig selv en garanti for at tanken er lovlig. Der vises ikke oplysninger om tanke, der er fjernet fra ejendommen

### Fredede bygninger

Er der registreret fredede bygninger på ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 13. marts 2026

### Bevaringsværdi

Er der angivet en bevaringsværdi for ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 13. marts 2026  
Bemærk: Hvis en bygning har en "Bevaringsværdi", er det ikke automatisk ensbetydende med, at den er udpeget som "Bevaringsværdig". Kontakt kommunen for at finde ud af om bygningen er udpeget som bevaringsværdig

### Flexboligtilladelse

Er der registreret flexboliger på ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 13. marts 2026

---

## Økonomi

## Ejendoms- og grundværdi

Hvad er ejendommens værdi ifølge den offentlige vurdering?..... 4.318.000 kr.  
Oplysninger er indhentet d. 13. marts 2026

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. 13. marts 2026

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

## Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat

Er der statslig indefrysningsslån på ejendommen?..... 5.326,66 kr.  
Oplysninger er indhentet d. 16. marts 2026

Bemærk: Ejendomsdatarapporten indeholder kun statslige indefrysningsslån, som har panteret på ejendommen. Eventuelle tillægsslån bliver først en del af indefrysningssbeløbet 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. 13. marts 2026

Bemærk: Databasen for Huslejenævnsager er pt. ikke fuldt opdateret for alle kommuners vedkommende. Se <https://www.huslejenaevn.dk/kommuneerklæringer> for en liste over kommuner, der har erklæret at have overført alle sager fra og med en angivet dato. Hvis kommunen fremgår af listen, er svaret i Ejendomsrapporten retvisende, jf. kommunens svar. Ellers anbefales det at kontakte kommunen for at få opdateret information.

---

## Planer

### Zonestatus

Hvilken zonestatus er registreret for ejendommen?..... Sommerhusområde  
Oplysninger er indhentet d. 13. marts 2026

### Lokalplaner

Foreligger der lokalplaner eller lokalplanforslag for ejendommen?..... Ja  
Oplysninger er indhentet d. 13. marts 2026

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

### Landzonetilladelser

Er der givet en landzonetilladelse til ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 13. marts 2026

### Kommuneplaner

Foreligger der kommuneplaner eller kommuneplanforslag for ejendommen?..... Ja  
Oplysninger er indhentet d. 13. marts 2026

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

### Spildevandsplaner

Er ejendommen beliggende indenfor en spildevandsplan?..... Ja  
Oplysninger er indhentet d. 13. marts 2026

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

### Varmeplaner

Foreligger der varmeplaner for ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 13. marts 2026

### Varmeforsyning

Er der mulighed for kollektiv varmforsyning eller er der forsyningsforbud?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 13. marts 2026  
Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. Forsyningsområde, Område med forsyningsforbud samt Område med tilslutningspligt. Aktuell varmforsyning kan ses af BBR meddelelsen.

### Vejforsyning

Hvad er vejstatus for vejene i området omkring ejendommen?..... Se bilag  
Oplysninger er indhentet d. 13. marts 2026

### Vejdirektoratets projekter

Er ejendommen beliggende nær Vejdirektoratets projekter?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 13. marts 2026

### Hovedstadsområdets transportkorridorer

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor hovedstadsområdets transportkorridorer?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 13. marts 2026

### Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor arealreservationen for Baltic Pipe?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 13. marts 2026

### Landsplandirektiv "Udviklingsområder"

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor et udviklingsområde?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 13. marts 2026

### Råstofplaner

Er ejendommen beliggende i et råstofområde?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 13. marts 2026  
Bemærk: Graveområder, interesseområder og arealer med anmeldte rettigheder skal som udgangspunkt friholdes for aktiviteter, som varigt kan forhindre eller besværliggøre senere råstofindvinding.

---

## Spildevand og drikkevand

### Aktuelle afløbsforhold

Er der aktuelle afløbsforhold registreret for ejendommen?..... Ja  
Oplysninger er indhentet d. 13. marts 2026

### Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Er der registreret tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 13. marts 2026

### Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Er der registreret påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 13. marts 2026

### Medlemskab af spildevandsforsyning

Er der registreret medlemskab af spildevandsforsyningsselskab på ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 13. marts 2026

### Aktuel vandforsyning

Er der aktuel vandforsyning registreret for ejendommen?..... Ja  
Oplysninger er indhentet d. 13. marts 2026

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

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

Oplysninger er indhentet d. 13. marts 2026

### Grundvand - Drikkevandsinteresser

Er ejendommen beliggende i et område med drikkevandsinteresser?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 13. marts 2026

### Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Er ejendommen beliggende i et følsomt indvindingsområde?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 13. marts 2026

---

## Jordforurening

### Jordforureningsattest

Findes der jordforureningsattest for ejendommen?..... Ja, se bilag  
Oplysninger er indhentet d. 13. marts 2026

### Kortlagt jordforurening

Er der kortlagt jordforurening for ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 13. marts 2026

### Områdeklassificering

Er ejendommen beliggende i et område klassificeret som er lettere forurenet?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 13. marts 2026

### Påbud iht. jordforureningsloven

Er der på ejendommen registreret påbud iht. jordforureningsloven i arealinformationssystemet (DAI)?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 13. marts 2026

---

## Natur, skov og landbrug

### Fredskov

Er ejendommen pålagt fredskovspligt?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 13. marts 2026

### Majoratsskov

Er der noteret majoratsskov på ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 13. marts 2026

### Beskyttet natur

Er der beskyttede naturtyper eller beskyttede vandløb på ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 13. marts 2026  
Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. "Beskyttede naturtyper" og "Beskyttede vandløb".

### Internationale naturbeskyttelsesområder

Er der arealer, der er udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde på ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 13. marts 2026  
Internationale naturbeskyttelsesområder består af hhv. Fuglebeskyttelsesområder, Habitatområder samt Ramsarområder.

### Landbrugspligt

Er ejendommen pålagt landbrugspligt?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 13. marts 2026

---

## Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer

### Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer

Er der registreret fredede fortidsminder/fortidsmindebeskyttelseslinjer på ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 13. marts 2026

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

Er der beskyttede sten- eller jorddiger på ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 13. marts 2026  
Bemærk: Oplysningen er vejledende og må derfor ikke anvendes til at afgøre, om der er beskyttede diger i et område.

### **Skovbyggelinjer**

Er ejendommen beliggende indenfor en skovbyggelinje?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 13. marts 2026  
Bemærk: Byggelinjen kan enten være registreret som gældende eller ophævet.

### **Sø- og åbeskyttelseslinjer**

Er ejendommen beliggende indenfor en sø- eller åbeskyttelseslinje?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 13. marts 2026  
Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. Søbeskyttelseslinjer og Åbeskyttelseslinjer.

### **Kirkebyggelinjer**

Er ejendommen beliggende indenfor en kirkebyggelinje?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 13. marts 2026

### **Klitfredningslinje**

Er ejendommen beliggende indenfor en klitfredningslinje?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 13. marts 2026

### **Strandbeskyttelseslinje**

Er ejendommen beliggende indenfor en strandbeskyttelseslinje?..... Ja  
Oplysninger er indhentet d. 13. marts 2026

---



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Østersvej 10, 4880  
Nysted

Rapport fornyet 13/03 2026

Rapport færdig 16/03 2026

Den ved rapportbestillingen  
oplyste tvangsauktionsdato:  
06/05 2026

# Bygninger

## BBR-meddelelsen

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

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

## BBR-meddelelsen

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

Oplysninger er indhentet d. 13. marts 2026

BBR meddelelse..... Se bilag BBR-meddelelse - 9946219 - Guldborgsund

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 9946219

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

## Energimærkning

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

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

## Energimærkning

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

Oplysninger er indhentet d. 13. marts 2026

Dato for indberetning af energimærke..... 15-07-2008

Husnummer..... 10

Bygningsnummer..... 1

Energiklasse..... D2

Energimærkerapport..... Se bilag Energimærkning\_9946219\_100089887

Energimærket er gyldigt indtil..... 15-07-2018

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 9946219

### 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 ejerskifteforsikring.

### Kontaktoplysninger

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

---

## Elinstallationsrapport

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

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

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

---

## Elinstallationsrapport

---

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

### Kontaktoplysninger

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

---

## Byggesag

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

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

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

---

## Byggesag

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

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Byggeskadeforsikring

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

Siden 1. april 2008 har professionelle bygherrer været forpligtet til at tegne en byggeskadeforsikring i forbindelse med nybyggeri af private helårsboliger. Forsikringspligten gælder fra 1. juli 2012 i nogle tilfælde også, når der etableres nye boligheder 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. 13. marts 2026

### Bygning 1, Bygning 2

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 9946219

### 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. 13. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 9946219

### 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.

---

### Flexboligtilladelse

---

Flexboliger er en mulighed for at tage eksisterende helårsboliger i brug som fritidsboliger og efterfølgende kunne genoptage anvendelse som helårsbolig.

Siden 2013 har kommunerne kunne tildele en flexboligtilladelse gennem flexboligordningen, for at modvirke at flere huse står tomme og eksempelvis forfalder i landområdet, hvor befolkningstallet har været faldende. Som ejer eller som potentiel køber af en helårsbolig kan man derfor ansøge kommune om at benytte sin helårsbolig som ferie- og fritidsbolig, med ret til senere at vende tilbage at benytte boligen til helårsbeboelse uden krav om landzonetilladelse. Det er kun helårsboliger, der kan få flexboligstatus.

Oplysninger er indhentet d. 13. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 9946219

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Østersvej 10, 4880  
Nysted

Rapport fornyet 13/03 2026  
Rapport færdig 16/03 2026

Den ved rapportbestillingen  
oplyste tvangsauktionsdato:  
06/05 2026

# Økonomi

## Ejendoms- og grundværdi

Hvad er ejendommens værdi ifølge den offentlige vurdering?..... 4.318.000 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 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/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 Ejendomsskatloven.

Oplysninger er indhentet d. 13. marts 2026

Vurderingsår.....	2022 år
Dato for seneste vurdering eller ændring.....	01-01-2022
Ejendomsværdi.....	4.318.000 kr.
Grundværdi.....	3.322.000 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/ejebolig/boligskat/nye-regler-fra-2024/>.

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

---

## Ejendomsskat

---

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

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

Ejendomsskatterne for alle ejendoms-kategorierne beregnes som udgangspunkt på baggrund af ejendoms- og grundværdi(er) iht. den seneste offentlige ejendomsvurdering 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/ejebolig/boligskat/nye-regler-fra-2024/>  
boligskat ved ejendomshandel på <https://www.vurderingsportalen.dk/ejebolig/boligskat/koeb-og-salg/>  
indefrysningsslån på <https://www.vurderingsportalen.dk/ejebolig/boligskat/indefrysningsslaan/>  
pensionistlån <https://www.vurderingsportalen.dk/ejebolig/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. 13. marts 2026

### Vurderingsejendom - Guldborgsund

BFE-nr..... 9946219  
VurderingsejendomID..... 856098  
Vurderingsår..... 2025  
Vurderingsoprettelsesdato..... 01-01-2025  
Vurderingskategori..... Ejerbolig til vurdering i lige aar  
Vurderingsunderkategori..... Sommerhus eller andet fritidshus i lige aar  
Vurderingstype..... Foreløbig  
Indkomstår..... 2026  
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 9946219

### Ejendomsværdiskat

Kan på nuværende tidspunkt kun fremsøges via forskudsopgørelsen.

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 9946219

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

Beskatningsgrundlag.....	2.131.280 kr.
Kommunepromille.....	15,9 ‰
Beløb.....	33.887,35 kr.
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre BFE-nummer 9946219	

### Kontaktoplysninger

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

## Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat

Er der statslig indefrysning på ejendommen?..... 5.326,66 kr

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](http://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](http://boligskattelaan.skat.dk).

Oplysninger er indhentet d. 16. marts 2026

BFE-nr.....	9946219
Samlet indefrysningsbeløb.....	5.326,66 kr
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre BFE-nummer 9946219	

### Kontaktoplysninger

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

---

## Huslejenævnsager

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 Huslejenævnsager er pt. ikke fuldt opdateret for alle kommuners vedkommende. Se <https://www.huslejenaevn.dk/kommuneerklæringer> for en liste over kommuner, der har erklæret at have overført alle sager fra og med en angivet dato. Hvis kommunen fremgår af listen, er svaret i Ejendomsrapporten retvisende, jf. kommunens svar. Ellers anbefales det at kontakte kommunen for at få opdateret information.

---

## 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 databasen [Huslejenaevn.dk](https://www.huslejenaevn.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. [Huslejenaevn.dk](https://www.huslejenaevn.dk) fungerer på den måde, at de store nævni indberetter principielle afgørelser til offentliggørelse, mens alle nævni indberetter overordnet data om afgørelser til statistisk brug.

