

# Salgsopstilling

(købsnøgle)

til brug for

**tvangsauktion over fast ejendom**

Udarbejdet af  
Advokatrådet og Dansk ejendomsrådgiverforening

J.NR. KB-10603424 AS 4-310/2024

**Ejendommens matr.nr.:** 502a Nykøbing F. Bygrunde, ejerlejlighed nr. 17 – tinglyst fordelingstal 23/1000

**beliggende:** Jernbanegade 41, 2., 4800 Nykøbing Falster

**Tilhørende:** Sandro Zubovic og Person med navne- og adressebeskyttelse

**boende:** Jernbanegade 41, 2.  
4800 Nykøbing Falster

**Auktionstidspunkt:** Onsdag den 18. december 2024 kl. 09:45

**Auktionssted:** Retten i Nykøbing F., Retssal J, Vestensborg Alle 8, 4800 Nykøbing Falster

**Rekvirent, hæftelses nr.:** 1. E/F Hotel Baltic

**Ved advokat:** Advokatfirmaet Bang/Brorsen & Fogtdal, Torvet 6, 4800 Nykøbing Falster

## Ejendomsoplysninger

**Ejendomskategori:** Ejerlejlighed

**Ejendomsværdi pr.:** 02.01.2022 kr. 1.604.000,00 **heraf grundværdi:** kr. 444.000,00

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

**Areal ifølge tingbogen:** 130 m<sup>2</sup> **heraf vej:** 0 m<sup>2</sup>

**Forsikringsforhold:** via ejerforeningen

**Ejendomsskatter  
og afgifter for året** Ejendomsskat vedr. skatteåret 2024 og frem administreres/opkræves af SKAT.

**andraget og omfatter:** Kommunale ejendomsbidrag for 2024 udgør kr. 109,65

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

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

Se vedlagte beskrivelse.

**Tvangsauktionskøber opfordres til straks at foretage relevant aflæsning af forbrugsmålere, og foretage indberetning til de relevante forsyningsselskaber vedr. el, vand og evt. fjernvarme.**

**Ejendommen har af ejer været anvendt til privat formål (beboelse), hvorfor et salg på tvangsauktion sker i udøvelse af sælgers almindelige ejendomsret. Et salg pålægges derfor ikke moms.**

**Lejemål:** Ingen

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

<b>Prioritetsoppgørelse</b> PANT- OG UDLÆGSHAVERE I rubrikkerne angives tinglyst beløb, låntype, rentesats, nr./serie/afd., indestående til samt evt. yderligere bem. f.eks. tvangsauktionsklausul, ejerskiftefradrag m.v.	<b>1. Fordring</b> opgjort pr. auktionsdato	<b>2. Restgæld</b> på hæftelser, der kan forventes overtaget med tillæg af uforfaldne renter	<b>3. Restancer</b> og evt. ejerskifteafdrag på hæftelser, der kan forventes overtaget.	<b>4. Hæftelser</b> der kræves indfriet.	
<b>Transport</b>					
<b>Hæftelse nr. 1.:</b> Ejerpantebrev stort kr. 15 000,00 lyst den 11.01 1989 med meddelelse og underpant til E/F Hotel Baltic, cvr-nr. 86151510, C/O ADVICE Ejendomsadministration a/s, Rådhusstorvet 4C, 4760 Vordingborg Ejerpantebrevet skal forblive indestående efter tvangsauktionen som sikkerhed til ejerforeningen, jf. vedtægten. OBS på forhøjelse af hovedstol, jf. ejerligningsskema	15.000,00	0,00	15 000,00	0,00	
<b>i alt ved budsum kr.</b>	<b>15.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>15.000,00</b>	<b>0,00</b>	
<b>Hæftelse nr. 2.:</b> Totalkredit A/S, cvr-nr. 21832278, c/o TVC Advokatfirma, Nimbusparken 24, 2., 2000 Frederiksberg, opr. kr. 1.078.000,00, variabelt obligationslån. Restgæld pr. 01.01.2025 kr. 541.538,79 Kvartårlige ydelser. Ydelse pr. 11.12 2024 kr. 15.675,12. Lånet udløber den 30.06.2036 For obligationslån med variabel rente kan der være særlige indfrielsesvilkår, herunder en særlig kurs	596.603,19	540 559,26	56.043,93	0,00	
<b>i alt ved budsum kr.</b>	<b>611.603,19</b>	<b>540.559,26</b>	<b>71.043,93</b>	<b>0,00</b>	
<b>Hæftelse nr. 3.:</b> Ejerpantebrev stort kr. 300 000,00 lyst den 20.10.2006 med meddelelse og underpant til A/S Arbejdernes Landsbank, cvr-nr. 31467012, Inkassoafdelingen, Vesterbrogade 5, 1502 København V. Opgørelse vedlagt.	130.988,21	0,00	0,00	130.988,21	
<b>i alt ved budsum kr.</b>	<b>742.591,40</b>	<b>540.559,26</b>	<b>71.043,93</b>	<b>130.988,21</b>	
<b>Hæftelse nr. 4.:</b> Udlæg stort kr. 6.266,00 lyst den 24.10.2013 til Lowell Danmark A/S, cvr-nr. 18457970, Langmarksvej 57D, 8700 Horsens. Opgørelse ej modtaget. Forbeholdes med det tinglyste beløb. Alene lyst i Sandro Zubovics andel.	6 266,00	0,00	0,00	6.266,00	
<b>i alt ved budsum kr.</b>	<b>748.857,40</b>	<b>540.559,26</b>	<b>71.043,93</b>	<b>137.254,21</b>	
<b>Hæftelse nr. 5.:</b> Udlæg stort kr. 19 942,00 lyst den 26.02.2014 til Lowell Danmark A/S, cvr-nr. 18457970, Langmarksvej 57D, 8700 Horsens. Opgørelse ej modtaget. Forbeholdes med det tinglyste beløb. Alene lyst i Sandro Zubovics andel.	19.942,00	0,00	0,00	19.942,00	
<b>i alt ved budsum kr.</b>	<b>768.799,40</b>	<b>540.559,26</b>	<b>71.043,93</b>	<b>157.196,21</b>	
<b>Hæftelse nr. 6.:</b> Udlæg stort kr. 25 819,00 lyst den 28.02 2014 til Lowell Danmark A/S, cvr-nr. 18457970, Langmarksvej 57D, 8700 Horsens. Opgørelse ej modtaget. Forbeholdes med det tinglyste beløb. Alene lyst i Sandro Zubovics andel.	25.819,00	0,00	0,00	25.819,00	
<b>i alt ved budsum kr.</b>	<b>794.618,40</b>	<b>540.559,26</b>	<b>71.043,93</b>	<b>183.015,21</b>	
<b>Hæftelse nr. 7.:</b> Udlæg stort kr. 16.406,00 lyst den 29.09 2014 til Dan-Aktiv A/S, cvr-nr. 15107405 - opløst efter fusion. Forbeholdes med det tinglyste beløb. Alene lyst i Sandro Zubovics andel.	16 406,00	0,00	0,00	16.406,00	
<b>Transport</b>	<b>i alt ved budsum kr.</b>	<b>811.024,40</b>	<b>540.559,26</b>	<b>71.043,93</b>	<b>199.421,21</b>

**Prioritetsopgørelse**

PANT- OG UDLÆGSHAVERE

I rubrikkerne angives tinglyst beløb, lånetype, rentesats, nr./serie/afd., indestående til samt evt. yderligere bem. f.eks. tvangsauktionsklausul, ejerskiftefradrag m.v.

	<b>1. Fordring</b> opgjort pr. auktionsdato	<b>2. Restgæld</b> på hæftelser, der kan forventes overtaget med tillæg af uforfaldne renter	<b>3. Restancer</b> og evt. ejerskifteafdrag på hæftelser, der kan forventes overtaget.	<b>4. Hæftelser</b> der kræves Indfriet.
<b>Transport</b>	<b>811.024,40</b>	<b>540.559,26</b>	<b>71.043,93</b>	<b>199.421,21</b>
<b>Hæftelse nr. 8.:</b> Udlæg stort kr. 13.000,00 lyst den 18.06.2019 til Lowell Danmark A/S, cvr-nr. 18457970, Langmarksvej 57D, 8700 Horsens Opgørelse ej modtaget. Forbeholdes med det tinglyste beløb Alene lyst i Sandro Zubovics andel.	13.000,00	0,00	0,00	13.000,00
<b>i alt ved budsum kr.</b>	<b>824.024,40</b>	<b>540.559,26</b>	<b>71.043,93</b>	<b>212.421,21</b>
<b>Hæftelse nr. 9.:</b> Udlæg stort kr. 10.233,00 lyst den 30.09.2024 til E/F Hotel Baltic, cvr-nr. 86151510, C/O ADVICE Ejendomsadministration a/s, Rådhusstorvet 4C, 4760 Vordingborg Alene lyst i Sandro Zubovics andel.	10.233,00	0,00	0,00	10.233,00
<b>i alt ved budsum kr.</b>	<b>834.257,40</b>	<b>540.559,26</b>	<b>71.043,93</b>	<b>222.654,21</b>
<b>Hæftelse nr.:</b>				
<b>i alt ved budsum kr.</b>				
<b>Hæftelse nr.:</b>				
<b>i alt ved budsum kr.</b>				
<b>Hæftelse nr.:</b>				
<b>i alt ved budsum kr.</b>				
<b>Hæftelse nr.:</b>				
<b>i alt ved budsum kr.</b>				
<b>Hæftelse nr.:</b>				
<b>i alt ved budsum kr.</b>				
<b>Transport</b>	<b>i alt ved budsum kr.</b>			

<b>Afslutningsside</b> PANT- OG UDLÆGSHAVERE I rubrikkerne angives tinglyst beløb, lånetype, rentesats, nr./serie/afd., indestående til samt evt. yderligere bem. f.eks. tvangsauktionsklausul, ejerskiftefradrag m.v.	<b>1. Fordring</b> opgjort pr. auktionsdagen	<b>2. Restgæld</b> på hæftelser, der kan forventes overtaget med tillæg af uforfaldne renter	<b>3. Restancer</b> og evt. ejerskifteafdrag på hæftelser, der kan forventes overtaget.	<b>4. Hæftelser</b> der kræves indfriet.
<b>Transport</b>	834.257,40	540.559,26	71.043,93	222.654,21
<b>Hæftelse nr. 10.:</b> Udlæg stort kr. 11.233,00 lyst den 30.09.2024 til E/F Hotel Baltic, cvr-nr. 86151510, C/O ADVICE jendomsadministration a/s, Rådhusstorvet 4C, 4760 Vordingborg. Alene lyst i person med navne- og adressebeskyttelses andel.	11.233,00	0,00	0,00	11.233,00
<b>i alt ved budsum</b>	<b>845.490,40</b>	<b>540.559,26</b>	<b>71.043,93</b>	<b>233.887,21</b>
<b>A. Total</b> kr.	<b>845.490,40</b>	<b>540.559,26</b>	<b>71.043,93</b>	<b>233.887,21</b>

**B. Størstebeløbet**, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. vilkårenes pkt. 6B: ≈ 76.700,00

Heraf kontant at betale inden 4 uger: ≈ 76.700,00

Gæld, der kan overtages (størstebeløbet - kontantbeløbet):

om art og afvikling oplyses:

Det under B anførte størstebeløb fremkommer således:

a. rekvirentens udlægs- og auktionsomkostninger (salærer og gebyrer m.v.)	54.445,00	4. andre offentlige bidrag	kr.	0,00
b. rettighedshavernes mødesalærer m.v.	16.875,00	5. vandafgifter	kr.	0,00
		6. brandforsikringsbidrag	kr.	0,00
De under a og b nævnte beløb er anslået ud fra det under sikkerhedsstillelsen anførte auk-tionsbud, jfr. nedenfor.		7. krav i h.t. leje- eller brandsikringslovgivningen	kr.	0,00
c. restancer vedrørende:		8. andet, jfr. specifikation	kr.	0,00
1. ejendomsskatter	0,00			
indfrosset grundskyld	5.362,00			
2. vejbidrag m.v.	0,00			
3. kloakbidrag m.v.	0,00			