### Kontaktoplysninger

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

---



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Østersvej 10, 4880  
Nysted

Rapport fornyet 13/03 2026  
Rapport færdig 16/03 2026

Den ved rapportbestillingen  
oplyste tvangsauktionsdato:  
06/05 2026

# 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. 13. marts 2026

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. 61ak Nysted Markjorder

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

## Lokalplaner

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

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

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

## Lokalplaner, vedtagne

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

Oplysninger er indhentet d. 13. marts 2026

### Plan - Feriecenter og sommerhuse

Planens navn..... Feriecenter og sommerhuse

Plannummer..... NYS N20

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

Dato for vedtagelse af plan..... 12-05-2005

Dato for ikrafttrædelse af plan..... 12-05-2005

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

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

Generel anvendelse..... Sommerhusområde  
Er det sandt, at zonen ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Nej  
Er det sandt, at bebyggelsesomfang ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Nej  
Er det sandt, at udstykning ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Ja  
Er det sandt, at områdeanvendelsen ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Nej  
Zonestatus..... Sommerhusområde  
Maksimal bebyggelsesprocent..... 10 %  
Link til plandokument..... [https://dokument.plandata.dk/20\\_1026164\\_APPROVED\\_1181820702416.pdf](https://dokument.plandata.dk/20_1026164_APPROVED_1181820702416.pdf)  
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 61ak Nysted Markjorder

### 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. 13. marts 2026

### Plan - Kommuneplan 2023 - 2035

Planens navn..... Kommuneplan 2023 - 2035  
Kommune..... Guldborgsund  
Planstatus..... Vedtaget  
Dato for vedtagelse af plan..... 12-09-2024  
Dato for ikrafttrædelse af plan..... 01-10-2024  
Link til plandokument..... [https://dokument.plandata.dk/111250325\\_1727245626493.pdf](https://dokument.plandata.dk/111250325_1727245626493.pdf)  
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 61ak Nysted Markjorder

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

### Kommuneplaner, forslag

---

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

### Kommuneplanramme, vedtaget

---

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 13. marts 2026

### Plan - Sommerhusområde ved Sdr. Kongemarksvej Nysted

Planens navn..... Sommerhusområde ved Sdr. Kongemarksvej Nysted  
Plannummer..... NYST S3  
Kommuneplanid på den kommuneplan, rammen vedrører..... 11250325  
Planstatus..... Vedtaget  
Dato for vedtagelse af plan..... 12-09-2024  
Dato for ikrafttrædelse af plan..... 01-10-2024  
Generel anvendelse..... Sommerhusområde  
Planzone..... Sommerhusområde  
Fremtidig planzone..... Sommerhusområde  
Er det sandt, at bebyggelsesomfang ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Nej  
Maksimal bebyggelsesprocent..... 15 %  
Maksimalt antal etager..... 1  
Maksimal bygningshøjde..... 5 m

Notat om områdeanvendelsen..... Fritidsformål og sommerhuse herunder: - hotel med tilhørende funktionærbolig - ferieby, sommerhuse o .lign. samt tilhørende fællesanlæg og enkelte boliger, - restaurationsvirksomhed, - butikker til områdets daglige forsyning.

Notat om bebyggelse.... Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 15. Max. antal etager, 2, for sommerhuse o.lign. max. 1. Max. bygningshøjde 6,5 m, for sommerhuse o.lign. max. 5 m.

Notat om ophold.... Det eksisterende 10 m beplantningsbælte omkring området skal bevares. Området sydlige del består af åbne strandarealer mod Østersøen.

Notat om infrastruktur.... Området skal vejbetjenes fra Sdr. Kongemarksvej og Rødsandsrevle. Der skal sikres areal til en nord-sydgående hovedsti gennem området til stranden. Den eksisterende kyststi (Paradisruten) bevares og sikres udvidelsesareal.

Link til plandokument..... [https://dokument.plandata.dk/111250325\\_1727245626493.pdf](https://dokument.plandata.dk/111250325_1727245626493.pdf)

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 61ak Nysted Markjorder

### **Kontaktoplysninger**

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## **Kommuneplanramme, forslag**

---

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

### **Kontaktoplysninger**

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## **Kommuneplanstrategi, vedtaget**

---

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 13. marts 2026

### **Plan - Kort & Godt - Kommuneplanstrategi**

Planens navn..... Kort & Godt - Kommuneplanstrategi

Kommune..... Guldborgsund

Planstatus..... Vedtaget

Omfang af revision..... Fuld revision

Dato for vedtagelse af plan..... 06-05-2008

Dato for ikrafttrædelse af plan..... 06-05-2008

Link til plandokument..... [https://dokument.plandata.dk/70\\_1059969\\_PROPOSAL\\_1196073662041.pdf](https://dokument.plandata.dk/70_1059969_PROPOSAL_1196073662041.pdf)

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 61ak Nysted Markjorder

### **Plan - kommuneplanstrategi 2018-2030**

Planens navn..... kommuneplanstrategi 2018-2030

Plannummer..... 2018-2030

Kommune..... Guldborgsund

Planstatus..... Vedtaget

Omfang af revision..... Fuld revision

Dato for vedtagelse af plan..... 21-06-2018

Dato for ikrafttrædelse af plan..... 21-06-2018

Link til plandokument..... [https://dokument.plandata.dk/70\\_9405055\\_1530018823993.pdf](https://dokument.plandata.dk/70_9405055_1530018823993.pdf)

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 61ak Nysted Markjorder

### **Plan - Planstrategitillæg - Udlæg af arealer til sommerhusområder og udviklingsområder**

Planens navn..... Planstrategitillæg - Udlæg af arealer til sommerhusområder og udviklingsområder  
Kommune..... Guldborgsund  
Planstatus..... Vedtaget  
Omfang af revision..... Delvis revision af områder eller planemner  
Dato for vedtagelse af plan..... 14-11-2019  
Dato for ikrafttrædelse af plan..... 29-11-2019  
Link til plandokument..... [https://dokument.plandata.dk/70\\_9647199\\_1574847037583.pdf](https://dokument.plandata.dk/70_9647199_1574847037583.pdf)  
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 61ak Nysted Markjorder

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Kommuneplanstrategi, forslag

---

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 13. marts 2026

### Plan - Kommuneplanstrategi

Planens navn..... Kommuneplanstrategi  
Plannummer..... 2011  
Kommune..... Guldborgsund  
Planstatus..... Forslag  
Omfang af revision..... Fuld revision  
Dato for offentliggørelse af planforslag..... 13-10-2011  
Dato for start på offentliggørelsesperioden..... 26-10-2011  
Dato for slut på offentliggørelsesperioden..... 25-12-2011  
Link til plandokument..... [https://dokument.plandata.dk/70\\_1426416\\_DRAFT\\_1320664190428.pdf](https://dokument.plandata.dk/70_1426416_DRAFT_1320664190428.pdf)  
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 61ak Nysted Markjorder

### Plan - Kommuneplanstrategi 2015-2027

Planens navn..... Kommuneplanstrategi 2015-2027  
Plannummer..... 2015-2027  
Kommune..... Guldborgsund  
Planstatus..... Forslag  
Omfang af revision..... Fuld revision  
Dato for offentliggørelse af planforslag..... 17-12-2015  
Dato for start på offentliggørelsesperioden..... 04-01-2016  
Dato for slut på offentliggørelsesperioden..... 28-02-2016  
Link til plandokument..... [https://dokument.plandata.dk/70\\_3097109\\_1451917720836.pdf](https://dokument.plandata.dk/70_3097109_1451917720836.pdf)  
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 61ak Nysted Markjorder

### Plan - Planstrategi 2022

Planens navn..... Planstrategi 2022  
Plannummer..... Planstrategi 2022  
Kommune..... Guldborgsund  
Planstatus..... Forslag  
Omfang af revision..... Fuld revision  
Dato for offentliggørelse af planforslag..... 23-06-2022

Dato for start på offentliggørelsesperioden..... 24-06-2022  
Dato for slut på offentliggørelsesperioden..... 02-09-2022  
Link til plandokument..... [https://dokument.plandata.dk/70\\_11131651\\_1656061747822.pdf](https://dokument.plandata.dk/70_11131651_1656061747822.pdf)  
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 61ak Nysted Markjorder

### 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. 13. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 61ak Nysted Markjorder

### 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. 13. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 61ak Nysted Markjorder

### 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. 13. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 61ak Nysted Markjorder

### 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

---

Kloakoplade 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. 13. marts 2026

### Kloakopland - NYS06

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

Navn på område med kloakopland..... NYS06

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

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 61ak Nysted Markjorder

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

### **Kloakopland, forslag**

---

Se forklaring under "Kloakopland, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 13. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 61ak Nysted Markjorder

### 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. 13. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 61ak Nysted Markjorder

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

### **Udtræden af spildevandsforsyning, forslag**

---

Se forklaring under "Udtræden af spildevandsforsyning, vedtagne".

Oplysninger er indhentet d. 13. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 61ak Nysted Markjorder

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

### **Renseklasse**

---

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

Oplysninger er indhentet d. 13. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 61ak Nysted Markjorder

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Varmeplaner

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

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

---

### Varmeplaner

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

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Varmeforsyning

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

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

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

Aktuel varmforsyning kan ses af BBR meddelelsen.

---

### Forsyningsområde, vedtaget

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

Oplysninger er indhentet d. 13. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 61ak Nysted Markjorder

### 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. 13. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 61ak Nysted Markjorder

#### 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. 13. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 61ak Nysted Markjorder

#### 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. 13. marts 2026

Kort over vejforsyning..... Se bilag Vejforsyningskort

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 61ak Nysted Markjorder

### Kontaktoplysninger

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

---

## Vejdirektoratets projekter

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

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

---

### Vejdirektoratets projekter

Der leveres kort for området omkring ejendommen. Kortet viser med farvemarkering om ejendommen er beliggende indenfor et af Vejdirektoratets projekter, som vejmyndigheden enten undersøger, planlægger eller er ved at anlægge. På kortet vil det fremgå hvilken anlægsfase som projektet befinder sig i. På kortet fremvises Vejdirektoratets projekter som en 150 meter buffer omkring projektets midterlinje. Det er vigtigt at gøre opmærksom på, at bufferen IKKE angiver projektets geometri eller udbredelse - det er alene en buffer, der kan bruges til at fremsøge info om, om en ejendom ligger i nærheden af et projekt.

---

### Kontaktoplysninger

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

---

## Hovedstadsområdets transportkorridorer

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

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

---

### Hovedstadsområdets transportkorridorer

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

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

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

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

Transportkorridorerne er en del af den overordnede fysiske planlægning og har hjemmel i planloven. Det betyder, at de respektive grundejere ikke får erstatning for de begrænsninger, de får pålagt i denne sammenhæng.

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

Oplysninger er indhentet d. 13. marts 2026

Er matrikelnummeret helt eller delvist beliggende indenfor hovedstadsområdet transportkorridor?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 61ak Nysted Markjorder

### Kontaktoplysninger

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

---

## Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

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

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

---

## Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

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

Oplysninger er indhentet d. 13. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 61ak Nysted Markjorder

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Plan- og Landdistriktsstyrelsen  
Adresse..... Carsten Niebuhrs Gade 43, 1577 København V  
Telefonnummer..... 33307010  
Email..... [plst@plst.dk](mailto: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. 13. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 61ak Nysted Markjorder

### 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. 13. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 61ak Nysted Markjorder

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Råstofplaner

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

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

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

---

## Råstofplaner

---

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

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Regionen

---



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Østersvej 10, 4880  
Nysted

Rapport fornyet 13/03 2026  
Rapport færdig 16/03 2026

Den ved rapportbestillingen  
oplyste tvangsauktionsdato:  
06/05 2026

# Spildevand og drikkevand

## Aktuelle afløbsforhold

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

Her oplyses hvordan spildevand og regnvand bortledes fra ejendommen.

## Aktuelle afløbsforhold

For alle bebyggede ejendomme skal det oplyses, hvordan spildevand og regnvand bortledes. Der skelnes overordnet mellem om ejendommen er beliggende i eller udenfor et kloakeret område. Bebyggede ejendomme, der er beliggende i et kloakeret område kan inddeles efter om ejendommen ligger i et område, hvor regnvand (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. 13. marts 2026

### Bygning: 1, Matr. nr.: 61 ak, Nysted Markjorder

Afløbsforhold..... Afløb til fællesprivat kloaksystem med tilslutning til spildevandsforsyningens kloaksystem

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 9946219

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

## Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

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

## Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

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

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

## Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

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

## Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

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

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

### Medlemskab af spildevandsforsyning

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

---

### Medlemskab af spildevandsforsyning

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

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

### Aktuel vandforsyning

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

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

---

### Aktuel vandforsyning

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

Oplysninger er indhentet d. 13. marts 2026

### Bygning: 1, Matr. nr.: 61ak, Nysted Markjorder

Vandforsyning..... Alment vandforsyningsanlæg

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 9946219

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

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

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

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

---

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

---

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

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

Oplysninger er indhentet d. 13. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 61ak Nysted Markjorder

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Grundvand - Drikkevandsinteresser

Er ejendommen beliggende i et område med drikkevandsinteresser?..... Nej

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. 13. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 61ak Nysted Markjorder

### 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 Sprøjttemiddelfølsomme indvindingsområder (SFI).

Oplysninger er indhentet d. 13. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 61ak Nysted Markjorder

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Østersvej 10, 4880  
Nysted

Rapport fornyet 13/03 2026

Rapport færdig 16/03 2026

Den ved rapportbestillingen  
oplyste tvangsauktionsdato:  
06/05 2026

# Jordforurening

## Jordforureningsattest

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

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

## Jordforureningsattest

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

Oplysninger er indhentet d. 13. marts 2026

Jordforureningsattest..... Se bilag Jordforureningsattest\_9946219

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 9946219

### 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. 13. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 61ak Nysted Markjorder

### 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. 13. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 61ak Nysted Markjorder

### Kontaktoplysninger

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

---

## Områdeklassificering

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

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

---

### Områdeklassificering

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

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Påbud iht. jordforureningsloven

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

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

---

### Påbud iht. jordforureningsloven

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

Oplysninger er indhentet d. 13. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 61ak Nysted Markjorder

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Østersvej 10, 4880  
Nysted

Rapport fornyet 13/03 2026  
Rapport færdig 16/03 2026

Den ved rapportbestillingen  
oplyste tvangsauktionsdato:  
06/05 2026

# Natur, skov og landbrug

## Fredskov

Er ejendommen pålagt fredskovspligt?..... Nej

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

## Fredskov

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

Oplysninger er indhentet d. 13. marts 2026

Er matrikelnummeret pålagt fredskovpligt?..... Nej

Matrikelnummer..... 61ak

Ejerlav..... Nysted Markjorder

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 9946219

### 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. 13. marts 2026

### 61ak, Nysted Markjorder

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

Matrikelnummer..... 61ak

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 9946219

### 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. naturbeskyttelseslovens § 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. 13. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 61ak Nysted Markjorder

### 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. 13. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 61ak Nysted Markjorder

### 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. 13. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 61ak Nysted Markjorder

#### 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. 13. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 61ak Nysted Markjorder

#### 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. 13. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 61 ak Nysted Markjorder

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Miljøministeriet  
Adresse..... Frederiksholms Kanal 26, 1 220 København K  
Telefonnummer..... 381 421 42  
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. 13. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 9946219

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Landbrugsstyrelsen  
Adresse..... Nyropsgade 30, 1 780 København V  
Telefonnummer..... 33958000  
Email..... [landbrugsloven@lbst.dk](mailto:landbrugsloven@lbst.dk)  
Web..... <https://lbst.dk/>

---



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Østersvej 10, 4880  
Nysted

Rapport fornyet 13/03 2026  
Rapport færdig 16/03 2026

Den ved rapportbestillingen  
oplyste tvangsauktionsdato:  
06/05 2026

# Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer

## Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer

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

Vedr. fredningsstatus: A = Fredet før 1937. B = Fredet 1937 eller senere. C = Ikke fredningsværdig 1937-56. D = Ikke fredet eller aflyst 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. 13. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 61ak Nysted Markjorder

### 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 er 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 Fødevarerklagenævnet.

Oplysninger er indhentet d. 13. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 61ak Nysted Markjorder

### 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. 13. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 61ak Nysted Markjorder

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Skovbyggelinjer

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

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

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

---

## Skovbyggelinje

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

Byggelinjen kan enten være registreret som gældende eller ophævet.

Oplysninger er indhentet d. 13. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 61ak Nysted Markjorder

### 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. 13. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 61ak Nysted Markjorder

### 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. 13. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 61ak Nysted Markjorder

### 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. 13. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 61ak Nysted Markjorder

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Klitfredningslinje

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

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

---

## Klitfredningslinje

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

Oplysninger er indhentet d. 13. marts 2026

### 61ak, Nysted Markjorder

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

Ejerlav..... Nysted Markjorder

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 9946219

### 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?..... Ja

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

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

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. 13. marts 2026

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

Matrikelnummer..... 61ak

Ejerlav..... Nysted Markjorder

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

BFE-nummer 9946219

### 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

Østersvej 10, 4880  
Nysted

Rapport fornyet 13/03 2026  
Rapport færdig 16/03 2026

Den ved rapportbestillingen  
oplyste tvangsauktionsdato:  
06/05 2026

# Om ejendomsdatarapporten

---

## Generelt om ejendomsdatarapporten

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

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

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

[Link til Appendix](#)

---

## Om resuméet

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

- Energimaerkning\_9946219\_100089887
  - BBR-meddelelse - 9946219 - Guldborgsund
  - Raastofplanskort
  - Vejforsyningskort
  - Jordforeningsattest\_9946219
- 

## Ordforklaring - ejendomsoplysninger

### Aktuel vandforsyning

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

### Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

### Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

### Grundvand - Følsomme indvindingsområder

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

### Aktuelle afløbsforhold

Her oplyses hvordan spildevand og regnvand bortledes fra ejendommen.

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

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

### Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

## Medlemskab af spildevandsforsyning

### Tilstandsrapport

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

### Energimærkning

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

### Fredede bygninger

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

### Flexboligtilladelse

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

### BBR-meddelelsen

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

### 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 Boligregisteret (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).

### Huslejenævns sager

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 fredskovsplikten 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 landskabslementer og som levesteder for dyre- og planteliv forløber der en sø- eller åbeskyttelseslinje på 150 m fra visse søer og vandløb. Inden for beskyttelseslinjen er der generelt forbud mod ændringer, dvs. at der ikke må placeres bebyggelse, foretages ændringer i terrænet, beplantningen o.l.

## Klitfredningslinje

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

## Beskyttede sten- og jorddiger

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

## Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer

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

## Strandbeskyttelseslinje

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

### Kirkebyggelinjer

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

### Landzonetilladelser

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

### Varmeforsyning

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

### Vejdirektoratets projekter

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

### Hovedstadsområdets transportkorridorer

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

### Råstofplaner

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

### Spildevandsplaner

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

### Landsplandirektiv "Udviklingsområder"

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

### Varmeplaner

I kommunens varmeplan fastlægges områder, der forventes at blive fjernvarmeforsynet (kollektiv varmforsyning), herunder en forventet tidshorizont 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 forsyningsikkerheden 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 forurenede jord. Oplysningen fremgår også af jordforureningsattesten.

### Påbud iht. jordforureningsloven

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

### Områdeklassificering

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

---

# Oftest anvendte informationer

Udskrift af udvalgte oplysninger fra OIS.

**Adresse** Østersvej 10, 4880 Nysted

**BFE** 9946219

**Kommune** Guldborgsund (0376)

**Matrikel-ejerlav** 61ak - Nysted Markjorder

**Grund-areal** 926 m<sup>2</sup>

**Grundens bebyggede areal** 116 m<sup>2</sup>

**Byggesager** Nej

**Administrator**

**Ejer** Jens Faurschou

**Vurdering** 4.318.000 (2022)

**Salgspris** 0 DKK (2011)

# Gældende vurdering

## Gældende vurdering

Vurderingsdato	2022-01-01
Ejendomsværdi	4.318.000
Grundværdi	3.322.000
Anvendt skattegrundlag	
Ejendommens benyttelse ved vurdering	
Vurderet grundareal	926
Antal lejligheder	1
PP4 eller PP4A vurdering	
Ophøjet PP4 eller PP4A vurdering	
Vurderingskreds	0
Vurderingskreds navn	
Vurderingsændring	Alm. vurdering/ årsomvurdering/ administrativ rettelse
Juridisk kategori	Ejerbolig til vurdering i lige år
Juridisk underkategori	Sommerhus eller andet fritidshus
Datakilde	Ejendomsvurdering (VUR)



Ejerbolig / Vurdering / Foreløbige vurderinger ejendomssøgning / Østersvej 10

## Østersvej 10

4880 Nysted

Ejendomsværdi

**4.498.000 kr.**

Grundværdi

**2.866.000 kr.**

✓ [Se den foreløbige 2022-vurdering](#)

### Foreløbig vurdering

Her ser du den foreløbige 2024-vurdering. Det er den, boligskatten for 2025 og 2026 beregnes ud fra. Du kan også se den foreløbige 2022-vurdering, som boligskatten i 2024 er beregnet ud fra. Inden vi beregner skatten trækker vi 20 % fra vurderingen. Din boligskat er foreløbig, indtil du får de endelige vurderinger – så bliver boligskatten genberegnet og efterreguleret.

#### Vurderingen er fremskrevet

Den foreløbige 2024-vurdering er baseret på den foreløbige 2022-vurdering. Vi bruger altså den samme vurdering, men har taget højde for den prisudvikling, der har været på boligmarkedet fra 2022 til 2024.

[Læs mere om foreløbige vurderinger](#)

✓ [Hvad er dine muligheder, hvis du er utilfreds med den foreløbige vurdering?](#)

Chat med os



Afsender  
Guldborgsund Kommune, TM Data  
Parkvej 37, 4800 Nykøbing F.

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 9946219

Udskriftsdato: 13.03.2026

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

Tilføjelser eller rettelser bedes oplyst til kommunen på: [bbrrettelse@guldborgsund.dk](mailto:bbrrettelse@guldborgsund.dk) eller tlf. 54 73 20 30.

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.): 9946219

BBR-adresse: Østersvej 10 (vejkode 2512), 4880 Nysted

Ejendommen består af: 1 grund

Ejendommen har tidligere haft eller været en del af kommunalt ejendomsnummer: 376-36100

## Oplysninger om grund

**Adresse: Østersvej 10, 4880 Nysted**

Grundens areal: 926 m<sup>2</sup>

Matrikelnummer: 61ak, Ejerlavnavn: Nysted Markjorder (ejerlavskode 2003052)

### Vandforsyning og afløbsforhold

Grundens vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg (kode 1)

Grundens afløbsforhold: Afløb til fællesprivat kloaksystem med tilslutning til spildevandsforsyningens kloaksystem (kode 12)

## Bygninger tilknyttet grund

### Bygning 1

Bygningens anvendelse: Sommerhus (kode 510)

Opførelsesår: 2007

Om-/tilbygningsår: Ingen oplysning registreret

Antal etager: 1

### Beliggenhed

Adresse: Østersvej 10, 4880 Nysted

Matrikelnummer: 61ak, Ejerlavnavn: Nysted Markjorder (ejerlavskode 2003052)

Kvalitet af koordinatsæt: Sikker geokodning (kode 1)

### Materialer

Ydervægsmateriale: Træ (kode 5)

Tagdækningsmateriale: Tagpap med stor hældning (kode 2)

### Varmeforsyning

Bygningens varmeinstallation: Elvarme (kode 7)

Opvarmningsmiddel: Elektricitet (kode 1)

Bygningens supplerende varme: Brændeovne og lignende med skorsten (kode 2)

## BBR-meddelelse

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 9946219

Udskriftsdato: 13.03.2026

Side 1 af 5

## Bolig- og erhvervsareal

Bygningens samlede boligareal:	115 m <sup>2</sup>
heraf Areal af lovlig beboelse i kælders:	0 m <sup>2</sup>
Bygningens samlede erhvervsareal:	0 m <sup>2</sup>
heraf Areal af erhverv i kælders:	0 m <sup>2</sup>

## Etagernes areal

Samlet bygningsareal:	110 m <sup>2</sup>
Kælderens areal:	0 m <sup>2</sup>
heraf Kælderens udnyttede areal:	0 m <sup>2</sup>
heraf Areal af dyb kælder:	0 m <sup>2</sup>
heraf Areal af garage i kælder:	0 m <sup>2</sup>
Tagetagens areal:	8 m <sup>2</sup>
heraf Tagetagens udnyttede areal:	8 m <sup>2</sup>

## Arealer i grundplan

Bebygget areal:	110 m <sup>2</sup>
Overdækket areal:	12 m <sup>2</sup>

## Andre arealer

Samlet andet areal:	3 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:	3 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>

## Vandforsyning og afløbsforhold

Bygningens vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg (kode 1)

Bygningens afløbsforhold: Afløb til fællesprivat kloaksystem med tilslutning til spildevandsforsyningens kloaksystem (kode 12)

## Enheder tilknyttet Bygning 1

### Enhed: Østersvej 10

Enhedens anvendelse: Sommerhus. (kode 510)

Køkkenforhold: Eget køkken med afløb (kode E)

Enhedens samlede areal:	115 m <sup>2</sup>	Antal badeværelser:	2
heraf Enhedens boligareal:	115 m <sup>2</sup>	Antal vandskyllende toiletter:	2
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m <sup>2</sup>	Antal værelser:	5

### Bemærkninger om enhed

Sauna i ejendommen.

Tagetagen er 8 m<sup>2</sup> Hems.

## Bygning 2

Bygningens anvendelse: Udhus (kode 930)

Opførelsesår: 2009

### Beliggenhed

Adresse: Østersvej 10, 4880 Nysted

Matrikelnummer: 61ak, Ejerlavnavn: Nysted Markjorder (ejerlavskode 2003052)

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 luffotoet. Se [www.matriklen.dk](http://www.matriklen.dk).

Luffoto 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 luffotos.

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)
- Opvarmingsmiddel (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 opvarmingsmiddel

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

### 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 butikcenter. 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.

## 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: 9946219

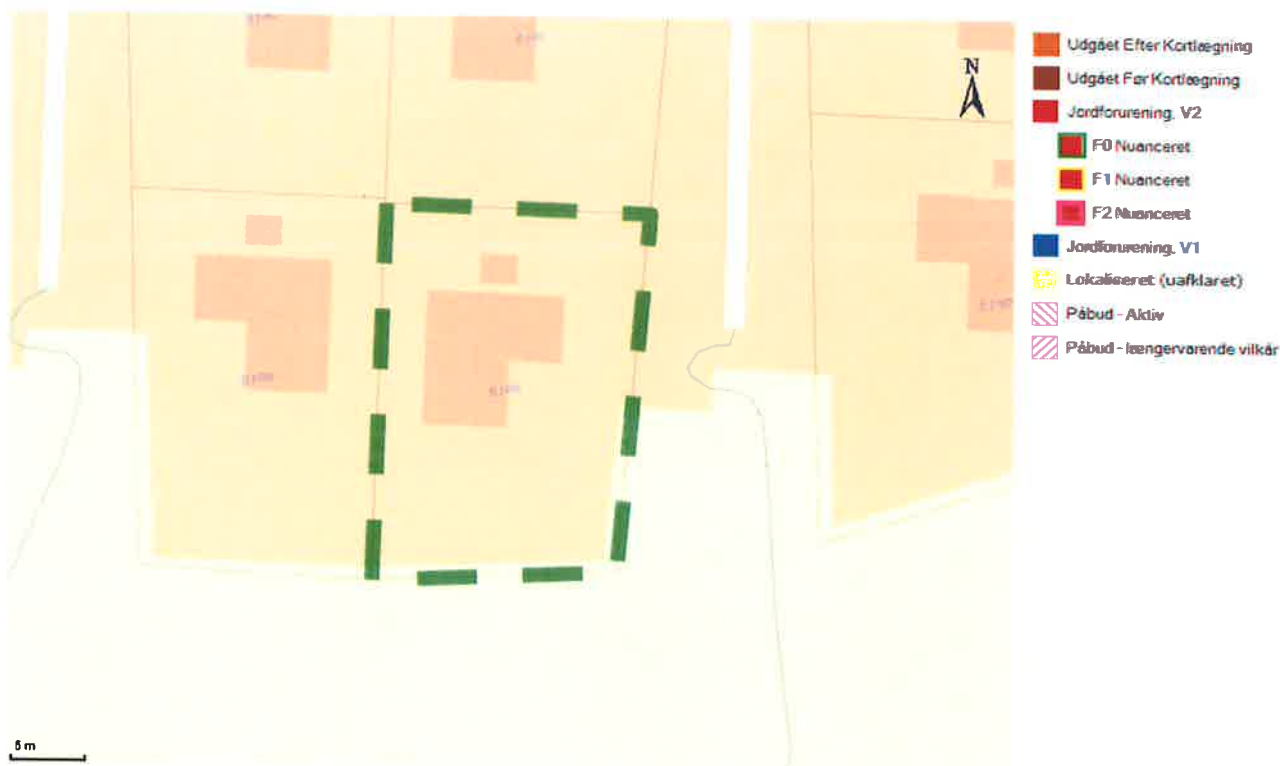
Ejerlav og matrikelnumre: (2003052,61ak)

## Der er søgt på følgende matrikel:

Ejerlavsnavn	Nysted Markjorder
Matrikelnummer	61ak
Region	Region Sjælland
Kommune	Guldborgsund Kommune
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 Sjælland 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 Sjælland

**Adresse** Alleen 15, 4180 Sorø  
**Mail** jordforening@regionsjaelland.dk  
**Web** www.regionsjaelland.dk/Miljo/jordforening  
**Bemærkning** Man bør tillige foretage en søgning på Region Sjællands hjemmeside "Jordforening" da der her findes oplysninger om lokaliteter, der er under sagsbehandling. Disse lokaliteter kan først findes på Danmarks Miljøportal når der er truffet en afgørelse for lokaliteten

### Guldborgsund Kommune

**Adresse** Parkvej 37 | 4800 Nykøbing F  
**Mail** KOMMUNEN@GULDBORGSUND.DK  
**Web** [http://www.guldborgsund.dk/da/Borger/Natur\\_og\\_miljoe/Jord.aspx](http://www.guldborgsund.dk/da/Borger/Natur_og_miljoe/Jord.aspx)  
**Bemærkning** Hvis din grund ikke er omfattet af områdeklassificering i denne attest, kan det skyldes at din kommune endnu ikke har gjort data tilgængelige på Danmarks Miljøportal eller at data ikke er opdateret.