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

Ved et auktionsbud på kr. 1.604.000,00 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering, jfr. retsplejelovens § 562) udgør sikkerhedsstillelsen, jfr. vilkårenes pkt. 7 kr. 964.800,00, der beregnes således:

Størstebeløbet	kr.	76.700,00
Restancer	kr.	71.043,93
¼ hæftelser	kr.	58.471,80
Friværdi	kr.	758.509,60
I alt	kr.	<u>964.725,33</u> ≈ kr. 964.800,00

Denne salgsoptilling er udarbejdet den 20. november 2024 af Kenneth Berg





**ADVOKATFIRMAET  
BANG / BRORSEN & FOGTDAL**

Opgørelse over rekvirentens udlægs- og auktionsomkostninger

Sagsnr.: KB-10603424

Ejendommen beliggende: Jernbanegade 41, 2., 4800 Nykøbing Falster

Inkassosalær – inkl. moms		Kr.	1.625,00
Fogedgebyr pantebrevs-udlæg		Kr.	750,00
Mødesalær udlægsforretning – inkl. moms		Kr.	1.000,00
Auktionsgebyr		Kr.	1.500,00
Ejendomsdatarapport		Kr.	70,00
Annoncering	Anslået	Kr.	6.000,00
Gebyr for besvarelse af ejerlejlighedsskema		Kr.	5.000,00
Rådighedstillæg låsesmed anslået		Kr.	1.000,00
Rekvirentsalær	Beregningsgrundlag 1.604.000 + 25% = 2.005.000,00  Rekvirentsalær kr. 30.000,00 + moms 25 % <u>kr. 7.500,00</u> Rekvirentsalær i alt inkl. moms kr. 37.500,00	Kr.	37.500,00
	I alt at overføre til auktionsnøglens pkt. B litra a.	Kr.	<b>54.445,00</b>

## Fortrydelsesret

Lov om fortrydelsesret ved køb af fast ejendom gælder ikke på tvangsauktion. Der er ikke udarbejdet tilstandsrapport for ejendommen, og køber må acceptere at overtage ejendommen således som den er og forefindes, uden at kunne gøre ansvar for fejl og mangler gældende overfor fogeden, rekvirenten eller dennes repræsentant.

Ejendommens beskrivelse er delvist baseret på offentlige registre, som kan indeholde fejl. Hverken fogeden, rekvirenten eller dennes repræsentant kan drages til ansvar for sådanne fejl, og interesserede købere opfordres til selv at besigtige ejendommen efter nærmere aftale med rekvirentens repræsentant.

Det påhviler auktionskøber selv at tegne forsikring for den købte ejendom gældende fra auktionsdagen.

--- o O o ---

Såfremt man møder for andre og ønsker at byde for andre, skal man medbringe original skriftlig fuldmagt, som må fremlægges på auktionsmødet. Såfremt man ikke medbringer sådan fuldmagt, må man påregne at skulle byde i eget navn.

Såfremt man ønsker at byde for et selskab, vil det være tilrådeligt at medbringe udskrift fra Erhvervs- og Selskabsstyrelsen vedrørende tegningsregler, herunder også CVR-nr.

## Kontantbehov ved køb af fast ejendom på tvangsauktion

Forinden fogedretten antager et bud, skal køberen kunne sandsynliggøre, at denne kan opfylde auktionsvilkårene, jf. Justitsministeriets tvangsauktionsvilkår pkt. 7.

Såfremt auktionskøber ikke er repræsenteret ved advokat eller vil indestå for auktionsvilkårenes opfyldelse, skal auktionskøberen forevise kontanter svarende til de omkostninger, der vil være forbundet med afholdelse af et nyt auktionsmøde, det vi som udgangspunkt sige kr. 1.875,00 i mødesalær til hver mødende advokat + udgifter til annoncer (kr. 10.000,00).

Et kontantbeløb på kr. 10.000,00 vil som udgangspunkt være tilstrækkeligt. Mobilepay eller bankgaranti uden tidsbegrænsning accepteres også, men dankort m.v. kan ikke anvendes.

Auktionskøber kan sædvanligvis få frist på 7 dage (til efterfølgende onsdag kl. 12.00) til at stille den resterende del af sikkerheden efter pkt. 7. Når denne er stillet inden for den nævnte frist, vil der blive meddelt auktionskøber hammerslag, det vil sige, at handelen er endelig.

Såfremt mulig auktionkøber er i tvivl om ovennævnte vilkår, bedes pågældende kontakte fogedretten i god til forud for auktionsmødet for yderligere information.

--- o O o ---

Auktionkøber skal selv sørge for rettidig betaling af alle terminsydelser, ejendomsskatter m.v., der har rettidig betalingsdag efter auktionens afholdelse. Dette gælder uanset om auktionkøber modtager opkrævningskort eller ej.

## Beskrivelse

### Ejerlejlighed beliggende Jernbanegade 41, 2., 4800 Nykøbing Falster

---

5-værelses lejlighed beliggende på 2 sal. Opført i mursten og med tegltag i 1900. Boligareal udgør iflg. BBR 146 m<sup>2</sup>, hvoraf de 16 m<sup>2</sup> er trapeareal.

Lejlighedens hoveddør åbner direkte ind til lejlighedens køkkenalrum med skråvægge, trægulv i stuedelen og fliselignende gulve i køkkendelen. Ældre køkken med lyse trælige fronter og laminatbordplade. Køleskab fra AEG, opvaskemaskine fra Bosch og komfur fra AEG. Adgang til toilet, 2 værelser samt mindre stue gennem franske døre. Gulv til loft bjælke ved vinduet i stuen.

Mindre stue med skråvæg og trægulv.

3 pæne værelser i forskellige, men gode størrelser med skråvæg og trægulve.

Flisebadeværelse med bruseniche, vask og toilet i hvis sanitet. Sorte flisegulve og hvide fliser op ad væggen. Indhak på badeværelset til vaskemaskine og tørretumbler. Vaskemaskine og tørretumbler fra AEG.

Boligen fremstår i slidt stand.

Ejendommen opvarmes, jf. BBR med fjernvarme/blokvarme. Der er radiator i alle rum.

Lejligheden er centralt beliggende i gåafstand til gågade, indkøb og station.

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

# Tingbogsattest



Udskrevet: 20.11.2024 13:28:58

---

## Ejendom:

Adresse: Jernbanegade 41, 2.  
4800 Nykøbing F

Ejerlejlighedens dato: 20.02.2009  
Ejerlejlighedens areal: 130 kvm  
BFE-nummer: 285941  
Ejendomsstype: Ejerlejlighed  
Nummer: 17  
Fordelingstal: 23/1000

Dato: 11.11.1111  
Landsejerlav: Nykøbing F. Bygrunde  
Matrikelnummer: 0502a  
Areal: 4772 m2  
Heraf vej: 0 m2

---

## Adkomster

---

### Dokument:

Dokumenttype: Skøde  
Dato/løbenummer: 20.10.2006-30191-30

---

### Adkomsthavere:

Navn: Sandro Zubovic  
Cpr-nr.: 041181-\*\*\*\*  
Ejerandel: 1 / 2

Navn: Person med navne- og adressebeskyttelse  
Cpr-nr.: 171182-\*\*\*\*  
Ejerandel: 1 / 2

---

### Købesum:

Kontant købesum: 1.320.000 DKK  
Købesum i alt: 1.320.000 DKK

---

### Dato for overtagelse:

20.10.2006

# Hæftelser

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 11.01.1989-647-30  
Prioritet: 8  
Dokumenttype: Ejerpantebrev  
Hovedstol: 15.000 DKK  
Rente: var

---

**Kreditorer:**

Navn: Sandro Zubovic  
Cpr-nr.: 041181-\*\*\*\*

Navn: Person med navne- og adressebeskyttelse  
Cpr-nr.: 171182-\*\*\*\*

---

**Meddelelshavere:**

Navn: E/F Hotel Baltic  
Cvr-nr.: 86151510

---

**Fuldmagtsbestemmelser:**

Fuldmagtshaver:  
Navn: E/F Hotel Baltic  
Rådhusstorvet 4C  
4760 Vordingborg  
Cvr-nr.: 86151510

---

**Underpant:**

Dato/løbenummer: 01.09.2009-0003387737  
Prioritet: 1  
Underpantbeløb: 15.000 DKK  
Underpanthavere: E/F Hotel Baltic  
86151510

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 20.10.2006-30194-30  
Prioritet: 9  
Dokumenttype: Realkreditpantebrev  
Hovedstol: 1.078.000 DKK  
Rente: var

---

**Kreditorer:**

Navn: Totalkredit A/S  
Cvr-nr.: 21832278

---

**Tillægstekst:**

Tillægstekst  
Indeholder afdragsfrihed

---

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 20.10.2006-30198-30  
Prioritet: 10  
Dokumenttype: Ejerpantebrev  
Hovedstol: 300.000 DKK  
Rente: 16,5

---

---

**Kreditorer:**

Navn: Sandro Zubovic  
Cpr-nr.: 041181-\*\*\*\*

Navn: Person med navne- og adressebeskyttelse  
Cpr-nr.: 171182-\*\*\*\*

---

---

**Meddelelseshavere:**

Navn: A/S Arbejdernes Landsbank  
Cvr-nr.: 31467012

---

---

**Fuldmagtsbestemmelser:**

Fuldmagtshaver:  
Navn: A/S Arbejdernes Landsbank  
Cvr-nr.: 31467012

---

---

**Anmærkninger:**

Dato/løbenummer: 20.10.2006-30194-30  
Prioritet: 9  
Dokumenttype: Realkreditpantebrev  
Hovedstol: 1.078.000 DKK  
Kreditor: Totalkredit A/S

---

---

**Tillægstekst:**

Tillægstekst  
resp kr. 1.078.000 Totalkredit

---

---

**Underpant:**

Dato/løbenummer: 01.09.2009-0003395078  
Prioritet: 1  
Underpantsbeløb: 300.000 DKK  
Underpanthavere: A/S Arbejdernes Landsbank

---

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 24.10.2013-1004902265  
Prioritet: 11  
Dokumenttype: Udlæg  
Hovedstol: 6.266 DKK  
Rentesats: 0 %

---

**Kreditorer:**

Navn: LOWELL DANMARK A/S  
Cvr-nr.: 18457970

---

**Debitorer:**

Navn: Sandro Zubovic  
Cpr-nr.: 041181-\*\*\*\*

---

**Anmærkninger:**

Dato/løbenummer: 18840908-903277-30  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 20.10.2006-30198-30  
Prioritet: 10  
Dokumenttype: Ejerpantebrev  
Hovedstol: 300.000 DKK  
Kreditor: Sandro Zubovic  
Kreditor: Person med navne- og adressebeskyttelse

Dato/løbenummer: 19630712-4804-30  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19781129-31046-30  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19890209-2860-30-S0001  
Servitut: Vedtægter

Dato/løbenummer: 19970703-15984-30  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19980526-19144-30  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 20000328-5923-30  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 11.01.1989-647-30  
Prioritet: 8



Dokumenttype: Ejerpantebrev  
Hovedstol: 15.000 DKK  
Kreditor: Sandro Zubovic  
Kreditor: Person med navne- og adressebeskyttelse

Dato/løbenummer: 20.10.2006-30194-30  
Prioritet: 9  
Dokumenttype: Realkreditpantebrev  
Hovedstol: 1.078.000 DKK  
Kreditor: Totalkredit A/S

---

**Tillægstekst:**

Ideel andel  
Alene lyst i debitors tilhørende ideelle andel.