## Bilag

### Jordforurening, V1

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

### Jordforurening, V2

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

### Lokaliseret (uafklaret)

Et areal betegnes som lokaliseret (uafklaret), hvis der er oplysninger, som endnu ikke er 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 fejlagtigt overlapper en anden matrikel og påvirker informationer om områdeklassificering herpå. Hvis attesten indeholder oplysning om områdeklassificering, inkl. analysefrie områder, som forekommer ukorrekt, så kan du få et overblik over matriklen på <http://arealinformation.miljoportal.dk/distribution/>. Ellers kan den aktuelle kommune kontaktes.

### Igangværende påbud - JFL

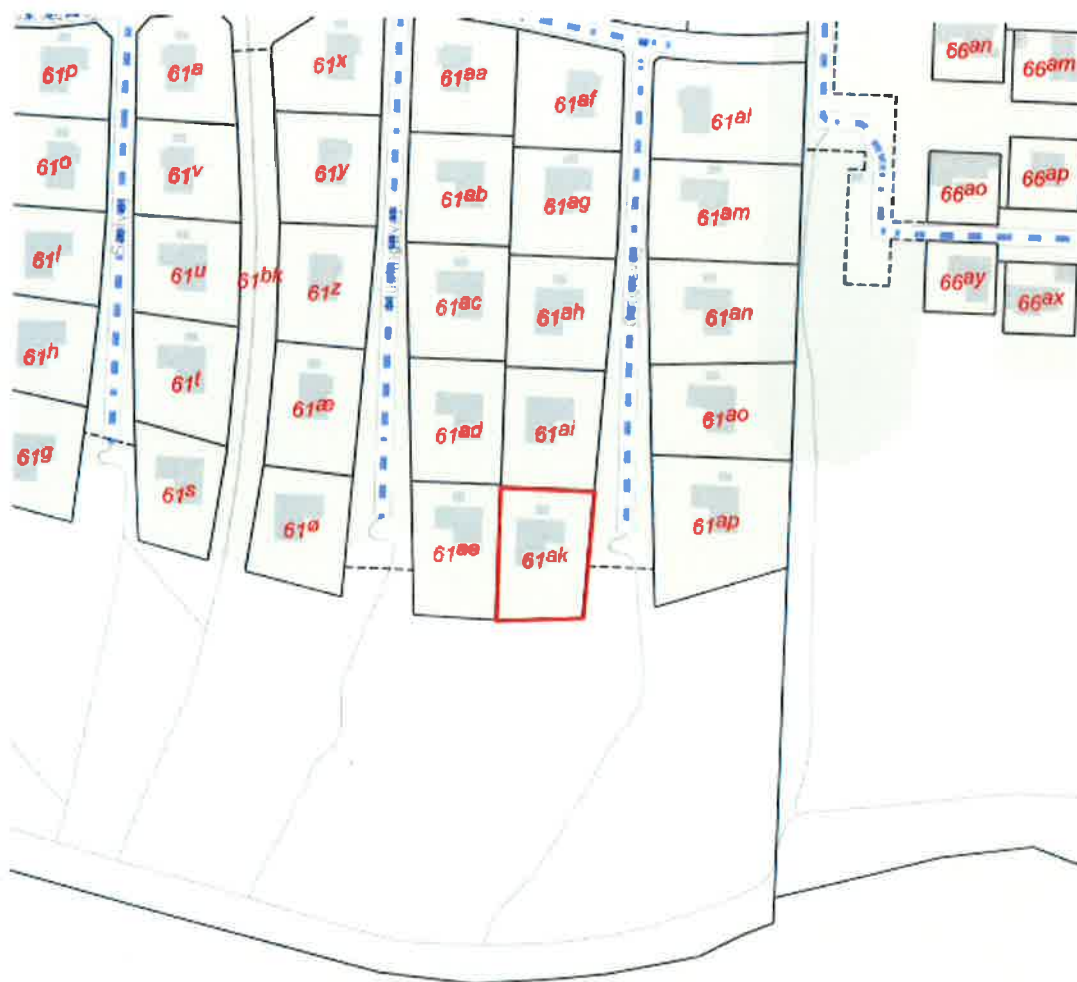
Areal, hvor kommunen har meddelt et påbud efter jordforureningsloven. Det kan være enten et aktivt påbud eller et påbud, hvor der alene er længerevarende vilkår (f. eks. belægning eller monitoring). Når et påbud er helt opfyldt, oplyses det ikke i jordforureningsattesten. Kommunen skal oplyse om påbud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



## EJENDOMS DATA RAPPORT

### Oversigt over vejforsyning

Berørende matr. 61 ak Nysted Markjorder  
Oplysninger om vejforsyning er indhentet d. 13-03-2026.



75 m.

© Styrelsen for Dataforsyning og Effektivitet

Signaturforklaring:

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

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



# EJENDOMS DATA RAPPORT

## Oversigt over råstofområder

Berørende matr. 61ak Nysted Markjorder


Oplysninger om råstofområder er indhentet d. 13-03-2026.



250 m.

© Styrelsen for Dataforsyning og Effektivitet

Signaturforklaring:

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

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



## Energimærkning for følgende ejendom:

**Adresse:** Østersvej 10  
**Postnr./by:** 4880 Nysted  
**BBR-nr.:** 376-036100  
**Energimærkning nr.:** 100089887  
**Gyldigt 10 år fra:** 15-07-2008  
**Energikonsulent:** Jan Dyrholm



**Firma:** Arkitektfirma Jan Dyrholm m.a.a.,d.a.

Energimærkningen oplyser om ejendommens energiforbrug, mulighederne for at opnå besparelser. Energimærkningen udføres af beskikkede energikonsulenter for enfamiliehus og er lovpligtig.

### Beregnet varmekonsum

- **Udgift inkl. moms og afgifter:** 14900 kr./år
- **Forbrug:** 3.7 kløvet rummeter brænde 5690 kWh elvarme

Det varierer, hvor meget varme den enkelte husejer bruger. Det afhænger bl.a. af vejret, husstandsstørrelse, forbrugsvaner, og ønsket temperatur i boligen. Derfor har energikonsulenten beregnet hvor stort normalforbruget er i denne bolig. Beregningerne baserer sig på en række faste forudsætninger, se afsnittet på næstsidste side.

### Energimærke

#### Lavt forbrug



#### Højt forbrug

A1 er det bedst opnåelige energimærke, så A2, herefter B1 osv. og G2 er det dårligste.

### Rentable besparelsesforslag

#### Konklusion:

Der er ingen rentable besparelsesforslag i denne ejendom.

Huset som er opført 2007 har en generelt meget god isoleringsstand ligesom det er forsynet med gode supplerende varmekilder. Der kan på denne baggrund ikke anføres rentable forbedringsforslag.

### Besparelsesforslag ved renovering

Hvis ejendommen af anden grund skal renoveres, er der ofte god økonomi i at tænke energibesparelser ind i renoveringen. Følgende foranstaltninger bør overvejes i forbindelse med renovering af ejendommen.

#### Lovpligtigt at forbedre ejendommens energitilstand ved ombygning og væsentlige ændringer:

Bygningsreglementet stiller en række krav til bygningsejere i forbindelse med ombygning og andre ændringer af bygninger. Kravene betyder blandt andet, at klimaskærm og installationer skal forbedres i forbindelse med større renoveringer.

### Kommentarer til energimærkningen

Isoleringsstand i lukkede bygningskonstruktioner er anført jf. tegningsmateriale, jf. ejeroplysning eller skønnet af konsulent. Der kan desuden i særlige tilfælde af konsulent være foretaget destruktive indgreb i konstruktionen.

Trods ejendommens status som sommerhus er nærværende energimærke udarbejdet på basis af en helårsanvendelse af boligen. Dette på baggrund af husets generelle isoleringsstand.



**Energimærkning nr.:** 100089887  
**Gyldigt 10 år fra:** 15-07-2008  
**Energikonsulent:** Jan Dyrholm

**Firma:** Arkitektfirma Jan Dyrholm m.a.a.,d.a.

Eventuelle afvigelser imellem oplyst/faktisk og beregnet forbrug kan typisk skyldes en mindre/større husstand, anvendelsen af supplerende varmekilder eller et generelt afvigende brugsmønster i forhold til det i ordningen forudsatte, f.eks i form af et ikke fuldt opvarmet boligareal.

Da ejendommen er nyopført foreligger ikke relevante tal vedr. årligt brændselsforbrug i forbindelse med opvarmning af ejendommens boligareal.

Der kan i energimærkningsordningen regnes med flere varmekilder i forbindelse med det opvarmede boligareal. Det procentvise bidrag fra varmekilderne til husets samlede opvarmningsbehov vil oftest være skønnet af konsulenten ud fra aktuelle ejeroplysninger og ud fra de faktiske fysiske forhold på stedet.

## Energikonsulentens bygningsgennemgang

### Bygningsdele

- **Tag og loft**

**Status:** Loftflader er isoleret med 200 mm isolering kl 39

- **Ydervægge**

**Status:** Ydervægsflader er isoleret med 200 mm isolering kl 39

- **Vinduer, døre, ovenlys mv.**

**Status:** Alle vindues- og dørfag er monteret med lavenergiglas  $U=1,2$ , tætningslister m.v.

- **Gulve og terrændæk**

**Status:** Støbte gulvflader er isoleret med henholdsvis 160 mm og 220 mm (badevær.) polystyren samt belagt med lamel-trægulv henholdsvis klinker

### Ventilation

- **Ventilation**

**Status:** Naturlig ventilation i boligareal suppleret med mekanisk udsugning i badevær. og køkken.

### Varme

- **Varmeanlæg**

**Status:** Elvarmeanlæg, suppleret med brændovn samt varmepumpe i stue.

- **Varmt vand**

**Status:** Elbaseret varmtvandsbeholder (100 l) i udhusrum

- **Automatik**



**Energimærkning nr.:** 100089887  
**Gyldigt 10 år fra:** 15-07-2008  
**Energikonsulent:** Jan Dyrholm



**Firma:** Arkitektfirma Jan Dyrholm m.a.a.,d.a.

**Status:** Termostat på radiatorer suppleret med central overstyring samt føler på varmepumpe

## El

- **Hårde hvidevarer**

**Status:** Generelt nye lavenergi-hvidevarer installeret

## Vand

- **Vand**

**Status:** Vandbesparende toiletter med to skyl

## Vedvarende energi

- **Varmepumpe**

**Status:** Varmepumpe (luft-luft) installeret i stue

## Oplyst varmeforbrug

- **Udgifter inkl. moms og afgift:** 0 kr./år
- **Forbrug:** 0 kWh elvarme/år
- **Aflæst periode:** -

## Bygningsbeskrivelse

- **Opførelsesår:** 2007
- **År for væsentlig renovering:**
- **Varme:** Elvarme (kWh)
- **Supplerende opvarmning:** Brænde (Klv.)
- **Boligareal i følge BBR:** 110 m<sup>2</sup>
- **Erhvervsareal ifølge BBR:** 0 m<sup>2</sup>
- **Opvarmet areal:** 110 m<sup>2</sup>
- **Anvendelse ifølge BBR:** 510 | Sommerhus
- **Kommentar til BBR-oplysninger:**

## Forudsætninger



**Energimærkning nr.:** 100089887  
**Gyldigt 10 år fra:** 15-07-2008  
**Energikonsulent:** Jan Dyrholm

**Firma:** Arkitektfirma Jan Dyrholm m.a.a.,d.a.

• **Anvendt energipris inkl. moms og afgifter:**

Varme: 2 kr./kWh  
Fast afgift på varme: 0 kr./år  
El: 2 kr./kWh  
Vand: 35 kr./m<sup>3</sup>



**Energimærkning nr.:** 100089887  
**Gyldigt 10 år fra:** 15-07-2008  
**Energikonsulent:** Jan Dyrholm

**Firma:** Arkitektfirma Jan Dyrholm m.a.a.,d.a.

## Hvad er energimærkning?

Formålet med energimærkningen er at fremme energibesparelser og synliggøre mulighederne for at spare energi til gavn for privatøkonomien, miljøet og samfundet.

Ved salg eller udlejning af lejligheder skal sælger eller udlejer fremlægge en energimærkning, der ikke må være over 5 år gammel. Reglerne gælder også ved salg af andelsboliger. Ejendomme, som er større end 1000 m<sup>2</sup>, skal energimærkes hvert 5. år.

Energimærkningen gennemføres af beskikkede energikonsulenter. Energistyrelsen står for uddannelse, beskikkelse og kvalitetssikring af energikonsulenterne og deres arbejde. Den daglige administration af ordningen varetages af Fællessekretariatet for Eftersyns- og Mærkningsordningerne, FEM-sekretariatet, på vegne af Energistyrelsen.