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 26.02.2014-1005173365  
Prioritet: 12  
Dokumenttype: Udlæg  
Hovedstol: 19.942 DKK  
Rentesats: 0 %

---

**Kreditorer:**

Navn: LINDORFF DANMARK A/S  
Cvr-nr.: 18457970

---

**Debitorer:**

Navn: Sandro Zubovic  
Cpr-nr.: 041181-\*\*\*\*

---

**Anmærkninger:**

Dato/løbenummer: 18840908-903277-30  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 20.10.2006-30198-30  
Prioritet: 10  
Dokumenttype: Ejerpantebrev  
Hovedstol: 300.000 DKK  
Kreditor: Sandro Zubovic  
Kreditor: Person med navne- og adressebeskyttelse

Dato/løbenummer: 24.10.2013-1004902265  
Prioritet: 11  
Hovedstol: 6.266 DKK  
Kreditor: LOWELL DANMARK A/S

Dato/løbenummer: 19630712-4804-30

Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19781129-31046-30
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19890209-2860-30-S0001
Servitut:	Vedtægter
Dato/løbenummer:	19970703-15984-30
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19980526-19144-30
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	20000328-5923-30
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	11.01.1989-647-30
Prioritet:	8
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	15.000 DKK
Kreditor:	Sandro Zubovic
Kreditor:	Person med navne- og adressebeskyttelse
Dato/løbenummer:	20.10.2006-30194-30
Prioritet:	9
Dokumenttype:	Realkreditpantebrev
Hovedstol:	1.078.000 DKK
Kreditor:	Totalkredit A/S

---

**Tillægstekst:**

Ideel andel  
Alene lyst i debitors tilhørende ideelle andel.

---

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer:	28.02.2014-1005179185
Prioritet:	13
Dokumenttype:	Udlæg
Hovedstol:	25.819 DKK
Rentesats:	0 %

---

**Kreditorer:**

Navn:	LOWELL DANMARK A/S
Cvr-nr.:	18457970

---

**Debitorer:**

Navn:	Sandro Zubovic
Cpr-nr.:	041181-****

---

**Anmærkninger:**

Dato/løbenummer: 18840908-903277-30  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 20.10.2006-30198-30  
Prioritet: 10  
Dokumenttype: Ejerpantebrev  
Hovedstol: 300.000 DKK  
Kreditor: Sandro Zubovic  
Kreditor: Person med navne- og adressebeskyttelse

Dato/løbenummer: 24.10.2013-1004902265  
Prioritet: 11  
Hovedstol: 6.266 DKK  
Kreditor: LOWELL DANMARK A/S

Dato/løbenummer: 26.02.2014-1005173365  
Prioritet: 12  
Hovedstol: 19.942 DKK  
Kreditor: LINDORFF DANMARK A/S

Dato/løbenummer: 19630712-4804-30  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19781129-31046-30  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19890209-2860-30-S0001  
Servitut: Vedtægter

Dato/løbenummer: 19970703-15984-30  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19980526-19144-30  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 20000328-5923-30  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 11.01.1989-647-30  
Prioritet: 8  
Dokumenttype: Ejerpantebrev  
Hovedstol: 15.000 DKK  
Kreditor: Sandro Zubovic  
Kreditor: Person med navne- og adressebeskyttelse

Dato/løbenummer: 20.10.2006-30194-30  
Prioritet: 9  
Dokumenttype: Realkreditpantebrev  
Hovedstol: 1.078.000 DKK  
Kreditor: Totalkredit A/S

---

**Tillægstekst:**

Ideel andel  
Alene lyst i debtors tilhørende ideelle andel.

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 29.09.2014-1005678000  
Prioritet: 14  
Dokumenttype: Udlæg  
Hovedstol: 16.406 DKK  
Rentesats: 0 %

---

**Kreditorer:**

Navn: DAN-AKTIV A/S  
Cvr-nr.: 15107405

---

**Debitorer:**

Navn: Sandro Zubovic  
Cpr-nr.: 041181-\*\*\*\*

---

**Anmærkninger:**

Dato/løbenummer: 18840908-903277-30  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 20.10.2006-30198-30  
Prioritet: 10  
Dokumenttype: Ejerpantebrev  
Hovedstol: 300.000 DKK  
Kreditor: Sandro Zubovic  
Kreditor: Person med navne- og adressebeskyttelse

Dato/løbenummer: 24.10.2013-1004902265  
Prioritet: 11  
Hovedstol: 6.266 DKK  
Kreditor: LOWELL DANMARK A/S

Dato/løbenummer: 26.02.2014-1005173365  
Prioritet: 12  
Hovedstol: 19.942 DKK  
Kreditor: LINDORFF DANMARK A/S

Dato/løbenummer: 28.02.2014-1005179185  
Prioritet: 13  
Hovedstol: 25.819 DKK  
Kreditor: LOWELL DANMARK A/S

Dato/løbenummer: 19630712-4804-30  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19781129-31046-30  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19890209-2860-30-S0001  
Servitut: Vedtægter

Dato/løbenummer: 19970703-15984-30  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19980526-19144-30  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 20000328-5923-30  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 11.01.1989-647-30  
Prioritet: 8  
Dokumenttype: Ejerpantebrev  
Hovedstol: 15.000 DKK  
Kreditor: Sandro Zubovic  
Kreditor: Person med navne- og adressebeskyttelse

Dato/løbenummer: 20.10.2006-30194-30  
Prioritet: 9  
Dokumenttype: Realkreditpantebrev  
Hovedstol: 1.078.000 DKK  
Kreditor: Totalkredit A/S

---

**Tillægstekst:**

Ideel andel  
Alene lyst i debitors tilhørende ideelle andel.

---

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 18.06.2019-1010829198  
Prioritet: 15  
Dokumenttype: Udlæg  
Hovedstol: 13.000 DKK  
Rentesats: 0 %

---

**Kreditorer:**

Navn: LOWELL DANMARK A/S  
Cvr-nr.: 18457970

---

**Debitorer:**

Navn: Sandro Zubovic  
Cpr-nr.: 041181-\*\*\*\*

---

**Anmærkninger:**

Dato/løbenummer: 18840908-903277-30  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 20.10.2006-30198-30  
Prioritet: 10  
Dokumenttype: Ejerpantebrev  
Hovedstol: 300.000 DKK  
Kreditor: Sandro Zubovic  
Kreditor: Person med navne- og adressebeskyttelse

Dato/løbenummer: 24.10.2013-1004902265  
Prioritet: 11  
Hovedstol: 6.266 DKK  
Kreditor: LOWELL DANMARK A/S

Dato/løbenummer: 26.02.2014-1005173365  
Prioritet: 12  
Hovedstol: 19.942 DKK  
Kreditor: LINDORFF DANMARK A/S

Dato/løbenummer: 28.02.2014-1005179185  
Prioritet: 13  
Hovedstol: 25.819 DKK  
Kreditor: LOWELL DANMARK A/S

Dato/løbenummer: 29.09.2014-1005678000  
Prioritet: 14  
Hovedstol: 16.406 DKK  
Kreditor: DAN-AKTIV A/S

Dato/løbenummer: 19630712-4804-30  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19781129-31046-30  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19890209-2860-30-S0001  
Servitut: Vedtægter

Dato/løbenummer: 19970703-15984-30  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19980526-19144-30  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 20000328-5923-30  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 11.01.1989-647-30  
Prioritet: 8  
Dokumenttype: Ejerpantebrev  
Hovedstol: 15.000 DKK  
Kreditor: Sandro Zubovic  
Kreditor: Person med navne- og adressebeskyttelse

Dato/løbenummer: 20.10.2006-30194-30  
Prioritet: 9  
Dokumenttype: Realkreditpantebrev  
Hovedstol: 1.078.000 DKK  
Kreditor: Totalkredit A/S

---

**Tillægstekst:**

Ideel andel  
Alene lyst i debitors tilhørende ideelle andel.

---

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 30.09.2024-1016040747  
Prioritet: 16  
Dokumenttype: Udlæg  
Hovedstol: 10.233 DKK  
Rentesats: 0 %

---

**Kreditorer:**

Navn: E/F Hotel Baltic  
Cvr-nr.: 86151510

---

**Debitorer:**

Navn: Sandro Zubovic  
Cpr-nr.: 041181-\*\*\*\*

---

**Anmærkninger:**

Dato/løbenummer: 18840908-903277-30  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 20.10.2006-30198-30  
Prioritet: 10  
Dokumenttype: Ejerpantebrev  
Hovedstol: 300.000 DKK  
Kreditor: Sandro Zubovic  
Kreditor: Person med navne- og adressebeskyttelse

Dato/løbenummer: 24.10.2013-1004902265  
Prioritet: 11  
Hovedstol: 6.266 DKK  
Kreditor: LOWELL DANMARK A/S

Dato/løbenummer: 26.02.2014-1005173365  
Prioritet: 12  
Hovedstol: 19.942 DKK  
Kreditor: LINDORFF DANMARK A/S

Dato/løbnummer: 28.02.2014-1005179185  
Prioritet: 13  
Hovedstol: 25.819 DKK  
Kreditor: LOWELL DANMARK A/S

Dato/løbnummer: 29.09.2014-1005678000  
Prioritet: 14  
Hovedstol: 16.406 DKK  
Kreditor: DAN-AKTIV A/S

Dato/løbnummer: 18.06.2019-1010829198  
Prioritet: 15  
Hovedstol: 13.000 DKK  
Kreditor: LOWELL DANMARK A/S

Dato/løbnummer: 19630712-4804-30  
Servitut: Servitut

Dato/løbnummer: 19781129-31046-30  
Servitut: Servitut

Dato/løbnummer: 19890209-2860-30-S0001  
Servitut: Vedtægter

Dato/løbnummer: 19970703-15984-30  
Servitut: Servitut

Dato/løbnummer: 19980526-19144-30  
Servitut: Servitut

Dato/løbnummer: 20000328-5923-30  
Servitut: Servitut

Dato/løbnummer: 11.01.1989-647-30  
Prioritet: 8  
Dokumenttype: Ejerpantebrev  
Hovedstol: 15.000 DKK  
Kreditor: Sandro Zubovic  
Kreditor: Person med navne- og adressebeskyttelse

Dato/løbnummer: 20.10.2006-30194-30  
Prioritet: 9  
Dokumenttype: Realkreditpantebrev  
Hovedstol: 1.078.000 DKK  
Kreditor: Totalkredit A/S

---

**Tillægstekst:**

Ideel andel  
Alene lyst i debitors tilhørende ideelle andel.

---



**Dokument:**

Dato/løbenummer: 30.09.2024-1016040797  
Prioritet: 17  
Dokumenttype: Udlæg  
Hovedstol: 11.233 DKK  
Rentesats: 0 %

---

**Kreditorer:**

Navn: E/F Hotel Baltic  
Cvr-nr.: 86151510

---

**Debitorer:**

Navn: Person med navne- og adressebeskyttelse  
Cpr-nr.: 171182-\*\*\*\*

---

**Anmærkninger:**

Dato/løbenummer: 18840908-903277-30  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 20.10.2006-30198-30  
Prioritet: 10  
Dokumenttype: Ejerpantebrev  
Hovedstol: 300.000 DKK  
Kreditor: Sandro Zubovic  
Kreditor: Person med navne- og adressebeskyttelse

Dato/løbenummer: 24.10.2013-1004902265  
Prioritet: 11  
Hovedstol: 6.266 DKK  
Kreditor: LOWELL DANMARK A/S

Dato/løbenummer: 26.02.2014-1005173365  
Prioritet: 12  
Hovedstol: 19.942 DKK  
Kreditor: LINDORFF DANMARK A/S

Dato/løbenummer: 28.02.2014-1005179185  
Prioritet: 13  
Hovedstol: 25.819 DKK  
Kreditor: LOWELL DANMARK A/S

Dato/løbenummer: 29.09.2014-1005678000  
Prioritet: 14  
Hovedstol: 16.406 DKK  
Kreditor: DAN-AKTIV A/S

Dato/løbenummer: 18.06.2019-1010829198  
Prioritet: 15  
Hovedstol: 13.000 DKK  
Kreditor: LOWELL DANMARK A/S

Dato/løbenummer: 30.09.2024-1016040747

Prioritet: 16  
Hovedstol: 10.233 DKK  
Kreditor: E/F Hotel Baltic

Dato/løbenummer: 19630712-4804-30  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19781129-31046-30  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19890209-2860-30-S0001  
Servitut: Vedtægter

Dato/løbenummer: 19970703-15984-30  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19980526-19144-30  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 20000328-5923-30  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 11.01.1989-647-30  
Prioritet: 8  
Dokumenttype: Ejerpantebrev  
Hovedstol: 15.000 DKK  
Kreditor: Sandro Zubovic  
Kreditor: Person med navne- og adressebeskyttelse

Dato/løbenummer: 20.10.2006-30194-30  
Prioritet: 9  
Dokumenttype: Realkreditpantebrev  
Hovedstol: 1.078.000 DKK  
Kreditor: Totalkredit A/S

-----  
**Tillægstekst:**

Ideel andel  
Alene lyst i debitors tilhørende ideelle andel.

---

## Servitutter

-----  
**Dokument:**

Dato/løbenummer: 08.09.1884-903277-30  
Prioritet: 1  
Dokumenttype: Servitut

-----  
**Bebyggelse:**

Brandmur

-----

**Andet:**

Andet

---

**Tillægstekst:**Tillægstekst  
Dok om fælles brandmur/gavl mv

---

**Dokument:**Dato/løbenummer: 12.07.1963-4804-30  
Prioritet: 2  
Dokumenttype: Servitut

---

**Også tinglyst på:**Antal: 14  
Akt nr: 30\_C\_475

---

**Forsyningspligt:**

Varme

---

**Andet:**

Andet

---

**Tillægstekst:**Tillægstekst  
Dok om varmforsyning/kollektiv  
varmforsyning mv, Om resp se akt

---

**Dokument:**Dato/løbenummer: 29.11.1978-31046-30  
Prioritet: 3  
Dokumenttype: Servitut

---

**Også tinglyst på:**Antal: 10  
Akt nr: 30\_C\_475

---

**Tillægstekst:**

Tillægstekst  
Dok om ret til at drive spiserestaurations mv

---

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 09.02.1989-2860-30-S0001  
Prioritet: 4  
Dokumenttype: Vedtægter

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 13

Akt nr: 30\_C\_475

---

**Tillægstekst:**

Tillægstekst  
Vedtægter for ejerforening

---

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 03.07.1997-15984-30  
Prioritet: 5  
Dokumenttype: Servitut

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 29

Akt nr: 30\_O\_163

---

**Tillægstekst:**

Tillægstekst  
Lokalplan nr. C 18

---

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 26.05.1998-19144-30  
Prioritet: 6  
Dokumenttype: Servitut

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 15

Akt nr: 30\_D\_493

**Tillægstekst:**Tillægstekst  
Dok om friarealanlæg mv**Dokument:**

Dato/løbenummer: 28.03.2000-5923-30

Prioritet: 7

Dokumenttype: Servitut

**Også tinglyst på:**

Antal: 14

Akt nr: 30\_D\_493

**Tillægstekst:**Anmærkning  
RetsanmTillægstekst  
Vedtægter for Gårdlavet Baltic

---

**Øvrige oplysninger****Ejendomsvurdering:**

Ejendomsværdi: 1.350.000 DKK

Grundværdi: 162.500 DKK

Vurderingsdato: 01.10.2020

Kommunekode: 0376

Ejendomsnummer (BBR-nr.): 008527

**Tillægstekst:****Indskannet akt:**

Akt nr: 30\_AI\_323

Mtr. nr., ejerlav, sogn: 501  
(1-København-kvartier) af Nyk.F.  
eller (i de sønderjydske lands-  
dele) bd. og bl. i tingbogen, bygrunde.  
art. nr., ejerlav, sogn.

Stempel: 17 kr.10 øre

Akt: Skab I nr. 3  
(udfyldes af dommerkontoret)

Købers }  
Kreditors } bopæl: Aalborg.

Gade og hus nr.: Jernbanegade 41.

Anmelder:

12 JUL 1963\* 4804

Nykøbing F. kommune

Stempelpapir-Filial  
Nykøbing F.

Genpart.

Stempel: 17 kr. 10 øre.

Den 9/7 1963.

## Overenskomst

mellem

### Nykøbing F. kommunale Fjernvarmeforsyning

og firmaet C. W. Obel A/S.

angående levering af varme fra fjernvarmeforsyningen til ejendommen

Jernbanegade 41, Nykøbing F.,

matr. nr. 501 af Nyk.F.bygr.

#### § 1.

Nykøbing F. kommunale Fjernvarmeforsyning — i det følgende kaldet værket — forpligter sig til i kontraktperioden at levere varmt vand til opvarmning og til fremstilling af varmt brugsvand til ovennævnte ejendom.

Varmeforbruget er ved opmåling beregnet til: 44.016  
kcal. max. timeforbrug ved  $\pm 15^{\circ}$  C.

Værket forpligter sig til efter bedste evne at opretholde en uforstyrret normal forsyning såvel dag som nat og at afhjælpe eventuelle fejl på sine anlæg hurtigst muligt, men påtager sig intet ansvar for direkte eller indirekte skade eller tab som følge af afbrydelser eller forstyrrelser i driften.

Værket forbeholder sig ret til i kortest mulig tid at afbryde forsyningen om sommeren for nyttilslutninger m. m.

#### § 2.

Undertegnede ejer, der i henhold til tinglyst skøde er ejer af ejendommen, forpligter sig til på egne og efterfølgende ejeres vegne indenfor kontraktperioden at købe ejendommens samlede varmeforbrug fra værket ifølge nærværende overenskomst.

**Varmeforsyningen påbegyndes snarest muligt.**

Ejeren stiller den fornødne plads til rådighed for stikledningernes indføring og montering af et ventil- og målerarrangement (reguleringsorgan), der forbinder stikledningerne med ejendommens varmeanlæg.

Rummet, hvori denne forbindelse sker, skal være oplyst og eventuelt kunne låses med værkets lås, hvortil også ejeren får nøgle.

Værkets eventuelle plomber på ventiler og målere må under ingen omstændigheder brydes.

Stikledninger, hovedstopventiler og hovedmålere ejes af værket, men det påhviler ejeren at holde de dele af disse installationer, der findes inden for ejendommens område, forsikrede mod brand, vand-skade m. v., således at forsikringssummen i tilfælde af indtrædende skade tilkommer værket.

### § 3.

Ejeren tillader, at der eventuelt føres rør over grunden og gennem kælderrum til forsyning af andre ejendomme, forsåvidt der ikke herved opstår væsentlige hindringer for rummets eller pladens benyttelse.

I tilfælde af, at varmforsyningen til nærværende ejendom ophører, skal værket have ret til at lade sådanne ledninger blive liggende.

### § 4.

Varmen leveres som varmt vand af højst 5 atm. tryk og en temperatur, der reguleres efter årstiderne og inden for døgnet, men højst er 110° C. Det varme vand må benyttes til cirkulering i ejendommens varmerørssystem, men aftapning af brugsvand fra dette system må ikke finde sted. Opvarmningen af brugsvand må ske i særlige vandvarmere, der anbringes og bekostes af ejeren.

Ejendommens varmeanlæg skal forsynes med en anordning til opblanding af det ankommande vand med returvandet eller med en trykreguleringsanordning og skal være dimensioneret som et normalt system for højst 80/60° C. ved  $\pm$  15° C.

Anlægget skal være i driftsmæssig god orden og skal forinden tilslutning være trykprøvet med 6 kg/cm<sup>2</sup> under værkets kontrol.

I tilfælde af, at der udvises uagtsomhed ved vedligeholdelsen af ejerens anlæg på en sådan måde, at der herved efter værkets skøn påføres dette tab, og forsåvidt ejeren ikke efter derom sket henstilling retter de påtalte mangler på tilfredsstillende måde, er værket berettiget til enten at lade de pågældende arbejder udføre for ejerens regning eller at afbryde varmforsyningen.

Ejeren er ansvarlig for, at der ikke sker aftapning fra varmesystemets røranlæg.

Såfremt reparationer el. lign. nødvendiggør aftapning fra varmesystemets røranlæg, skal skriftlig meddelelse herom tilstilles værket, og aftapning må ikke finde sted, forinden værkets tilladelse hertil er indhentet.

### § 5.

For tilslutning til værket betales en afgift, der beregnes i henhold til det i § 1 nævnte maksimale timeforbrug.

Denne tilslutningsafgift forfalder til betaling, før varmforsyningen påbegyndes.

Ejeren er ansvarlig for, at der direkte eller gennem varmeinstallatør straks tilgår værket underretning om enhver ændring i radiatorernes varmeplade, hvorefter tilslutningsafgift og fast årlig afgift til værket omregnes.

### § 6.

Til bestemmelse af varmemåleren opsætter værket en hovedmåler. Hver af parterne har til enhver tid ret til at forlange måleren justeret. Forlanger ejeren måleren justeret, betaler han omkostningerne, såfremt fejlen ved justeringen viser sig at være mindre end 5 %. I modsat fald betaler værket selv omkostningerne.

Viser måleren mindre fejl end 10 %, har justeringen ingen indflydelse på tidligere afregninger. Ved større fejl i målerens udvisende inden for et bestemt tidsrum skal afregning derimod finde sted på grundlag af normalt forbrug i et tilsvarende tidsrum.

### § 7.

Byrådet fastsætter prisen pr. m<sup>3</sup> gennemstrømmet vand i forhold til de til enhver tid med driften forbundne udgifter til brændsel og elektricitet, lønninger og vedligeholdelse m. v.

Foruden den forannævnte betaling for forbrugt varme erlægges en fast afgift pr. 1000 kcal/t max. varmebehov. Den endelige regulering af varmeprisen efter brændselspris og de af værket bogførte driftsudgifter finder sted en gang årligt.

Regnskabsåret løber fra 1. april til 31. marts.

Opkrævning af såvel forbrugsafgifter som faste afgifter, sker enten månedsvis eller kvartalsvis efter byrådets bestemmelse.

Tidspunkterne for opkrævningernes påbegyndelse fastsættes af byrådet.

I tilfælde af manglende betaling kan forbindelse til fjernvarmecentralen straks afbrydes, og fornyet tilslutning til anlægget gøres afhængig af betaling af alle i henhold til nærværende overenskomst skyldige beløb med påløbne renter samt udgifter ved afbrydelse og tilslutning.

§ 8.

Nærværende overenskomst gælder indtil 1. april 1963 og kan til den tid af hver af parterne opsiges med et års forudgående varsel. Opsiges overenskomsten ikke, løber den videre, til den med et års varsel opsiges af en af parterne til ophør til en 1. april.

§ 9.

Nykøbing F. byråd forbeholder sig ret til ændring af foranstående bestemmelser og vedtægter, dog således, at grundprincippet altid må være, at værket økonomisk hviler i sig selv og ikke hverken direkte eller indirekte belastes andre end forbrugere af fjernvarme, ligesom de af forbrugerne indbetalte beløb alene må anvendes til dækning af værkets anlægs- og driftsudgifter samt til henlæggelser.

§ 10.

I tilfælde af salg, arveudlæg eller anden overdragelse af ejendomsretten til den her omhandlede ejendom, er nærværende overenskomst bindende for den nye ejer, og overdragelsesdokumenterne skal indeholde bestemmelser i så henseende.

Af hensyn til kontraktens stempling bemærkes det, at den årlige ydelse antages ikke at overstige kr. 3500,-.

Stempeludgiften afholdes af værket.

§ 11.

Nærværende overenskomst begæres tinglyst på fornævnte ejendom. Overenskomsten skal respektere størst muligt lån i kredit- og hypotekforeninger, sparekasselån i første og anden prioritet med en løbetid på mindst 30 år, samt statslån.

Med hensyn til servitutter og andre byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Påtaleberettiget er Nykøbing F. byråd.

Nykøbing F. den 9' juli 1963.

Nykøbing F. den 6' juli 1963.

Nykøbing F. komm. Fjernvarmeforsyning:

Reinh. Jørgensen.

sign.

/ Wollesen.  
sign.

Som ejer af ejendommen:

26 JUNI 1963

C. W. O B E L  
Aktieselskab.

Frederik Obel  
sign.

Fm. f. bestyrelsen.

Frode Obel  
~~direktør.~~  
sign.



I henhold til forlangende fra Lolland-Falsters Stiftamt kan det oplyses, at tilslutningsafgiften, jfr. § 5, er beregnet til kr. 6.162,24.

Nykøbing F. kommunale Fjernvarmeforsyning, d. 17' juni 1963.

Nykøbing F.  
komm. gas- el- og fjernvarmeværker  
Driftsbestyreren  
Wollesen.  
sign.