## Yderligere oplysninger

### Forbehold for priser

Energimærkets besparelsesforslag er baseret på energikonsulentens erfaring og vurdering. Før energispareforslagene iværksættes, bør der altid indhentes tilbud fra flere leverandører og foretages en faglig vurdering af løsningerne og produktvalg. Desuden bør det undersøges, om der kræves en myndighedsgodkendelse.

### Hvordan læses mærkningen?

Ønskes yderligere oplysninger om, hvordan energimærkningen læses eller er udarbejdet, henvises til hjemmesiden [www.spareenergi.dk](http://www.spareenergi.dk)

### Klagemulighed

Såfremt ejer eller køber formoder, at der er fejl/mangler i energimærkningen, skal man i første omgang rette henvendelse til den konsulent, som har udarbejdet energimærkningen. Hvis dette ikke fører til en afklaring, kan man sende en skriftlig klage til Energistyrelsen. Klagen vedrørende energimærkningen kan indbringes af ejere af ejendomme, ejerlejligheder er andelslejligheder herunder ejerforeninger og andelsforeninger samt købere af ejendomme, ejerlejligheder og andelslejligheder.

### Inspiration til energibesparelser

Inspiration til energibesparelser kan findes på [www.spareenergi.dk](http://www.spareenergi.dk)

## Energikonsulent og gyldighed

**Energikonsulent:** Jan Dyrholm  
**Adresse:** Slotsgade 3 4880 Nysted  
**E-mail:** [ark.jd@mail.dk](mailto:ark.jd@mail.dk)

**Firma:** Arkitektfirma Jan Dyrholm m.a.a.,d.a.  
**Telefon:** 54 87 22 12  
**Dato for bygningsgennemgang:** 14-07-2008

**Energikonsulent nr.:** 100499

Se evt. [www.femsek.dk](http://www.femsek.dk) for opdateret kontaktinformation om energikonsulenten.

**ADVOKATFIRMAET  
BANG / BRORSEN & FOGTDAL**

Matr.nr.: 61 a, 61 b, 61 c, 61 d, 61 e, 61 f, 61 g, 61 h, 61 i, 61 k, 61 l, 61 m, 61 n, 61 o, 61 p, 61 q, 61 r, 61 s, 61 t, 61 u, 61 v, 61 x, 61 y, 61 z, 61 æ, 61 ø, 61 aa, 61 ab, 61 ac, 61 ad, 61 ae, 61 af, 61 ag, 61 ah, 61 ai, 61 ak, 61 al, 61 am, 61 an, 61 ao, 61 ap, 61 aq, 61 ar, 61 as, 61 at, 61 au, 61 av, 61 ax, 61 ay, 61 az, 61 æ, 61 ø, 61 ba, 61 bb, 61 bc, 61 bd, 61 be, 61 bf, 61 bg, 61 bh og 61 bi, Nysted Markjorder

**Beliggende:**  
4880 Nysted

**ANMELDER:**

Advokatfirmaet  
Bang/Brorsen & Fogtdal  
Torvet 9, 4800 Nykøbing Falster  
Tlf 54 85 30 88 - Fax 54 82 23 30  
[info@advobang.dk](mailto:info@advobang.dk)

Sagsnr. SB-08880622

GENPART 235815 02 0000.0014 07.07.2009 TA  
1.400,00 K ✓

**VEDTÆGTER**

for

**GRUNDEJERFORENINGEN NYSTED STRANDHUSE**

**§ 1.**

**Navn**

(1.1) Grundejerforeningens navn er "Grundejerforeningen Nysted Strandhuse".

**§ 2.**

**Hjemsted og værneting**

(2.1) Grundejerforeningens hjemsted er Guldborgsund Kommune.

(2.2) Grundejerforeningens værneting er retten i Nykøbing Falster.

**§ 3.**

**Område**

(3.1) Grundejerforeningens geografiske område omfatter ejendommene matr.nr. 61a, 61 b, 61 c, 61 d, 61 e, 61 f, 61 g, 61 h, 61 i, 61 k, 61 l, 61 m, 61 n, 61 o, 61 p, 61 q, 61 r, 61 s, 61 t, 61 u, 61 v, 61 x, 61 y, 61 z, 61 æ, 61 ø, 61 aa, 61 ab, 61 ac, 61 ad, 61 ae, 61 af, 61 ag, 61 ah, 61 ai, 61 ak, 61 al, 61 am, 61 an, 61 ao, 61 ap, 61 aq, 61 ar, 61 as, 61 at, 61 au, 61 av, 61 ax, 61 ay, 61 az, 61 æ, 61 ø, 61 ba, 61 bb, 61 bc, 61 bd, 61 be, 61 bf, 61 bg, 61 bh og 61 bi, Nysted Markjorder, jf. vedhæftede rids af 12. april

2006 (bilag 1) udfærdiget af landinspektør J.P. Nissen, samt alle parceller, der efter grundejerforeningens stiftelse udstykkes fra nævnte ejendomme.

#### § 4. Formål

(4.1) Grundejerforeningens formål er at eje, drive og vedligeholde ejendommen matr.nr. 61 bk Nysted Markjorder med tilhørende veje, stier, parkeringspladser, vej- og stibelysning, broer, grønne fællesarealer og fællesanlæg i øvrigt inden for grundejerforeningens område, samt alle parceller, der efter grundejerforeningens stiftelse udstykkes fra 61b Nysted Markjorder og tilskødes grundejerforeningen. På vedhæftede rids (bilag 1) er angivet fællesarealer indenfor grundejerforeningens geografiske område. Udover det på bilag 1 angivne areal forventes det, at en del af område D (jf. § 5.3.1) i henhold til samme bilag vil blive anvendt til fællesarealer og dermed blive tilskødet til grundejerforeningen.

(4.2) Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på ejendommen matr.nr. 61bk Nysted Markjorder samt eventuelt yderligere dele i henhold til ovenfor. Ejendommen tilskødes – evt. successivt – grundejerforeningen efter dennes stiftelse vederlagsfrit af Nysted Strandhuse A/S, når denne stiftes, hvilket senest skal ske, når der er opført 60 sommerhuse indenfor grundejerforeningens område eller tidligere, hvis Nysted Strandhuse A/S måtte ønske dette..

(4.3) Grundejerforeningen overtager ejendommen matr.nr. 61bk Nysted Markjorder samt eventuelle yderlige dele i henhold til ovenfor som de er og forefindes med anlagte veje, vej- og stibelysning, parkeringsarealer, stier og grønne arealer m.v.

(4.4) Grundejerforeningen forestår pasning og pleje af grundejerforeningens fælles grønne områder med naturlig arrondering til naboer samt vedligeholdelse, istandsættelse, renholdelse, vintertjeneste og belysning på veje, parkeringsarealer og stier på grundejerforeningens areal efter grundejerforeningens nærmere bestemmelser. Nedenfor i § 5 er beskrevet de forhold i relation til drift og vedligehold, som grundejerforeningen skal varetage.

(4.5) Grundejerforeningen forestår endvidere drift, vedligeholdelse og istandsættelse af grundejerforeningens bygninger, badebro samt postkasse og affaldsskure.

(4.6) Grundejerforeningen forestår tillige vedligeholdelse og nødvendig udskiftning af forsyningsledninger, afløbssystemer m.v. på grundejerforeningens areal, i det omfang disse ikke ejes af det offentlige eller er overdraget til tredjemand.

(4.7) Grønne områder, veje, parkeringsarealer, stier, bygninger, forsyningsledninger m.v. skal til enhver tid fremstå forsvarligt vedligeholdt og svare til den til enhver tid gældende sædvanlige standard for lignende anlæg. Istandsættelse kan ske på grundejerforeningens eget initiativ eller på begæring af offentlig myndighed.

(4.8) Generalforsamlingen kan helt eller delvist overdrage pligten til drift, vedligeholdelse, istandsættelse, nødvendig udskiftning, renholdelse, pasning m.v. af grønne områder, bygninger, veje, parkeringsarealer, stier og stibelysning, forsyningsledninger, afløbsledninger m.v. til Guldborgsund Kommune, anden offentlig myndighed eller et eller flere private selskaber.

**ADVOKATFIRMAET  
BANG / BRORSEN & FOGTDAL**

(4.9) I det omfang andet ikke er anført ovenfor, har grundejerforeningen i øvrigt til formål at varetage medlemmernes fælles interesser og repræsentere medlemmerne over for myndighederne i spørgsmål af fælles interesse.

(4.10) Der må ikke på grundejerforeningsområdet udøves virksomhed, der ved støj, lugt, oplag, udseende eller på anden måde er geneforvoldende for omgivelserne.

**§ 5.****Områdets fremtræden, vedligeholdelse og beplantning****(5.1) Følgende er gældende for de på vedlagte rids (bilag 1) benævnte områder A og B:**

(5.1.1) Den ydre fremtoning af de enkelte bebyggelser i området må ikke væsentligt ændres eller afvige fra den oprindelige udformning ved opførelsen, medmindre de foretagne ændringer foretages ved samtlige bebyggelser i området, således at den samlede bebyggelse i området til stadighed har et ensartet præg. Således skal bebyggelserne med hensyn til bemaling og materialevalg fremstå ensartede.

(5.1.2) Der må ikke opføres carporte, udhuse, skure m.v. på ejendomme beliggende i området, herunder fællesarealer m.v. tilhørende grundejerforeningen uden det er besluttet på en generalforsamling med mindst 2/3 af de på generalforsamlingen værende stemmeberettiget stemmer. Bestyrelsen kontrollerer, at opførelsen er i overensstemmelse med de vedtagne retningslinjer. Nysted Strandhuse A/S er dog berettiget til – under forudsætning af, at der skabes et overordnet og harmonisk udseende – at foretage ændringer i hustyper og bebyggelsesplan samt at opføre toiletbygning ved stranden, fælles skure og postkasseanlæg samt skure og hegn sammenbygget med de enkelte bebyggelser.

(5.1.3) Som **bilag 2** er vedhæftet drifts- og vedligeholdelsesinstruks for område A og B, der udgør en integreret del af nærværende vedtægt.

**(5.2) Følgende er gældende for det på vedlagte rids (bilag 1) benævnte område C:**

(5.2.1) På tidspunktet for vedtagelsen af nærværende vedtægt er dette område ikke projekteret. Bebyggelsen gives af Nysted Strandhuse A/S en fremtoning med et harmonisk udseende i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lokalplan for området. Når byggeriet er gennemført, må dette ikke væsentligt ændres eller afvige fra den oprindelige udformning ved opførelsen, medmindre de foretagne ændringer foretages ved samtlige bebyggelser i området, således at den samlede bebyggelse i området til stadighed har et ensartet præg.

(5.2.2) Indtil bebyggelsen er projekteret og færdigopført, gælder bestemmelsen i § 23. Når bebyggelsen er færdigopført, udarbejdes af Nysted Strandhuse A/S en drifts- og vedligeholdelsesinstruks for område C, som bilag 3, der vil udgøre en integreret del af nærværende vedtægt.

**(5.3) Følgende er gældende for det på vedlagte rids (bilag 1) benævnte område D:**

(5.3.1.) På tidspunktet for vedtagelsen af nærværende vedtægt er dette område ikke projekteret. Bebyggelsen gives af Nysted Strandhuse A/S en fremtoning med et harmonisk udseende i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lokalplan for området. Når byggeriet er gennemført, må dette ikke væsentligt ændres eller afvige fra den oprindelige udformning ved opførelsen, medmindre de foretagne ændringer foretages ved samtlige bebyggelser i området, således at den samlede bebyggelse i området til stadighed har et ensartet præg.

En del af området vil blive udlagt til fællesareal for alle beboere i grundejerforeningsområdet. Områdets konkrete udstrækning er på tidspunktet for vedtagelsen af nærværende vedtægt endnu ikke defineret, ligesom de konkrete faciliteter i området skal aftales mellem Nysted Strandhuse A/S og Guldborgsund Kommune.

(5.3.2) Indtil bebyggelsen er projekteret og færdigopført, gælder bestemmelsen i § 23. Når bebyggelsen er færdigopført, udarbejdes af Nysted Strandhuse A/S en drifts- og vedligeholdelsesinstruks for område D, som bilag 4, der vil udgøre en integreret del af nærværende vedtægt.

**§ 6.  
Medlemmer**

(6.1) Grundejerforeningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af ejendommene matr.nr. 61 a, 61 b, 61 c, 61 d, 61 e, 61 f, 61 g, 61 h, 61 i, 61 k, 61 l, 61 m, 61 n, 61 o, 61 p, 61 q, 61 r, 61 s, 61 t, 61 u, 61 v, 61 x, 61 y, 61 z, 61 æ, 61 ø, 61 aa, 61 ab, 61 ac, 61 ad, 61 ae, 61 af, 61 ag, 61 ah, 61 ai, 61 ak, 61 al, 61 am, 61 an, 61 ao, 61 ap, 61 aq, 61 ar, 61 as, 61 at, 61 au, 61 av, 61 ax, 61 ay, 61 az, 61 aæ, 61 aø, 61 ba, 61 bb, 61 bc, 61 bd, 61 be, 61 bf, 61 bg, 61 bh og 61 bi, Nysted Markjorder samt de parceller, der udstykkes herfra. Medlemskab er pligtmæssigt. Medlemskabet har virkning fra overtagelsesdagen, dog kan en erhverver af en ejendom først udøve stemmeretten, når grundejerforeningens bestyrelse har fået meddelelse om ejerskiftet. De til enhver tid værende medlemmer af grundejerforeningen er pligtige at acceptere, at grundejerforeningen udvides i takt med, at der opføres yderligere ejendomme i området/afhændes parceller i området.

(6.2) Hvis en ejendom er opdelt i ejerlejligheder, er ejerforeningen medlem af grundejerforeningen. Hvis en ejendom ejes af en andelsboligforening, er andelsboligforeningen medlem af grundejerforeningen. Stemmeretten i grundejerforeningen tilkommer de enkelte ejerlejlighedsejere, respektive de enkelte andelshavere. Hver enkelt boligenhed (andel/ejerlejlighed/parcel) har én stemme.