I henhold til Maribo Amts stempelresolution nr. 64 for 1961/62 er stempelafgiften beregnet således:

- 1) I medfør af stempelovens § 81, stk. 2, jfr. § 15, med 3'kl. takst af kr. 75.287,24 = (3500 kr. x 19 år og 9 mdr. + 6162,24 kr.) = kr. 15,10
- 2) I medfør af stempelovens § 109 med ..... - 2,00
- ialt kr. 17,10.

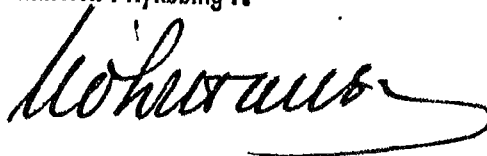
Indført i dagbogen for Nykøbing F. retskreds  
den 12. JUL 1963\* 4804

Lyst Tingbog:bd Bygr. 501  
Akt: Skab nr. 3  
Udskrift af A/S-registret forevist.

Nøhr Hansen

Genpartens rigtighed bekræftes

Dommeren i Nykøbing F.



ADVOKATERNE

OLE BRANDT                      PREBEN STISEN  
ADVOKAT                              ADVOKAT (L)  
SØNDERGADE 1A              8000 ÅRHUS C

Stempelfri i h.t. stempelovens § 35.

Matr.nr. 502 A, Nykøbing Falster  
bygrunde, ejerlejlighederne 1 og  
3 til 16.

DEKLARATION  
-----

På de af nærværende deklaration omfattede ejerlejligheder bestemmes med virkning for nuværende og fremtidige ejere, at fru Ellen Jacobsen fremtidig skal være eneberettiget til i Baltica komplekset, der drives fra ejendommen matr.nr. 502 A ibd. at drive decideret spiserestaurations, således at der i den nævnte ejendom kun tillades servering af varm mad fra den af Ellen Jacobsen drevne virksomhed.

Ellen Jacobsen er bekendt med, at der i ejendommen findes morgenrestaurations i forbindelse med Garni Hotel, natbar og "Bents Kro" med delvist smørrebrødssalg.

Med hensyn til de på ejendommen hvilende pantehæftelser, servitutter og øvrige byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Påtaleberettiget er Ellen Jacobsen, Pontoppidansgade 8,  
4800 Nykøbing F.

Ovenstående deklaration tiltrædes af:

Justitsministeriets genpartpapir Til fortsættelse af dokumenter

Ejeren af ejerlejlighed nr. 1 : S.O.Steffensen  
 " " " nr. 3 : Børge Hansen  
 " " " nr. 4 : S.O.Steffensen  
 " " " nr. 5 : O. Brandt  
 " " " nr. 6 : K/S af 27.12.76  
  
 " " " nr. 7 : W.L.Nielsen  
 " " " nr. 8 : F. Skadhede  
 " " " nr. 9 : N.Banke Jørgensen  
 J. Gammelby  
 " " " nr. 10: Børge Haasen  
 " " " nr. 11: Børge Hansen  
 " " " nr. 12: S.O.Steffensen  
 " " " nr. 13: Bigum & Sten  
 foss A/S  
 " " " nr. 14: Børge Hansen  
 " " " nr. 15: O.Brandt  
 " " " nr. 16: O. Brandt

*[Handwritten signatures and initials corresponding to the list of owners]*

INDFØRT I DAGBOGEN

29.11.78 31046

NYKØBING F. RETSKREDS  
 LYST. AKT. C. 475.

hvert f.s.v. ang. ejerlejlighed nr. 3, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 13,  
 14, 15-16.

Afviset fra tingbogen f.s.v. ang. ejerlejlighed nr. 1, 4, 7,  
 12 på grund af ukendt skæbne.

Fuldmagt m.v. foreviset.  
 Kommunens godk. i h.t. kommunen  
 planloven § 36 påført skæbnet, matr. nr.  
 502 a ejl. nr. 2.

Marianne Hey  
 fm.  
 Genpartens rigtighed bekræftes.  
 Dommeren i Nykøbing F.

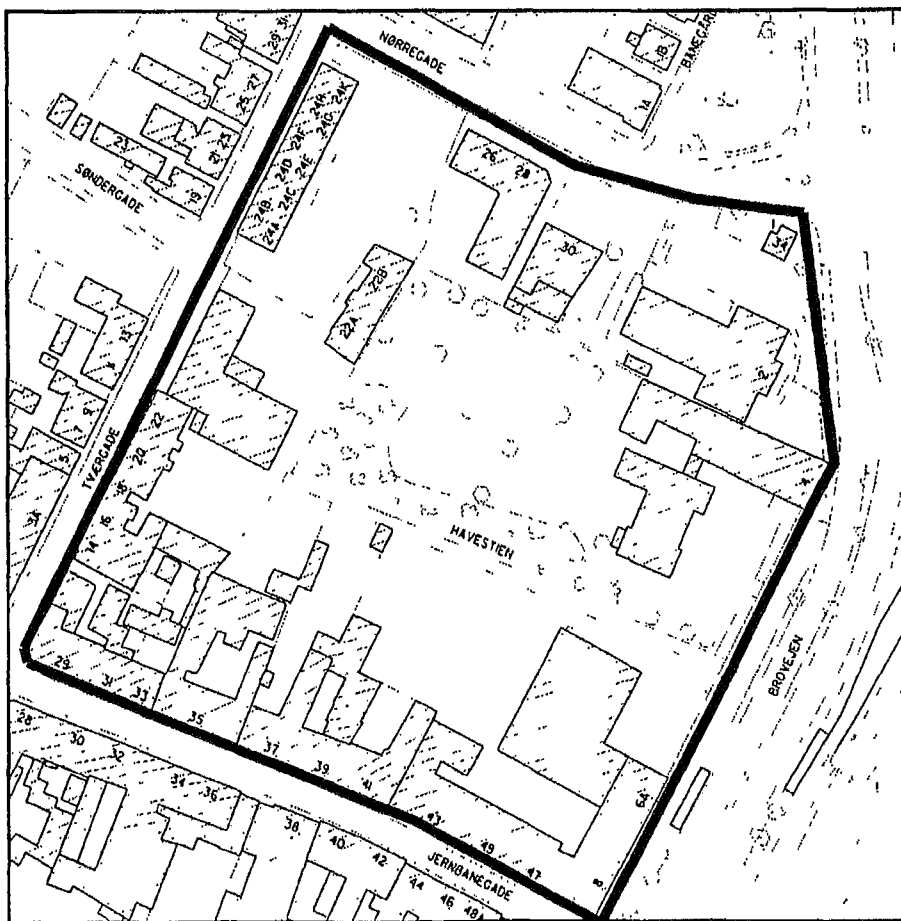
*Marianne Hey*  
 fm



# Nykøbing F. Kommune

## Lokalplan C 18

### Baltic karréen



Et område til centerformål,  
boligformål og offentlige formål

Mulighedernes by - også efter år 2000

# Hvad er en lokalplan?

## Tilvejebringelse

Byrådet står for tilvejebringelse af lokalplaner, eventuelt i samarbejde med de, der har interesse i at udføre anlægs- og byggearbejder for det pågældende område. Byrådet skal tilvejebringe en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, og når der påtænkes anlægs- og byggearbejder.

Byrådet kan tilvejebringe lokalplaner for en række andre forhold.

## Offentliggørelse

Når Byrådet har vedtaget et forslag til lokalplan, skal dette offentliggøres sammen med oplysning om indsigelsesfristen, som mindst skal være 8 uger.

Samtidig skal Byrådet give skriftlig underretning herom til ejere, lejere og brugere af de ejendomme, som omfattes af planen, til foreninger, der ønsker underretning, samt til Amtsrådet, miljøministeren og andre, for hvem planen har særlig interesse.

Amtsrådet påser, at et forslag til lokalplan er i overensstemmelse med regionplanen.

Er der opnået enighed mellem Amtsrådet og Byrådet om eventuelle ændringer i planforslaget, kan Byrådet, hvis der ikke er kommet indsigelse, efter udløbet af indsigelsesfristen vedtage planen endeligt. Efter vedtagelsen foretages offentlig bekendtgørelse af planen, og der fremsendes skriftlig underretning til ejerne, de der har fremsat indsigelser, foreninger og myndigheder.

## Indhold

En lokalplan må ikke indeholde bestemmelser i strid med en kommuneplan.

Lokalplaner kan f.eks. rumme bestemmelser om overførelse af arealer til byzone eller sommerhusområde, om bebyggelses placering og udformning, bevaring af bygninger og landskabstræk, sikring af friarealer og fællesanlæg m.m.

Når en lokalplan vedrører et område, der overføres til byzone eller sommerhusområde, skal den indeholde bestemmelser om områdets anvendelse og udstykning samt vej- og stiforhold.

En lokalplan skal ledsages af en beskrivelse af planens formål og dens forhold til kommuneplanen og anden planlægning.

## Retsvirkninger

Når et forslag til lokalplan er offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, ikke anvendes eller bebygges på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Lokalplanen tinglyses på de enkelte ejendomme, der er omfattet af planen, og der må ikke etableres forhold, som strider mod planen, efter at den er bekendtgjort.

Byrådet kan nedlægges forbud mod, at der etableres sådanne forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbudet kan nedlægges for indtil 1 år.

Med henblik på at sikre planens gennemførelse kan Byrådet ekspropriere fast ejendom, når det er af væsentlig betydning. Byrådet kan inden for visse rammer give dispensation fra lokalplaner.

# INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side:
<b>Redegørelse</b>	3
<b>Indledning</b>	3
Eksisterende forhold	4
Lokalplanens formål	6
<b>Lokalplanens indhold</b>	6
Anvendelse	7
Vej-, sti- og adgangsforhold	8
Bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden	9
Ubebyggede arealer	9
Miljøforhold	10
<b>Lokalplanens forhold til anden planlægning</b>	10
Regionplan	10
Kommuneplan	11
Lokalplan	14
Servitutter	14
Spildevands- og varmeplan	14
Kommuneatlas	14
<b>Retsvirkninger</b>	15

**Lokalplan C 18**

17

§ 1.	Lokalplanen har til formål	17
§ 2.	Område og zonestatus	18
§ 3.	Områdets anvendelse	18
§ 4.	Vej-, sti- og adgangsforhold	19
§ 5.	Bebyggelsens omfang og placering	19
§ 6.	Bebyggelsens ydre fremtræden	21
§ 7.	Bevaringsværdig bebyggelse	23
§ 8.	Ubebyggede arealer	23
§ 9.	Ledninger	25
§ 10.	Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse	25
§ 11.	Matrikulære forhold	25
§ 12.	Ophævelse af servitutter samt del af lokalplan	25
§ 13.	Tilladelse fra andre myndigheder	26
§ 14.	Lokalplanens retsvirkninger	26
§ 15.	Vedtagelsespåtegning	27

**Kortbilag 1-4****Tillæg nr. 5 til Nykøbing F. Kommuneplan 1993-2004****Kortbilag 5-6**

# REDEGØRELSE



S00214593S 30\_O\_163  
A00317816A 88307175

## Indledning

I overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 1993-2004 fastlægger lokalplanen områdets anvendelse til centerformål, boligformål og offentlige formål.

### Baggrund

Det tidligere Hotel Baltic er blevet ombygget og indrettet til 35 almenyttige boliger ved hjælp af offentlige byfornyelsesmidler.



*Det tidligere "Hotel Baltic" - nu indrettet til boliger.*

Istandsættelse og indretning af friarealerne er ikke med i det igangværende byfornyelsesprojekt for Baltic-bygningen. Der skal således efterfølgende etableres opholds- og parkeringsarealer i tilknytning til boligerne, hvilket forventes politisk behandlet som en senere 2. etape på baggrund af nærværende lokalplan.

Ud fra et ønske om at udarbejde en samlet plan for hele karréen mellem Jernbanegade, Tværgade, Nørregade og Brovejen er der under projektet "Helhedsorienteret byfornyelse" nedsat en arbejdsgruppe, der sideløbende med gennemførelse af byfornyelsesprojektet har udarbejdet forslag og idéer til en helhedsløsning for friareal- og bebyggelsesforhold i hele karréen.

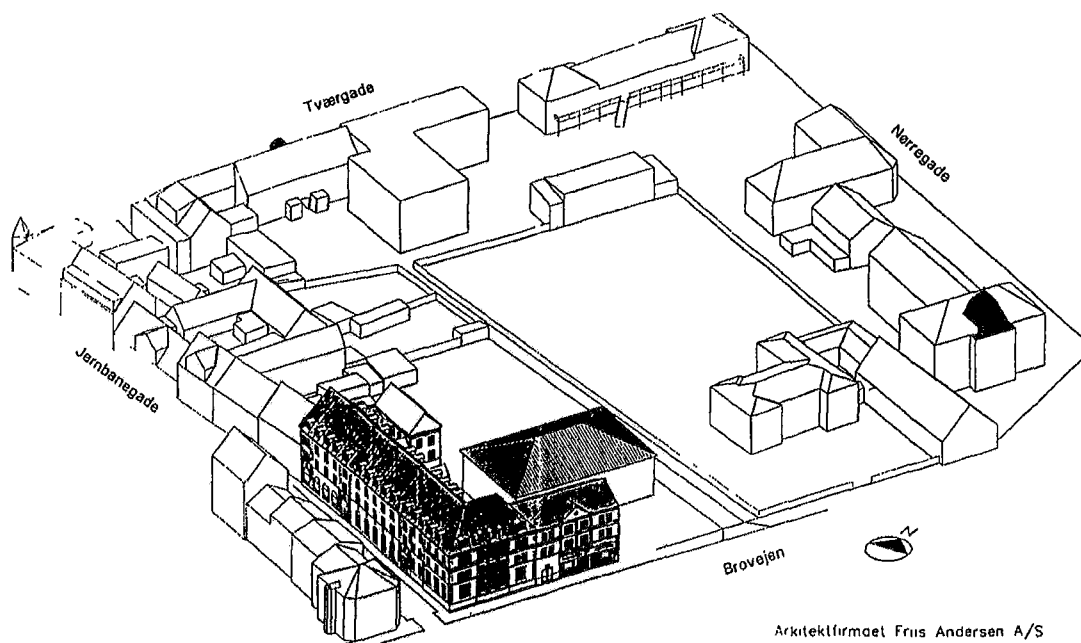
Arbejdsgruppens idéer og forslag indgår i dette forslag til lokalplan for området.



### Eksisterende forhold

Området

Lokalplanområdet ligger i bymidten og afgrænses af Brovejen, Jernbanegade, Tværgade og Nørregade.



Arkitektfirmaet Friis Andersen A/S

4 45

#### *Isometri af lokalplanområdet, som det ser ud i dag.*

Da jernbanen kom til Nykøbing Falster, blev en stationsbygning og et stort jernbanehotel (senere kaldt Hotel Baltic) opført omkring 1872.

Jernbanegade, der således forbandt Østergade i den gamle by med stationen, var centrum for byens forlystelsesliv med hoteller, restauranter og værtshuse, og Jernbanegade fik et typisk købstadsmæssigt præg.

I 1962 blev den gamle stationsbygning nedrevet og erstattet af en ny, der blev placeret længere mod nord. Herved mistede Jernbanegade helt sin oprindelige funktion. Hotelterne sygnede hen, og den før så livlige del af gaden omkring stationen forekommer nu mindre aktiv og sine steder misligholdt.

Jernbanegade, der i dag er gågade, fører ud til den stærkt trafikerede Brovejen.

Brovejen og jernbanen er ret dominerende, idet de skarpt afgrænser bymidten mod Østerbro.

Midtbyen er karakteriseret af et bredt udbud af handel, forlystelser, kulturelle tilbud i et oplevelsesrigt gade- og torvemiljø, der har rødder tilbage til middelalderen. Bymidtten fungerer først og fremmest på de gåendes præmisser med gågader og trafikdæmpede gader.

Lokalplanområdet er karakteriseret ved en 2-3 etagers randbebyggelse nærmest Jernbanegade og en del markante bygninger inden for området.

Af markante bygninger kan nævnes Frimurerlogen Dagmar, der blev bygget til dette formål i 1908.



*Frimurerlogen Dagmars bygning, Brovejen 2*

En anden markant ejendom er Statsamtets ejendom, Brovejen 4, hvor den gamle bolig med tilhørende store have er bevaret.

Ud mod Tværgade kan nævnes Borgerstiftelsens boliger, der oprindeligt blev bygget til boliger for mindrebemidlede i 1876.

Herudover er der Lolland-Falsters Folketidende, som har redaktionen og trykkeriet beliggende i lokalplanområdet.

I lokalplanområdet er også den offentlige sti, Havestien, der i dag fører fra Brovejen ud til Tværgade.



S00214594S 30\_O\_163  
A00317816A 88307175

### **Lokalplanens formål**

Lokalplanens formål er at fastlægge rammerne for områdets anvendelse til bolig- og centerformål samt offentlige formål.

Desuden er formålet at muliggøre, at der kan skabes et offentligt byrum med gode udeopholdsmuligheder og fodgængerforbindelser fra stationen til bymidten

Herudover skabes der mulighed for, at de nuværende friarealforhold forbedres ved, at opholds- og parkeringsarealerne indpasses i en grøn struktur.

Lokalplanen skal ligeledes sikre, at den karakteristiske bebyggelse i området bevares, og at eventuelt nybyggeri indpasses i god harmoni med den omgivende bebyggelse.

Herudover åbnes der mulighed for at etablere økologiske foranstaltninger i bebyggelsen og på de ubebyggede arealer. Dette kan f.eks. være anlæg til opsamling af regnvand, passiv solvarme i form af glastilbygninger, solfangere eller andre energibesparende foranstaltninger.

### **Lokalplanens indhold**

Lokalplanen omfatter regulerende bestemmelser for fremtidig disponering af arealet, bebyggelsesomfang, placering og rammer for ydre fremtræden, vej- og adgangsforhold samt mulighed for økologiske initiativer inden for lokalplanområdet.

#### **Kortbilag**

Lokalplanens kortbilag 1 viser områdets beliggenhed samt eksisterende matrikulære forhold.

Kortbilag 2 viser den eksisterende bebyggelse, med angivelse af bevaringsværdig bebyggelse og beplantning, samt bebyggelse, der kan tillades nedrevet. Herudover viser kortbilaget lokalplanområdets opdeling i delområder.

Kortbilag 3 viser byggezoner, bygningshøjder, placering af vej- og stianlæg, opholds- og parkeringsarealer samt areal, der kan udlægges til offentlig tilgængelig park.

Kortbilag 4 er en illustrationsplan, der viser, hvordan området kan udnyttes inden for rammerne af nærværende lokalplan.



### Anvendelse

SC0214596S 30\_O\_163  
A00317816A 88307175

Lokalplanområdet er opdelt i 3 delområder.

#### Delområde I

Området udlægges til boligområde samt til serviceerhverv som butikker, mindre, ikke-generende værkstedsvirksomhed til butikkerne, restauranter, hoteller, liberale erhverv, institutioner og lignende formål samt ikke-generende fremstillingserhverv (trykkeri), som efter Byrådets skøn naturligt hører til området.

I bebyggelsens stueetage ud mod Jernbanegade må der ikke indrettes boliger, men der kan efter særlig tilladelse indrettes liberale erhverv og erhverv med behandlingsmæssige formål, såsom kontorer, klinikker m.v., hvor den pågældende virksomhed i særlig grad er publikumsorienteret.

#### Delområde II

Området udlægges til offentlige formål som offentlig administration, kulturelle formål samt park.

Lokalplanen muliggør, at en del af Statsamtets have kan udlægges som offentlig tilgængelig park. Der vil dog stadig være mulighed for at opføre bebyggelse til offentlige formål, såfremt ejeren får behov for dette.



*Statsamtets have, hvor lokalplanen muliggør, at en del af haven kan udlægges som offentlig park.*

Delområde III Området udlægges til boligformål, offentlige formål, administration og liberale erhverv samt ikke-generende håndværk, som efter Byrådets skøn naturligt kan forenes med områdets karakter af boligområde.

Da lokalplanområdet har en central placering i den historiske bymidte, må der inden for området ikke etableres eller udøves erhverv som vognmandsvirksomhed, benzintank eller lignende.

#### Vej-, sti- og adgangsforhold

Jernbanegade skal fastholdes som handelsgade og bevares som gågade, hvorfor der i lokalplanen er medtaget bestemmelse om, at tilkørsel, herunder varetilkørsel, så vidt muligt skal ske fra bagarealerne.

Der er ligeledes medtaget bestemmelse om, at tilkørsel til bagarealerne skal ske fra henholdsvis Tværgade og Brovejen, idet det ikke skal være muligt at køre igennem fra Tværgade til Brovejen.

Der skal med lokalplanen sikres gode passagemuligheder for gående igennem karréen. Der er derfor i lokalplanen medtaget bestemmelse om, at den nuværende Havestien skal bevares, og der er givet mulighed for, at der kan etableres yderligere stiforbindelser fra Nørregade gennem Statsamtets have ud til Jernbanegade.



*Havestien set fra Brovejen.*

Stiforbindelsen, der er vist på kortbilag 3 som en mulighed fra Jernbanegade til Nørregade gennem Statsamtets have, er dog ikke mulig med de nuværende ejerforhold, men vist som en mulighed på længere sigt.

### **Bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden**

Ny bebyggelse skal gives en udformning og placering, som er i overensstemmelse med området karakter af ældre købstadsbebyggelse.

Der er derfor medtaget bestemmelser med byggezoner og bebyggelseshøjder, der harmonerer med den omkringliggende bebyggelse med en randbebyggelse i en dybde på 10 m ud mod gaderne. Bygezoner og bygningshøjder er angivet på kortbilag 3.

Bevaringsværdig bebyggelse kan dog have en større højde end angivet på kortbilaget, således at en bevaringsværdig bygning, f.eks. i forbindelse med brand, kan genopføres i samme højde.

Der er ligeledes medtaget bestemmelse om, at valg af materialer skal afstemmes efter bygningens oprindelige arkitektur og ud fra en god helhedsvirkning i forhold til facadens udtryk og til omgivelserne.

Der er givet mulighed for, at der kan tillades andre byggematerialer ved særligt arkitektonisk eller økologisk begrundede bygningsdetaljer, og der er dermed skabt mulighed for at indpasse økologiske foranstaltninger området.

Bestemmelserne for skiltning skal sikre, at skiltning inden for området sker under hensyn til de omkringliggende bebyggelser og den byplanmæssige helhed i bymidten. Der er således medtaget bestemmelser svarende til bestemmelserne i de øvrige lokalplaner for bymidten.

### **Ubebyggede arealer**

Der er i lokalplanen medtaget bestemmelser, der skal sikre, at der indrettes udendørsarealer svarende til mindst 20 % af det samlede etageareal. En del af dette areal kan udlægges som fælles opholdsarealer.

Der er således, som vist på kortbilag 3, udlagt et areal til fælles opholds- og parkeringsareal for ejendommene beliggende i delområde I.

På kortbilag 2 er der angivet, hvilke bygninger der kan tillades nedrevet. Da bygningerne er beliggende inden for det ovennævnte område udlagt til fælles opholds- og parkeringsareal, kan bygningerne ikke genopføres, f.eks. i tilfælde af brand.

### **Miljøforhold**

Med henvisning til vejledende retningslinier i Miljøstyrelsens vejledning nr. 6/1985 om "Støj og vibrationer fra jernbaner" er der medtaget bestemmelse om, at niveauet af støj fra veje og jernbaner højst må være 30 dB indendørs. Grænsen gælder for nyt boligbyggeri. For anden ny bebyggelse til støjfølsom anvendelse som kontorer og lignende må det indendørs støjniveau ikke overstige 35 dB. Bestemmelsen gælder ikke for eksisterende bebyggelse.

Ifølge Storstrøms Amts industrikortlægning, har der tidligere været drevet henholdsvis servicestation, metalstøberi, finérindustri samt trykkeri inden for lokalplanens område ligesom der er/har ligget nogle olietanke.

Der skal derfor gøres opmærksom på, at hvis der i forbindelse med bygge- og /eller anlægsarbejde konstateres forurening, skal arbejdet standses o.s.v. jf. § 20 i Lov om affaldsdepoter.

## **Lokalplanens forhold til anden planlægning**

### **Regionplan**

Lokalplanområdet indgår i regionplan 1994-2005 for Storstrøms Amt i et byområde.