(6.3) Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden, men den tidligere ejers forpligtelser over for grundejerforeningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er endeligt og tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, og når den tidligere ejer har betalt samtlige restancer pr. overtagelsesdagen samt opfyldt samtlige sine forpligtelser over for grundejerforeningen. Den tidligere ejer har ved udtræden af foreningen intet krav på en andel af foreningens formue.

(6.4) Den til enhver tid værende ejer af en ejendom indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for grundejerforeningen og hæfter således blandt andet for den tidligere ejers restancer til grundejerforeningen af enhver art til enhver tid.

**ADVOKATFIRMAET  
BANG / BRORSEN & FOGTDAL**

(6.5) Uanset modstående aftale mellem den tidligere ejer og den nye ejer, foretages opkrævning til grundejerforeningen, respektive tilbagebetaling fra grundejerforeningen, over for den til enhver tid værende ejer på betalingstidspunktet.

(6.6) Ethvert medlem er med hensyn til ejendommens benyttelse underkastet bestemmelserne i de på ejendommen tinglyste servitutter samt bestemmelserne i lokalplan N20.

**§ 7.  
Pligter**

(7.1) Ethvert medlem er underkastet grundejerforeningens til enhver tid gældende vedtægter samt de af grundejerforeningen lovligt vedtagne regler og beslutninger. Der kan dog aldrig pålægges det enkelte medlem økonomiske forpligtelser ud over, hvad der følger af hensynet til medlemmernes fælles interesser, jf. § 4. Således kan et medlem ikke forpligtes økonomisk ud over det af generalforsamlingen vedtagne budget.

(7.2) Påfører et medlem grundejerforeningen udgifter, f.eks. som følge af ekstraordinære arbejder på medlemmets egen grund, er medlemmet forpligtet til at refundere grundejerforeningen udgifterne.

(7.3) Ejere og brugere af ejendomme i grundejerforeningsområdet er pligtige at respektere etablering og tilstedeværelse af ledninger, anlæg og installationer, der er nødvendige med henblik på forsyning af ejendomme i grundejerforeningsområdet, ligesom ejerne uden særskilt påtegning skal tåle sædvanlige forsynings- og afløbsdeklarationer, der berettiget begæres tinglyst af forsyningsvirksomheder, offentlige myndigheder eller vedkommende leverandører.

**§ 8.  
Fordelingstal**

(8.1) Det enkelte medlems fordelingstal fastsættes til medlemmets antal af boligenheder i forhold til det samlede antal af boligenheder i grundejerforeningen, jf. dog § 23. Boligenheder defineres som henholdsvis sommerhuse, ejerlejligheder, andele samt udstykkede sommerhusparceller.

(8.2) Såfremt antallet af medlemmer eller boligenheder i grundejerforeningen ændres, ændres fordelingstallet tilsvarende.

(8.3) De til enhver tid værende ejere af Restarealet betaler ikke medlemsbidrag jf. § 23.

**§ 9.  
Bidrag**

(9.1) Til dækning af grundejerforeningens udgifter betaler medlemmerne bidrag efter fordelingstal i forhold til det på generalforsamlingen vedtagne budget.

(9.2) Bidraget betales forud halvårligt hver den 1. juni og den 1. december.

(9.3) Restance med betaling af bidrag til grundejerforeningen medfører, at det pågældende medlems stemmeret suspenderes, indtil restancen og eventuelle omkostninger i forbindelse med opkrævningen er behørigt betalt. Restancer kan inddrives ved inkasso.

(9.4) Ved ikke-rettidig betaling af skyldige beløb, skal det pågældende medlem betale alle de med inddrivelsen forbundne omkostninger og tillige et rentebeløb på 2 % pr. påbegyndt måned af det skyldige beløb.

#### **§ 10. Hæftelse**

(10.1) I forhold til tredjemand hæfter medlemmerne ikke for grundejerforeningens forpligtelser med andet end deres respektive andele i grundejerforeningens formue.

(10.2) I forholdet til grundejerforeningen hæfter medlemmerne personligt og pro rata i henhold til ovennævnte fordelingstal, der gælder for deres tilsvær af bidrag til grundejerforeningen, jf. § 8.

#### **§ 11. Generalforsamling**

(11.1) Generalforsamlingen er grundejerforeningens højeste myndighed. De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem indbringes for generalforsamlingen.

(11.2) Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 4 ugers varsel ved skriftlig meddelelse til medlemmerne. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. Ved indkaldelse til ordinær generalforsamling skal endvidere medfølge det reviderede årsregnskab samt forslag til endeligt budget for indeværende regnskabsår samt foreløbigt budget for følgende regnskabsår.

(11.3) Generalforsamlingen afholdes i Guldborgsund Kommune inden udgangen af maj måned.

(11.4) Generalforsamlingen vælger en dirigent, der på generalforsamlingen afgør alle tvivlsspørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivningen, dennes resultat og andre tvivlsspørgsmål, der opstår under generalforsamlingens afvikling. Dirigenten må ikke være medlem af bestyrelsen, bestyrelsessuppleant eller revisor for grundejerforeningen.

#### **§ 12. Ordinær generalforsamling**

(12.1) Hvert år i maj måned afholdes ordinær generalforsamling.

(12.2) Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:

1. Valg af dirigent

**ADVOKATFIRMAET  
BANG / BRORSEN & FOGTDAL**

2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning
3. Forelæggelse og godkendelse af det reviderede årsregnskab, herunder beslutning om anvendelse af eventuelt overskud eller dækning af eventuelt underskud
4. Indkomne forslag
5. Forelæggelse og godkendelse af endeligt budget for indeværende regnskabsår samt foreløbigt budget for følgende regnskabsår, herunder fastlæggelse af endeligt medlemsbidrag for indeværende regnskabsår og foreløbigt medlemsbidrag for følgende regnskabsår
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer
7. Valg af suppleanter til bestyrelsen
8. Valg af eventuel administrator
9. Valg af revisor
10. Eventuelt

(12.3) Forslag, som medlemmerne ønsker optaget under punkt 4, skal indgives skriftligt til bestyrelsen senest 14 dage før generalforsamlingens afholdelse. Forslag, der er fremsat i overensstemmelse hermed, udsendes til medlemmerne senest 7 dage før generalforsamlingen. Punkter, der ikke er optaget på dagsordenen eller er medlemmerne bekendt i medfør af nærværende bestemmelse, kan ikke sættes under afstemning.

**§ 13.****Ekstraordinær generalforsamling**

(13.1) Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling, eller et flertal af bestyrelsens medlemmer, eller 1/4 af medlemmerne eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

**§ 14.****Beslutninger**

(14.1) Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de fremmødte ved simpel stemmeflerhed. Hver boligenhed (sommerhuse, ejerlejligheder, andele samt udstykkede sommerhusparceller) har én stemme.

(14.2) Ved beslutninger om væsentlige forandringer af grundejerforeningens ejendom, herunder salg af grundejerforeningens ejendom eller dele heraf, eller om ændring af disse vedtægter kræves dog, at mindst 2/3 af grundejerforeningens samlede stemmeantal afgives til fordel herfor. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede stemmer, afholdes ny generalforsamling inden 4 uger, og på denne kan forslaget – uanset antallet af repræsenterede stemmer – vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer. Ændring af nærværende vedtægt kræver tillige godkendelse fra Guldborgsund Kommune samt for så vidt angår §§ 5.2.2, 5.2.3 og 23 fra Nysted Strandhuse A/S.

(14.3) Fordelingstallene kan kun ændres med samtykke fra samtlige medlemmer af grundejerforeningen.

(14.4) Stemmeretten på en generalforsamling kan udøves af et medlems ægtefælle eller en myndig person, som medlemmet skriftligt har meddelt fuldmagt dertil.

**§ 15.  
Referat**

(15.1) Der optages referat af forhandlingerne på generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og udsendes til medlemmerne senest 14 dage efter generalforsamlingens afholdelse.

**§ 16.  
Bestyrelsen**

(16.1) Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af grundejerforeningen og udføre grundejerforeningens opgaver i henhold til vedtægterne og generalforsamlingens beslutninger.

(16.2) Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer efter generalforsamlingens beslutning. Desuden vælges 2 suppleanter med angivelse af deres rækkefølge. Valgbar som medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun grundejerforeningens medlemmer samt disses ægtefæller/samlever. Et medlem og dets ægtefælle/samlever kan dog ikke være samtidige medlemmer af bestyrelsen.

(16.3) Bestyrelsen konstituerer sig selv med formand, næstformand og kasserer.

(16.4) Bestyrelsesmedlemmerne og suppleanterne vælges for 2 år. Genvalg kan finde sted. Ved første valg til bestyrelsen vælges kassereren, 1 medlem samt 1 suppleant dog kun for 1 år. Såfremt et bestyrelsesmedlem afgår mellem de ordinære generalforsamlinger, indtræder den pågældende suppleant i bestyrelsen indtil næste ordinære generalforsamling. Er der ikke en suppleant, eksempelvis som følge af afgang, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Såfremt formanden eller kassereren fratræder sit hverv i en valgperiode, vælger den øvrige bestyrelse en ny formand/kasserer af sin midte for perioden indtil næste ordinære generalforsamling.

(16.5) Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelser om udførelsen af sit hverv.

(16.6) Bestyrelsen afholder møde, så ofte formanden eller to bestyrelsesmedlemmer finder det nødvendigt.

(16.7) Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når et flertal af bestyrelsesmedlemmerne er til stede.

(16.8) Beslutninger træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed, idet et bestyrelsesmedlem ved forfald er berettiget til at afgive fuldmagt til et andet bestyrelsesmedlem med henblik på stemmeafgivning på det pågældende bestyrelsesmøde. Står stemmerne lige, gør formandens stemme udslaget.

(16.9) I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på bestyrelsesmødet. Beretningen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

(16.10) Bestyrelsen er berettiget til under ansvar over for generalforsamlingen i fornødent omfang at engagere lønnet medhjælp, hvor dette skønnes nødvendigt af hensyn til opfyldelse af de pligter, som påhviler grundejerforeningen.

(16.11) Hvervet som bestyrelsesmedlem er ulønnet, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet.

**ADVOKATFIRMAET  
BANG / BRORSEN & FOGTDAL**

**§ 17.  
Administration**

(17.1) Generalforsamlingen kan vælge en administrator til at varetage grundejerforeningens administrative opgaver eller dele heraf. Fra grundejerforeningens stiftelse og for en periode på 2 år frem til førstfølgende generalforsamling udpeger Nysted Strandhuse A/S en administrator.

(17.2) En af generalforsamlingen valgt administrator skal være ejendomskyndig og have fornøden forsikringsdækning.

(17.3) Efter af beslutning om nyvalg af administrator er truffet på en generalforsamling, kan den ikke-genvalgte administrator opsiges af bestyrelsen med et varsel på 3 måneder til den 1. i en måned.

(17.4) Administrator er befuldmægtiget til at handle på grundejerforeningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift. Administrator fører et forsvarligt regnskab under bestyrelsen og revisionens kontrol.

(17.5) Administrators honorar afholdes af grundejerforeningen.

**§ 18.  
Tegningsregel**

(18.1) Grundejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden for bestyrelsen i forening med to andre bestyrelsesmedlemmer. Bestyrelsen kan meddele prokura til administrator.

**§ 19.  
Parkeringspladser**

19.1) Der anlægges det i henhold til lokalplanen foreskrevne antal parkeringspladser på grundejerforeningens areal. Medlemmerne af grundejerforeningen samt offentligheden har brugret til disse parkeringspladser.

**§ 20.  
Regnskabsår og revision**

(20.1) Grundejerforeningens regnskabsår er kalenderåret, dog løber første regnskabsår fra stiftelsen af grundejerforeningen til den 31. december 2007.

(20.2) På hvert års ordinære generalforsamling vælges en registreret eller statsautoriseret revisor, som skal revidere grundejerforeningens årsregnskab. Revisor kan genvælges.

(20.3) Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

(20.4) Eventuelt overskud eller underskud kan overføres til følgende regnskabsår.

(20.5) Grundejerforeningens midler placeres af bestyrelsen bedst muligt i et anerkendt pengeinstitut.

### § 21. Ordensreglement

(21.1) Samtlige medlemmer og brugere af ejendomme i grundejerforeningens område er forpligtet til at underkaste sig det til enhver tid af generalforsamlingen med simpel stemmeflethed, jf. nærværende vedtægters § 15.1, vedtagne ordensreglement.

### § 22. Opløsning

(22.1) Opløsning af foreningen kan kun ske ved enstemmighed.

### § 23 Overgangsbestemmelser

(23.1) Nysted Strandhuse A/S repræsenterer de stemmer i grundejerforeningen, der vedrører opførte men endnu ikke overdragne ejendomme, forudsat at der er udstedt ibrugtagningstilladelse. Nysted Strandhuse A/S afholder tilsvarende disse ejendommers andel af grundejerforeningens fællesudgifter fra tidspunktet for meddelelse af ibrugtagningstilladelse af den pågældende ejendom. Indtil der er udstedt ibrugtagningstilladelse, tillægges disse ejendomme ikke stemmeret, og der bidrages ikke til grundejerforeningens fællesudgifter.

(23.2) På bilag 1 er angivet områderne C og D, der på tidspunktet for vedtagelsen af nærværende vedtægt ikke er færdigudviklede. De dele af område C og D, som på et givet tidspunkt ikke har opnået ibrugtagningstilladelse benævnes Restarealet. Den til enhver tid værende ejer af Restarealet betaler ikke medlemsbidrag til grundejerforeningen indtil det tidspunkt, hvor Restarealet helt eller delvist er afleveret, og der er udstedt ibrugtagningstilladelse, jf. § 23.1.

(23.3) Ejeren af Restarealet er forpligtet til at sørge for, at et bælte mod de bebyggede matrikler i grundejerforeningsområdet er renholdt, ryddeliggjort og i sømmelig stand.

(23.4) Grundejerforeningens beslutningskompetence som fastsat i nærværende vedtægt omfatter ikke parceller i grundejerforeningsområdet, hvortil der ikke er opnået ibrugtagningstilladelse samt Restarealet, så længe et sådant består. Det er således alene den til enhver tid værende ejer heraf, der kan disponere herover, ligesom den pågældende ejer afholder samtlige omkostninger til vedligeholdelse, dog jf. § 23.5.

(23.5) Grundejerforeningen bidrager forholdsmæssigt til ren- og vedligeholdelse af fælles veje, stier og øvrige fællesanlæg på Restarealet, som tillige anvendes af grundejerforeningen. Udgiften til ren- og vedligeholdelse af disse fællesanlæg fordeles i forhold til det samlede antal medlemmer af grundejerforeningen i forhold til det samlede antal boliger, der er påbegyndt opførelse af på Restarealet men som ikke har opnået ibrugtagningstilladelse i det pågældende kalenderår og dermed i henhold til § 23.1 ikke er

**ADVOKATFIRMAET  
BANG / BRORSEN & FOGTDAL**

medlem af grundejerforeningen. Ejeren eller ejerne af Restarealet afholder den andel af udgiften, som vedrører de påbegyndte, men ikke opførte boligers andel af denne udgift.

(23.6) I de perioder, hvor der opføres bebyggelse eller udføres anlægsarbejder på en ejendom i grundejerforeningsområdet, har Nysted Strandhuse A/S ret til at benytte ejendommen som byggeplads og som oplagsplads for materiel og materialer. Etablering af byggeplads og løbende anvendelse heraf skal ske under hensyntagen til de øvrige medlemmer af grundejerforeningen. Nye medlemmer af grundejerforeningen skal tåle kørsel til og fra byggepladserne på Restarealet.

**§ 24.****Påtaleberettiget**

(24.1) Påtaleberettigede er grundejerforeningen ved dennes bestyrelse og ethvert medlem af grundejerforeningen samt Guldborgsund Kommune.

(24.2) Grundejerforeningens bestyrelse udøver i øvrigt den påtaleret, der tillægges grundejerforeningen i servitutter m.v. Dette gælder dog ikke servitutter, der alene vedrører det enkelte medlem.

**§ 25.****Tinglysning**

(25.1) Nærværende vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommene matr.nr. 61 a, 61 b, 61 c, 61 d, 61 e, 61 f, 61 g, 61 h, 61 i, 61 k, 61 l, 61 m, 61 n, 61 o, 61 p, 61 q, 61 r, 61 s, 61 t, 61 u, 61 v, 61 x, 61 y, 61 z, 61 æ, 61 ø, 61 aa, 61 ab, 61 ac, 61 ad, 61 ae, 61 af, 61 ag, 61 ah, 61 ai, 61 ak, 61 al, 61 am, 61 an, 61 ao, 61 ap, 61 aq, 61 ar, 61 as, 61 at, 61 au, 61 av, 61 ax, 61 ay, 61 az, 61 æ, 61 ø, 61 ba, 61 bb, 61 bc, 61 bd, 61 be, 61 bf, 61 bg, 61 bh og 61 bi, Nysted Markjorder samt parceller, der udstykkes herfra.

(25.2) Med hensyn til de ejendommene påhvilende servitutter og byrder henvises til ejendommenes blade i tingbogen.

oooOooo

Således vedtages på grundejerforeningens stiftende generalforsamling den 22. juni 2006.

Som ejer af ejendommene matr.nr. 61 a, 61 b, 61 c, 61 d, 61 e, 61 f, 61 g, 61 h, 61 i, 61 k, 61 l, 61 m, 61 n, 61 o, 61 p, 61 q, 61 r, 61 s, 61 t, 61 u, 61 v, 61 x, 61 y, 61 z, 61 æ, 61 ø, 61 aa, 61 ab, 61 ac, 61 ad, 61 æ, 61 af, 61 ag, 61 ah, 61 ai, 61 ak, 61 al, 61 am, 61 an, 61 ao, 61 ap, 61 aq, 61 ar, 61 as, 61 at, 61 au, 61 av, 61 ax, 61 ay, 61 az, 61 æ, 61 ø, 61 ba, 61 bb, 61 bc, 61 bd, 61 be, 61 bf, 61 bg, 61 bh og 61 bi, Nysted Markjorder.

Således vedtaget af Nysted Strandhuse A/S den 30. juni 2006 .

Hørsholm, den 30. juni 2006

**ADVOKATFIRMAET  
BANG / BRORSEN & FOGTDAL**

For Nysted Strandhuse A/S:

Lars-Erik H. Christensen

Holger Brogaard Pedersen

Ovenstående vedtægter for Grundejerforeningen Nysted Strandhuse godkendes i henhold til § 42 i lov nr. 388 af 6. juni 1991 om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 388 af 18. august 2004.

Det erklæres endvidere, at gældende lokalplan N 20 ikke kræves ændret.

Nysted, den 2. november 2006

For Nysted Kommune:

Lennart Damsbo-Andersen  
Borgmester

**Bilag:**

Bilag 1: Rids over grundejerforeningens geografiske område

Bilag 2: Drifts- og vedligeholdelsesinstruks for område A og B


Vedtægterne er ændret på en generalforsamling den 25/5 2007 og den 16/5 2008.

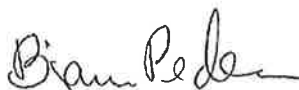
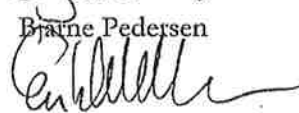
Vedtægterne begæres tinglyst på foranstående (side 1) ejendomme i stedet for vedtægter tinglyst den 21.11.2006.

I bestyrelsen:

  
Per Giersing-Jensen

  
Lars Pedersen

  
Claus Juel Christensen

  
Brian Pedersen  
  
Erik Leth Larsen

Påtegning på vedtægter på ejendommen matr.nr.61 a m.fl. Nysted Markjorder:

I henhold til lov om planlægning § 42, meddeles hermed samtykke til stiftelse af nærværende vedtægt, idet bemærkes, at tilvejebringelse af lokalplan ikke er påkrævet.

Guldborgsund kommune, Infrastruktur og Velfærd, den 4/6-09



Pernille M. Nielsen  
Bygge-, Plan- og Ejendomschef



~~Guldborgsund Kommune  
Center for Økonomi og Ejendomme  
Parkvej 37~~

~~4800 Nykøbing F~~

Faktura udsendes særskilt.  
Du skal ikke foretage dig  
noget, hvis betalingen er  
tilmeldt Betalingservice.

Overførsel fra udlandet:  
IBANNR.: DK7771340001147149  
SWIFTNR.: JYBADKKK

Modtager 3766504359813

Jens Faurschou

Strandvænget 008

3050 Humlebæk

Udskrevet den: 18/11-2025 Moms-nr.: 29188599 Sorteringsnummer: 13 00000 046205

Debitornummer:	Kommunenr.:	Ejendomsnr.:
056 26 036100 04 06	376	036100

Ejendommens beliggenhed:

Østersvej 10

Bfe. nummer:  
0009946219

Matrikelbelegelse:

NYSTED MARKJORDER 61ak

Bebygget areal:

116

BBR-status pr.

01/01-2025

Øvrige Bfe. numre:

## Kommunale ejendomsbidrag af fast ejendom 2026

Side 01 af 01

Specifikation

Beløb

Heraf moms

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

ROTTEBEKÆMPELSE

166,94

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

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

**I ALT**

166,94

0,00

Rate	Forfaldsdato	Sidste rettidige indb.dag	Ratebeløb	Fakturadato	Moms beløb
01	01/01-2026	06/01-2026	166,94	01/01-2026	0,00

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

Ved for sen indbetaling påløber renter og evt. gebyr.

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

**BETALINGSINFORMATION UDSENDES UMIDDELBART  
EFTER UDSENDELSEN AF BIDRAGSOPGØRELSEN,  
HVIS BIDRAGET IKKE ER TILMELDT  
BETALINGSSERVICE.**

**Mit Betalingsoverblik**

Få overblik over en eventuel restance eller betal din regning på en nem måde. Læs mere på: [Guldborgsund.dk/betaling](http://Guldborgsund.dk/betaling)

**Betalingsfrist**

Ejendomsbidraget forfalder til betaling den 1. januar 2026 og omfatter perioden 1. januar – 31. december 2026.

**Rottebekæmpelse**

Bidraget består af en fast afgift og en afgift, der beregnes med udgangspunkt i ejendommens areal i Bygnings- og Boligregistret (BBR) den 1. januar 2025. Læs mere på vores hjemmeside.

**Kystbeskyttelse**

Kystbeskyttelse opkræves over bidragsopgørelsen beregnet efter antal parter. Det er Kystsikringslaget, der foretager partsfordelingen og beslutter størrelsen af det samlede beløb, der ønskes opkrævet.

**Gebyrer**

Gebyrer fremgår af kommunens hjemmeside. Ved manglende betaling udgør gebyr 250,00 kr.

Gebyrer, der ikke betales, vil blive opkrævet sammen med efterfølgende rate.

**Renter**

Renten fastsættes for kalenderåret og beregnes pr. påbegyndt måned. Renten fremgår af kommunens hjemmeside og er ikke fradragsberettiget på selvangivelsen.

**Gældsstyrelsen**

Hvis bidraget efter udsendelse af 1. rykkerskrivelse ikke er betalt eller der er truffet aftale om betaling, vil sagen blive sendt til inddrivelse hos Gældsstyrelsen.

**Om Betalingservice**

Betalingsinformation udsendes ikke, hvis du har tilmeldt betalingen til Betalingservice. I så fald får dit pengeinstitut automatisk meddelelse om størrelsen af bidraget og indbetalingsfristen.

**Henvendelse vedrørende betaling kan ske til:**

Borgerservice, Opkrævningen

Telefon: 54 73 11 46 - eller via digital post - [Guldborgsund.dk/betaling](mailto:Guldborgsund.dk/betaling)

**Telefontid:**

Mandag-tirsdag	kl. 09.00-12.00
Onsdag	LUKKET
Torsdag	kl. 09.00-12.00
Fredag	kl. 09.00-12.00

**Henvendelse vedrørende bidragsopgørelsen kan ske til:**

Guldborgsund Kommune  
Center for Økonomi og Ejendomme  
Data & Analyse  
Parkvej 37  
4800 Nykøbing F.  
Telefon: 54 73 20 30 - eller skriv til os på [BBRrettelse@guldborgsund.dk](mailto:BBRrettelse@guldborgsund.dk) eller via digital post - [Guldborgsund.dk/ejendomsbidrag](mailto:Guldborgsund.dk/ejendomsbidrag)

**Telefontid:**

Mandag-onsdag	kl. 09.00-11.00
Torsdag	kl. 14.00-16.00
Fredag	kl. 09.00-11.00

**Du kan finde din bidragsopgørelse på  
[Guldborgsund.dk/ejendomsbidrag](http://Guldborgsund.dk/ejendomsbidrag).**

**Henvendelse vedrørende ejendomsvurderingen  
(ejendomsværdien/grundværdien) skal ske til:**

Vurderingsstyrelsen

Telefon: 72 22 16 16

## Betina Johnsen

---

**Fra:** Gældsstyrelsen - Inddrivelse <inddrivelse@gaeldst.dk>  
**Sendt:** 31. marts 2026 08:12  
**Til:** Betina Johnsen  
**Emne:** SV: j.nr. 10-18004.

Hej Betina

Vedr. ejendommen beliggende Østersvej 10, 4880 Nysted.

Gældsstyrelsen har dags dato ingen gæld vedrørende fortrinsberettigede fordringer til inddrivelse på ovennævnte ejendom.

Der henvises til kommunen/forsyningsselskabet for oplysning om eventuelle fortrinsberettigede fordringer, som ikke er sendt til inddrivelse hos Gældsstyrelsen.

### Opkrævning via forskud

Opkrævning via forskud sker når boligejer er en fysisk person, der ejer ejerbolig.

### Opkrævning via skattekontoen

Opkrævning via skattekontoen sker, når der ikke er tale om en fysisk person, der ejer ejerbolig.

Det kan f.eks. være alle fysiske personer der ejer erhvervsejendom eller juridiske personer (selskaber, foreninger mv.) der ejer erhvervsejendomme. Det kan også være juridiske personer der ejer ejerbolig.

For oplysning om grundskyld/dækningsafgift, som opkræves via skattekontoen som endnu ikke er sendt til inddrivelse ved Gældsstyrelsen, bedes I rette henvendelse til Skattestyrelsen på telefon 72 22 28 00, da det er Skattestyrelsen, der er opkrævningsmyndighed.

### Indefrysningsslån

For oplysninger om evt. indefrysningsslån i stigning i grundskyld på ejerboliger for 2023 eller tidligere henvises der til kommunen og fra 2024 og frem vil det fremgå af forskudsopgørelsen, hvis ejendommen ikke er erhvervet før den 1. september 2023.

Eventuelle spørgsmål vedrørende denne mail skal rettes til mailadressen: [Tvangssalgfortrin@gaeldst.dk](mailto:Tvangssalgfortrin@gaeldst.dk)

Venlig hilsen

**Lene Sønderby**  
Overassistent  
Virksomheder 7

+45 72 38 20 22  
[Lene.Soenderby@gaeldst.dk](mailto:Lene.Soenderby@gaeldst.dk)



Gældsstyrelsen  
Teglgårdsparken 99, 5500 Middelfart  
[www.gaeldst.dk](http://www.gaeldst.dk)

**Vi hjælper Danmark ud af gæld**

Vi er statens inkasso

[Sådan behandler vi persondata](#)

Gældsstyrelsen er en del af Skatteforvaltningen

**Fra:** Betina Johnsen <betina@adv-larsen.dk>

**Sendt:** 13. marts 2026 09:37

**Til:** GAELDST-Tvangssalgfortrin <tvangssalgfortrin@GAELDST.DK>

**Emne:** Tvangsauktion over ejendommen Østersvej 10, 4880 Nysted tilhørende Jens Faurschou

[ADVARSEL - EKSTERN MAIL]: Har du bemærket, at denne e-mail kommer fra en ekstern afsender?