## Kommuneplan

I kommuneplan 1993-2004 indgår området i bykernen, der er beliggende i byzone.

Lokalplanområdet indgår i områder, der er udlagt til boligformål (B1), offentlige formål (O4) og centerformål (C1).

Kommuneplanens rammeområder er vist på side 12.

Område B1 kan anvendes til boligformål, offentlige formål, mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Område O4 kan anvendes til offentlige formål som jernbanestation, rutebilstation, posthus, trafikplads, offentlig administration, kulturelle formål og park.

Område C1 kan anvendes til boligbebyggelse, offentlige formål og centerformål som butikker, liberale erhverv samt mindre, ikke-generende fremstillingsvirksomheder til butikkerne.

Den maksimale bebyggelsesprocent er for område B1 fastlagt til 50 for området som helhed og 50 for den enkelte ejendom.

For område O4 og C1 er bebyggelsesprocenten fastlagt til henholdsvis 60 og 110 for områderne som helhed.

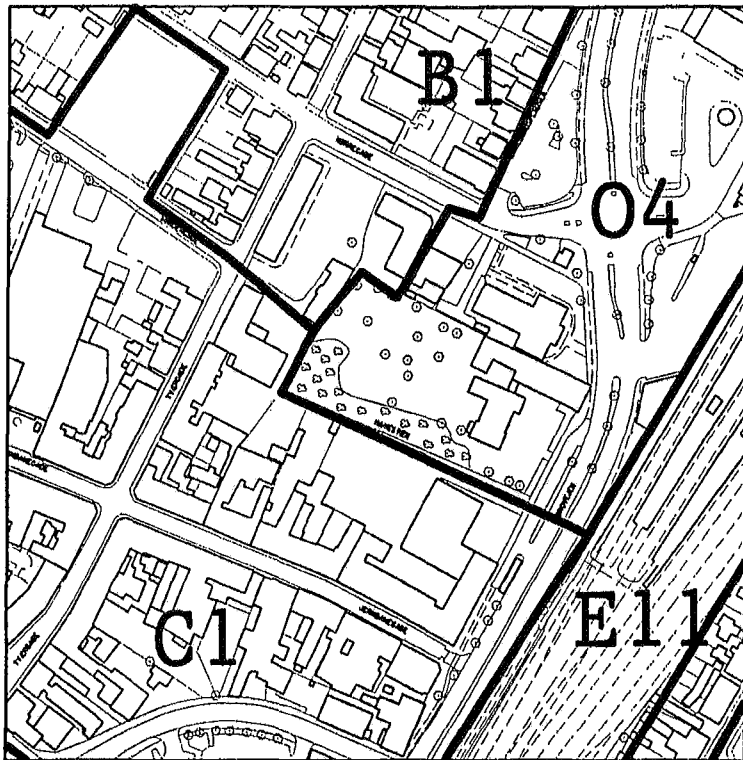
Endvidere er der for område C1 fastlagt byggezoner og bygningshøjder som vist på side 13.

Tillæg til  
kommune-  
planen

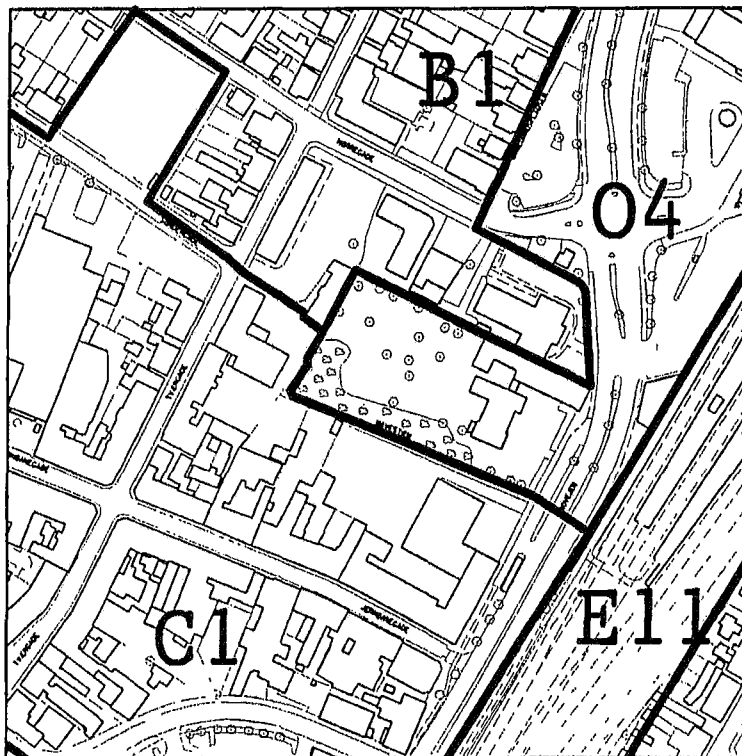
Lokalplanens gennemførelse kræver med hensyn til de ovennævnte rammebestemmelser et tillæg til kommuneplanen, der udlægger en del af område O4 til boligformål (B1), og ændrer byggezoner og bygningshøjder inden for område C1. Ændringerne er vist på de følgende sider.




## Kommuneplanens rammer

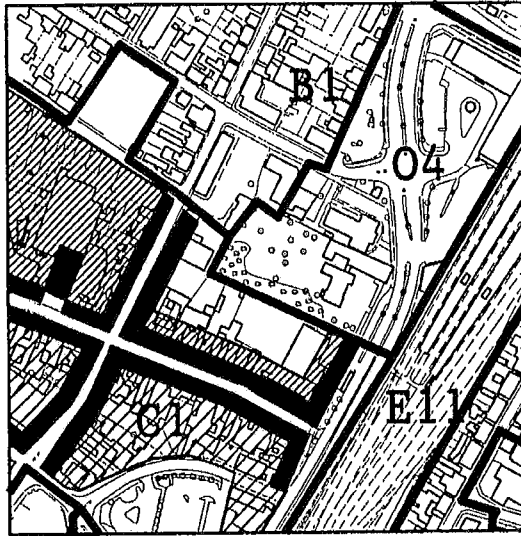


Eksisterende rammer

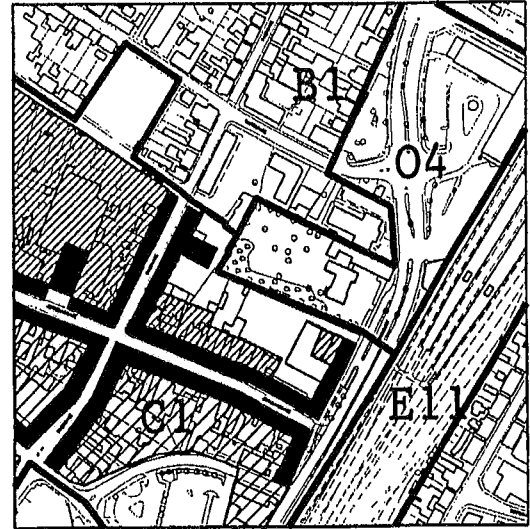
Forslag til nye  
rammeområder

- |   |                              |
|---|------------------------------|
| O4  | Område til offentlige formål |
| B1  | Boligområde                  |
| C1  | Centerområde                 |
| E11   | Erhvervsområde               |
|  | Rammegrænse                  |

Kommuneplanens rammer



Eksisterende rammer  
BYKERNEN - BYGGEZONER

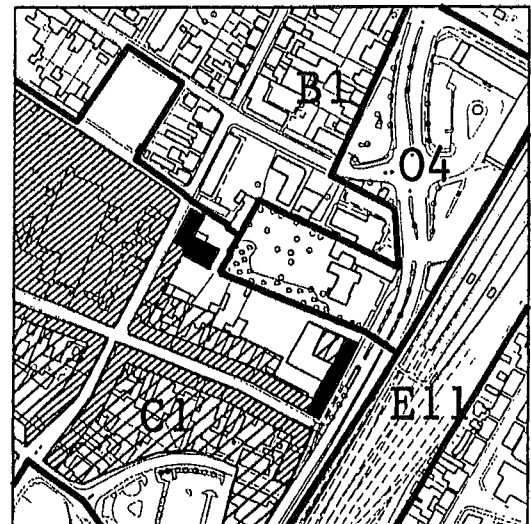


Forslag til nye rammer  
BYKERNEN - BYGGEZONER

- Fuld udbygning
- ½ bebygget
- ¼ bebygget



Eksisterende rammer  
BYKERNEN - BYGNINGSHØJDER



Forslag til nye rammer  
BYKERNEN - BYGNINGSHØJDER

- max. 3½ etage  
( gesimshøjde 9,5m )
- max. 2½ etage  
( gesimshøjde 6,5m )
- max. 1½ etage  
( gesimshøjde 3m )

### Lokalplan

I 1994 blev der vedtaget en lokalplan (C14) for facader, skilte, udstyr, design i bymidten. Lokalplanen dækker en del af nærværende lokalplans område.

Lokalplanen er fortsat gældende, dog med de få ændringer, som nærværende lokalplan giver med hensyn til byggezoner og bygningshøjder. (Se endvidere side 13).

§ 5.2 i lokalplan C14 ophæves derfor ved vedtagelsen af nærværende lokalplan, for så vidt angår den del af området, der er omhandlet af nærværende lokalplan.

### Servitutter

Gældende servitutter, der i henhold til lov om planlægning, § 15, stk. 2, nr. 16, vil være i strid med lokalplanens formål ophæves.

Vedrørende servitut, der bibeholdes, servitut tinglyst 16. februar 1993 på matr. nr. 486 og 491, Nykøbing F. bygrunde om fælles indkørsel m.v., er der i kortbilag 3 angivet et areal, der er udlagt til sti, og som ikke må bebygges.

Vedrørende servitut, der bibeholdes, servitut tinglyst den 1. juni 1885 på matr.nr. 489, Nykøbing F. bygrunde, om offentligt vandløb beliggende i det nordvestlige hjørne af ejendommen, skal der hermed gøres opmærksom på, at vandløbet ligeledes må formodes at være beliggende på naboejendommene.

### Spildevands- og varmeplan

Lokalplanområdet ligger inden for oplandsgrænsen i den af Byrådet godkendte spildevandsplan af februar 1993 og er endvidere omfattet af den godkendte varmeplan af november 1987, der udlægger området til fjernvarmeforsyning.

### Kommuneatlas

Bevarings-  
værdige  
bygninger

Skov- og Naturstyrelsen har i forbindelse med udarbejdelse af Kommuneatlasset for Nykøbing F., Miljøministeriet 1993, foretaget en registrering af bevaringsværdien for

alle bygninger opført før 1940. I kommuneatlasset er en del af bygningerne i lokalplanområdet klassificeret til henholdsvis høj og middel bevaringsværdi.

I lokalplanen er disse bygninger medtaget som bevaringsværdige med den begrundelse, at de er karakteristiske for kvarteret og understøtter områdets karakteristiske bebyggelsesstruktur. De bevaringsværdige bygninger er vist på kortbilag 2.

Bygningen, der er beliggende Tværgade 22A og 22B, er i kommuneatlasset klassificeret med høj bevaringsværdi, men da bygningen har karakter af bagbygning og er stærkt ombygget, er den ikke vurderet til at være karakteristisk for bebyggelsesstrukturen i området og er derfor ikke medtaget i lokalplanen som bevaringsværdig.

En nægtet tilladelse til nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse kan medføre krav om kommunal overtagelse, såfremt der er et væsentligt misforhold mellem udnyttelsesmulighederne for ejendommen med den bevarede bebyggelse og andre tilsvarende ejendomme i området, jf. lov om planlægning, § 49.

## Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne.

Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges fastholdt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kræver tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Lokalplan C 14 er fortsat gældende, dog med de få ændringer som nærværende lokalplan giver med hensyn til byggezoner og højdeprofil.

## LOKALPLAN C 18

for et område til centerformål, boligformål og offentlige formål, Baltickarréen.