J.nr. 10-18004

Hej

Jeg skal herved meddele, at ovennævnte ejendom er begæret på auktion af Møns Bank A/S.

Auktionen er berammet til **Onsdag, den 6. maj 2026, kl. 10:00 i Retten i Nykøbing F., Retssal J, Vestensborg Allé 8, 4800 Nykøbing F.**

**Salgsopstillingen skal være Fogedretten i hænde senest d. 8. april 2026**, hvorfor jeg venligst skal bede om en opgørelse pr. auktionsdagen.

Opgørelsen bedes venligst være mig i hænde **senest d. 30. marts 2026** og den kan mailes til undertegnede på [betina@adv-larsen.dk](mailto:betina@adv-larsen.dk) med angivelse af j.nr. 10-18004.

På forhånd tak

Med venlig hilsen

Betina Johnsen  
Advokatsekretær

Advokatfirmaet John Larsen  
Brogade 2 A, st. th.  
4700 Næstved

Tlf + 45 55 73 02 04

Direkte tlf. + 45 55 74 05 03 mellem kl. 08.00-14.00

Cvr.nr. 34 72 58 88

E-mail [betina@adv-larsen.dk](mailto:betina@adv-larsen.dk)

**FORTROLIGHED:** Denne e-mail og evt. vedhæftede filer kan indeholde fortrolige oplysninger. Er du ikke rette modtager, bedes du venligst omgående underrette os og derefter slette e-mailen og enhver vedhæftet fil uden at beholde en kopi og uden at videregive oplysninger om indholdet.

**PERSONDATA:** På <http://gdpr.adv-larsen.dk/> kan du se, hvordan Advokatfirmaet John Larsen ApS behandler dine personoplysninger.

## Betina Johnsen

---

**Fra:** Opkrævning <opkraevning@guldborgsund.dk>  
**Sendt:** 16. marts 2026 11:56  
**Til:** Betina Johnsen  
**Emne:** SV: Tvangsauktion over ejendommen Østersvej 10, 4880 Nysted tilhørende Jens Faurschou  
**Vedhæftede filer:** Bidragsbillet 2026 - Østersvej 10.PDF

Hej Betina

Jeg kan hermed oplyse der ikke er nogen restance på nævnte ejendom vedrørende gammel ejendomsskat eller ejendomsbidrag.

Indefrosset grundskyld skyldes der kr. 3.993,98.

Ejendomsbidragsbillet 2026 er vedhæftet.

Med venlig hilsen

### Susanne Larsen

Specialist  
Guldborgsund Bibliotek & Borgerservice  
Center for Borger & Branding

Telefon +45 54 73 11 46

Guldborgsund Kommune  
Kongensgade 43  
4800 Nykøbing F.  
Send Digital Post: Borger | Virksomhed



GULDBORGSUND

**X Folketingsvalg '26**  
Tirsdag den 24. marts  
Læs mere om brevstemmer og andet praktisk på hjemmesiden [guldborgsund.dk/FV26](http://guldborgsund.dk/FV26)

**BIBLIOTEK & BORGERSERVICE**  
- HØDER MELLE MENSKER



Guldborgsund Kommune passer godt på dine personoplysninger. Vi behandler dine oplysninger efter lovgivningen i persondataforordningen og databeskyttelsesloven. Du kan læse mere på vores hjemmeside - [www.guldborgsund.dk/oplysningspligten](http://www.guldborgsund.dk/oplysningspligten)

**Fra:** Betina Johnsen <betina@adv-larsen.dk>  
**Sendt:** 13. marts 2026 09:38  
**Til:** Opkrævning <opkraevning@guldborgsund.dk>  
**Emne:** Tvangsauktion over ejendommen Østersvej 10, 4880 Nysted tilhørende Jens Faurschou

Du får ikke ofte mails fra [betina@adv-larsen.dk](mailto:betina@adv-larsen.dk). Få mere at vide om, hvorfor dette er vigtigt

J.nr. 10-18004

Hej

Jeg skal herved meddele, at ovennævnte ejendom er begæret på auktion af Møns Bank A/S.

Auktionen er berammet til **Onsdag, den 6. maj 2026, kl. 10:00** i Retten i Nykøbing F., Retssal J, Vestensborg Allé 8, 4800 Nykøbing F.

**Salgsopstillingen skal være Fogedretten i hænde senest d. 8. april 2026**, hvorfor jeg venligst skal bede om en opgørelse pr. auktionsdagen.

Opgørelsen bedes venligst være mig i hænde **senest d. 30. marts 2026** og den kan mailes til undertegnede på [betina@adv-larsen.dk](mailto:betina@adv-larsen.dk) med angivelse af j.nr. 10-18004.

Jeg skal endvidere anmode om at få tilsendt ejendomsbidragsbillet for 2026 samt årsopgørelse over indefrossen grundskyld.

På forhånd tak

Med venlig hilsen

Betina Johnsen  
Advokatsekretær

Advokatfirmaet John Larsen  
Brogade 2 A, st. th.  
4700 Næstved

Tlf + 45 55 73 02 04  
Direkte tlf. + 45 55 74 05 03 mellem kl. 08.00-14.00  
Cvr.nr. 34 72 58 88  
E-mail [betina@adv-larsen.dk](mailto:betina@adv-larsen.dk)

FORTROLIGHED: Denne e-mail og evt. vedhæftede filer kan indeholde fortrolige oplysninger. Er du ikke rette modtager, bedes du venligst omgående underrette os og derefter slette e-mailen og enhver vedhæftet fil uden at beholde en kopi og uden at videregive oplysninger om indholdet.

PERSONDATA: På <http://gdpr.adv-larsen.dk/> kan du se, hvordan Advokatfirmaet John Larsen ApS behandler dine personoplysninger.

Advokat John Larsen  
Brogade 2A, st. th.  
4700 Næstved

Dato 26. marts 2026  
Deres ref. J.nr. 10-18004  
Kunde Jens Faurschou  
Ejendomsnr. 1529664  
Beliggenhed Østersvej 10  
4880 Nysted  
Matr.nr. 0061 ak  
Ejerlav Nysted Markjorder

### Auktionsopgørelse pr. 6. maj 2026

Hermed fremsendes auktionsopgørelse for lån i ovenstående ejendom.

Totalkredits tilgodehavende er følgende:

Lånenummer	Hovedstol i kr.	Restgæld i kr.	Obligations- restgæld i kr.	Skyldige beløb i kr.
152966401	1.770.000,00	1.182.714,44	1.229.245,08	63.939,52
I alt	1.770.000,00	1.182.714,44	1.229.245,08	63.939,52

Specifikation af lånet findes på efterfølgende side.

Når salgsoptilling er udarbejdet, skal kopi fremsendes til Møns Bank.

Hvis auktionen bliver tilbagekaldt, skal dette meddeles til Møns Bank

Der beregnes yderligere morarenter på pt. 10,0000 % p.a. af det forfaldne beløb regnet fra forfaldsdagen, hvis det betales efter 6. maj 2026. Hvis der er en ydelse, som forfalder til betaling i indeværende måned, og sidste rettidige indbetalingsdato overskrides, så beregnes der morarente fra den 11. i indeværende måned regnet fra forfaldsdagen til betaling finder sted.

Der henvises iøvrigt til "Tillæg til salgsoptilling", som er vedlagt denne auktionsopgørelse.

Venlig hilsen

Marianne Nielsen

**Auktionsopgørelse pr. 6. maj 2026 på lånenr. 152966401**
**Specifikation af skyldige beløb pr. 6. maj 2026**

Restgæld pr. 1. april 2026 .....	kr.	1.182.714,44
Rente (incl. bidrag og KundeKroner) fra 1. april 2026 - 5. maj 2026 .....	kr.	4.773,49
Terminsydelse.....	kr.	61.910,86
Heraf pr. 11. december 2025 .....	kr.	30.897,04
Heraf pr. 11. marts 2026.....	kr.	31.013,82
Gebyrer .....	kr.	300,00
Heraf Rykker af 30. december 2025 .....	kr.	100,00
Heraf Overdragelse inkasso af 24. februar 2026.....	kr.	100,00
Heraf Rykker af 31. marts 2026.....	kr.	100,00
Morarente pr. 6. maj 2026.....	kr.	1.728,66
I alt .....	kr.	1.251.427,45

**Efter auktionen skal følgende betales:**

Terminsydelse.....	kr.	61.910,86
Morarenter pr. 6. maj 2026 .....	kr.	1.728,66
Gebyrer .....	kr.	300,00
I alt .....	kr.	63.939,52

**Specifikation af lånet**

Låntype: Tilpasningslån

Hovedstol.....	kr.	1.770.000,00
Restgæld pr. 1. april 2026 .....	kr.	1.182.714,44
Obligationsrestgæld pr. 1. april 2026 .....	kr.	1.229.245,08

Lånet er udbetalt den 2. juni 2009 og udløber den 31. december 2038.

**Specifikation af obligationer**

Forening	Serie	Afdeling	Procent	Årgang	Fondskode
Nykredit	13	Hjd	2,00	2025	0979848
Nykredit	13	Hjd	2,00	2026	0950793
Nykredit	13	Hjd	1,00	2027	0951129

**Specifikation af terminsydelsen**

Ydelsen betales kvartalsvist og forfalder 11. marts, 11. juni, 11. september og 11. december.

Ydelse for perioden 1. april 2026 til 30. juni 2026:

Ydelse (excl. bidrag) 1,6244 % af hovedstol.....	kr.	28.752,10
Heraf rente 0,8611 % af restgæld .....	kr.	10.184,01
- afdrag .....	kr.	18.568,09
Bidrag 0,2508 % af restgæld .....	kr.	2.966,25
KundeKroner .....	kr.	-739,20
I alt .....	kr.	30.979,15

**Bemærkninger**

For tilpasningslån skal eventuel indfrielse foretages på baggrund af obligationsrestgælden.

## **Tillæg til salgsopstillingen vedrørende lån i Totalkredit A/S**

Totalkredits lån forfalder ved ejerskifte. En auktionkøber kan ikke påregne gældsovertagelse af lånene.

Ansøgning om gældsovertagelse skal ske gennem et af vores samarbejdende pengeinstitutter. På totalkredit.dk er der en oversigt over de pågældende pengeinstitutter.

Auktionkøber opfordres til hurtigst muligt efter tvangsauktionen at tage stilling til, om lånene skal indfries eller der søges om gældsovertagelse.

### **Hvis formålet er erhvervmæssig udlejning**

Hvis ejendommen købes på tvangsauktionen med erhvervmæssig udlejning som formål, vil gældsovertagelse normalt blive afslået, når auktionkøber har andre udlejede ejendomme.

### **Hvis formålet er videresalg**

Hvis ejendommen købes med henblik på videresalg, er gældsovertagelse ikke en mulighed.

### **Hvis auktionkøber er et selskab**

Totalkredit yder kun i ganske få situationer gældsovertagelse til selskaber, og i de tilfælde, vil der være krav om supplerende personlig hæftelse fra selskabets ejer.

### **Indfrielse af lånene**

Hvis der ikke bevilges gældsovertagelse, vil lånene blive krævet indfriet efter tvangsauktionen.

Indfrielse skal ske i overensstemmelse med de vilkår og opsigelsesbestemmelser, der gælder for de enkelte låntyper. For kontantlån, tilpasningslån og indekslån skal eventuel indfrielse foretages på baggrund af obligationsrestgælden. Der kan være særlige indfrielsesvilkår for lånene, herunder en særlig indfrielseskurs.

Frem til indfrielsen skal auktionkøber betale ydelse på lånene i overensstemmelse med lånenes vilkår.

### **Betaling af eventuelle morarenter**

Uanset tvangsauktionsvilkårenes punkt 6 A.a. skal auktionkøber betale morarenter, der måtte påløbe ved at restancer mv. betales senere end datoen for første auktion.

### **Ret til ændring af bidragssatser**

Totalkredit A/S forbeholder sig ret til at foretage ændring af bidragssatser på de lån, som overtages af en auktionkøber.

### **Udstedelse af auktionsskøde**

Totalkredit A/S forbeholder sig ret til ikke at ville udstede samtykkeerklæring til udstedelse af auktionsskøde, før restancer er betalt, og Totalkredits lån enten er indfriet, eller gældsovertagelse er bevilget.

**Bekæmpelse af Hvidvask og terrorfinansiering**

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

Privatpersoner skal udlevere farvekopi af sundhedskort 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) og tegningsberettigede personer.

Faurschou A/S  
Store Strandstræde 21,1.TH  
1250 København K

6140

Møns Bank  
Kreditafdelingen  
Storegade 29  
4780 Stege  
Tlf. 55861500

30. marts 2026 Side 1 af 1

**Flexkonto**  
Kontonr. 6140 4014039

**Ekspedient**  
Per Jensen

## PROFORMAOPGØRELSE AF KONTO

VI HAR PROFORMA OPGJORT OVENNÆVNTE KONTO PR. 6. MAJ 2026:

SALDO PR. 30. MARTS 2026	550.081,96-
<u>RENTE</u>	<u>35.429,06-</u>
<u>NETTOBELØB TIL INDBETALING</u>	<u>585.511,02-</u>

Med venlig hilsen

Møns Bank A/S

Jens Faurschou  
Strandvænget 8  
3050 Humlebæk

6140

Møns Bank  
Kreditafdelingen  
Storegade 29  
4780 Stege  
Tlf. 55861500

30. marts 2026 Side 1 af 1

**Udlån**  
Kontonr. 6140 0515344

**Ekspedient**  
Per Jensen

## PROFORMAOPGØRELSE AF KONTO

VI HAR PROFORMA OPGJORT OVENNÆVNTE KONTO PR. 6. MAJ 2026:

SALDO PR. 30. MARTS 2026	419.853,71-
<u>RENTE</u>	<u>13.200,24-</u>
<u>NETTOBELØB TIL INDBETALING</u>	<u>433.053,95-</u>

Med venlig hilsen

Møns Bank A/S