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 746 af 16. august 1994) fastlægges herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

### § 1 LOKALPLANEN HAR TIL FORMÅL

- At fastlægge områdets anvendelse til bolig- og centerformål samt offentlige formål,
- at udgøre plangrundlaget for 2. etape af byfornyelsesprojektet "Hotel Baltic" samt for fremtidig byfornyelse inden for området,
- at fastlægge bestemmelser, der kan medvirke til at skabe en kønnere og grønnere bymidte samt fastholde byens historiske struktur,
- at styrke det handelsmæssige centrum, herunder at Jernbanegade opretholdes som handelsgade,
- at muliggøre, at der skabes nogle gode friarealforhold ved at indpasse opholds- og parkeringsarealer i en sammenhængende grøn struktur med gode fodgængerforbindelser fra stationen til bymidten,
- at den eksisterende karakteristiske randbebyggelse bevares, og at eventuelt nybyggeri indpasses ved, at proportionering af facader, herunder vinduer, og ved valg af materialer, farver og lignende harmonerer med omgivelserne.
- at muliggøre nedrivning af eksisterende bygninger som vist på kortbilag 2, og
- at muliggøre, at der i bebyggelsen og på opholdsarealer kan indpasses økologiske foranstaltninger.

## § 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1 og omfatter matrikelnumrene:
- 486, 487ak, 487i, 488k, 488h, 488i, 488l, 489, 491, 495, 496a, 497a, 498, 499, 500b, 502a,
- Nykøbing F. bygrunde, offentlig sti med vej litra "dn", del af offentlig vej med litra "bg" samt alle parceller inden for lokalplanens afgrænsning, der udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2 Lokalplanområdet opdeles som vist på kortbilag 2 i følgende delområder:
- Delområde I til centerformål.
  - Delområde II til offentlige formål.
  - Delområde III til boligformål.
- 2.3 Det samlede lokalplanområde har status som byzone.

## § 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Inden for delområde I må der kun opføres eller indrettes bebyggelse til beboelse samt privat og offentlig serviceerhverv som butikker, mindre, ikke-generende værkstedsvirksomhed til butikker, hoteller, restauranter, liberale erhverv, institutioner og lignende formål samt ikke-generende fremstillingserhverv (trykkeri), som efter Byrådets skøn naturligt hører til området.
- 3.2 I bebyggelsens stueetage ud mod Jernbanegade kan der efter Byrådets særlige tilladelse indrettes liberale erhverv og erhverv med behandlingsmæssige formål, såsom kontorer, klinikker m.v., hvor den pågældende virksomhed i særlig grad er publikumsorienteret.
- 3.3 I bebyggelsens stueetage ud mod Jernbanegade må der ikke indrettes boliger.
- 3.4 Inden for delområde II må der kun opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål som offentlig administration, kulturelle formål samt park.

- 3.5 Det på kortbilag 3 viste område kan udlægges til offentlig park.
- 3.6 Inden for delområde III må der kun opføres eller indrettes bebyggelse til boligformål, offentlige formål, administration og liberale erhverv samt ikke-generende håndværk, som efter Byrådets skøn naturligt kan forenes med områdets karakter af boligområde, og som kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
- 3.7 Inden for lokalplanområdet kan placeres mindre transformerstationer til kvarterets forsyning.
- 3.8 Inden for lokalplanområdet må der ikke opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv som vognmandsvirksomhed, benzintanke eller lignende.

#### § 4 VEJ-, STI- OG ADGANGSFORHOLD

- 4.1 Det på kortbilag 3 viste område, der kan udlægges til offentlig park, må ikke anvendes til parkering.
- 4.2 Tilkørsel - herunder varetilkørsel - til ejendommene beliggende inden for delområde I skal så vidt muligt ske fra bagarealerne med tilkørsel fra henholdsvis Tværgade og Brovejen som vist i princippet på kortbilag 3 og 4.
- 4.3 Den eksisterende offentlige sti, Havestien, skal bevares.
- 4.4 Der kan etableres passagemuligheder for fodgængere gennem karréen, i princippet med en placering som vist med prikket linie på kortbilag 3.
- 4.5 Der må ikke etableres adgang for kørende trafik fra Brovejen til ejendommen beliggende på matr. nr. 487ak og 481i, Nykøbing F. bygrunde.

#### § 5 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

##### Hele området

- 5.1 Ny bebyggelse skal gives en udformning og placering, som er i overensstemmelse med områdets karakter af ældre købstadsbebyggelse.



- 5.2 Sokkel, etagehøjde og taggesimshøjde skal afstemmes efter de tilstødende bygninger.
- 5.3 Bygningsdetaljer, såsom karnapper, portaler, kviste, tårne og lignende, kan efter nærmere godkendelse tillades, når disse afstemmes efter bygningens arkitektoniske udtryk og detaljer samt i forhold til facade- og gadeforløb.
- 5.4 Transformerstationer skal indpasses i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.
- 5.5 Transformerstationer kan forlanges placeret i umiddelbar tilknytning til offentlig vej, jf. dog § 5.4.

#### Delområde I

- 5.6 Ny bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag 3 viste byggezoner.
- 5.7 Bebyggelse langs gaderne fastlægges som sluttet bebyggelse i en dybde af højst 10,0 m.
- Byrådet kan tillade, at randbebyggelse opføres med en større husdybde end 10 m, hvis bebyggelse på bagarealet reduceres tilsvarende.
- 5.8 Ny bebyggelse på bagarealerne begrænses til at omfatte halvdelen af arealet af de på kortbilag 3 viste byggezoner. Jf. dog § 8.1 vedrørende udeopholdsarealer.
- 5.9 Ny bebyggelse skal opføres med en højdeprofil i princippet som angivet på kortbilag 3. Bevaringsværdig bebyggelse kan dog tillades genopført i eksisterende højde.
- 5.10 Bestemmelsen i § 5.9 kan tillades lempet ved enkelte særligt arkitektonisk begrundede bygningsdele og delpartier af den enkelte bebyggelse.
- 5.11 Den maksimale bebyggelsesprocent fastsættes til 110% for den enkelte grund.
- 5.12 Eksisterende bygninger, som vist med krydsskravering på kortbilag 2, kan tillades nedrevet og vil ikke kunne genopføres.

**Delområde II**

- 5.13 Den maksimale bygningshøjde fastsættes til 3½ etage med en maksimal gesimshøjde på 9,5 m.
- 5.14 Den maksimale bebyggelsesprocent fastsættes til 60% for den enkelte grund.

**Delområde III**

- 5.15 Den maksimale bebyggelsesprocent fastsættes til 50% for den enkelte grund.

Bebyggelse kan dog uanset ovenstående opføres som sluttet randbebyggelse i en maksimal dybde på 10,0 m.

- 5.16 Den maksimale bygningshøjde fastsættes til 2½ etage og en maksimal gesimshøjde på 6,5 m.

**§ 6 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**

- 6.1 Eksisterende bebyggelse må ikke uden Byrådets tilladelse ombygges eller på anden måde ændres med hensyn til bygningsvolumen, tagbeklædning, facade, vinduer og døre samt farver og lignende.

- 6.2 Tagbeklædning og facadeudformning, herunder facadebehandling, materialeanvendelse, vinduer, døre, porte og skiltning, skal afstemmes efter bygningens oprindelige arkitektur og ud fra en god helhedsvirkning i forhold til facadens udtryk og til omgivelserne.

- 6.3 Skorstenspiber, udvendige trapper og sokler kan forlanges bevaret, bl.a. af arkitektoniske hensyn.

- 6.4 Ydervægge skal fremstå i teglstensmure, pudsede eller vandskurede mure, der eventuelt kan males eller kalkes.

Til delpartier og mindre bygningsdele kan der anvendes andet materiale såfremt udformning og materiale indpasses i en arkitektonisk helhed i facadeforløbet.

- 6.5 Bebyggelse skal opføres med symmetrisk sadeltag med en taghældning mellem 40° og 50°.

Tagflader skal dækkes med tegl eller materiale og farve svarende til det til huset oprindeligt anvendte.

Betontegl er ikke tilladt.

Med særlig arkitektonisk begrundelse kan der gives tilladelse til anden tagudformning.

- 6.6 Bag- og sidehuse samt udhuse og lignende mindre bygninger kan tillades opført med ensidigt tag med en lavere hældning.

Udhuse kan opføres med tag dækket med tagpap.

- 6.7 Til delpartier og mindre bygningsdele kan der efter særlig tilladelse, anvendes andre bygningsmaterialer i forbindelse med økologiske foranstaltninger som f.eks. delpartier i glas, solfangere og lignende energibesparende foranstaltninger.

- 6.8 Skiltning, reklamering og facadebelysning samt opsætning af markiser, solafskærmning, vinduesgitre og andet facadeudstyr må kun finde sted med Byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

Skiltning, reklamering, facadebelysning og lignende skal fremtræde enkel og informativ og må ikke ved blænding, reflekser, farver eller ved sit udseende være til ulempe eller virke skæmmende i forhold til omgivelserne.

Skiltning/reklamering skal placeres på bygningen og være afpasset efter bygningens arkitektoniske udformning og må ikke have en visuel vandret og/eller lodret opdelende effekt på bygningsudtrykket.

Skiltning og reklamering må kun finde sted i stueetagen eller på facaden i umiddelbar tilknytning til butik eller erhverv og må kun ske for erhverv hjemmehørende på ejendommen.

Udhængsskilte må højst have et omfang af 0,5 m<sup>2</sup> og et fremspring på højst 1 m fra facaden.

Skilte samt markiser af lettere konstruktion skal opsættes mindst 2,2 m over terræn og mindst 1 m fra kørebane-kant.

Faste baldakiner må normalt ikke opsættes.

Udover mindre henvisningsskilte af maksimal højde 1 m må der på den enkelte ejendom kun opsættes 1 masteskilt eller tilsvarende af maksimal højde 5 m til skiltets overkant.

Butiksvinduer og vinduer i lokaler med publikumsorienteret serviceerhverv må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende således, at de får karakter af facadebeklædning. Vinduesruder skal fremtræde i klart glas.

- 6.9 Opsætning af udvendige antenner, paraboler m.v. må ikke finde sted i de områder, hvor der er mulighed for tilslutning til fællesantenne. For øvrige bebyggelser m.v. må udvendige antenner, paraboler m.v. ikke opsættes på facade og tagflade mod gadesiden.

#### § 7 BEVARINGSVÆRDIG BEBYGGELSE

- 7.1 De på kortbilag 2 viste bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets særlige tilladelse.

#### § 8 UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1 Der skal indrettes udendørs opholdsarealer (ekskl. parkerings- og tilkørselsarealer samt pulterumsfaciliteter) inkl. mindre skure, herunder cykelskure, drivhuse og lignende med særlig tilknytning til opholdsarealer svarende til mindst 20% af det samlede etageareal. En del af dette areal kan tillades udlagt som fælles opholdsareal for karreen efter et af Byrådet godkendt projekt.
- 8.2 Ubebyggede arealer, herunder også parkeringsarealer, skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 8.3 Det på kortbilag 3 med punkteret skravering viste areal udlægges til opholds- og parkeringsareal for ejendommene i delområde I og kan indrettes som vist i princippet på kortbilag 4.
- 8.4 Inden for det i § 8.3 nævnte område må der kun opføres mindre skure, herunder cykelskure, drivhuse og lignende med særlig tilknytning til opholdsarealer.

- 8.5 Eventuel overdækning af parkeringsarealer må kun ske i forbindelse med en af Byrådet godkendt samlet plan for indretning af opholds- og parkeringsarealer.
- 8.6 Parkeringspladser skal anlægges på egen grund og skal være i størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> boligetageareal, 1 parkeringsplads pr. 25 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til dagligvareforretninger, 1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til special- og udvalgsvarerforretninger og 1 parkeringsplads pr. 65 m<sup>2</sup> til andet erhverv. \*)
- Parkeringsbestemmelsen kan efter Byrådets nærmere godkendelse lempes, hvis der kan dokumenteres et mindre behov i tilknytning til boligetagearealet.
- 8.7 Oplægning uden for bygninger eller uden for dertil indrettede, tæt hegnede gårdarealer må ikke finde sted.
- 8.8 Belysning af veje, stier og andre færdselsarealer skal udformes som parkbelysning efter kommunens nærmere anvisning.
- 8.9 Der skal mod parkerings- og tilkørselsareal etableres de nødvendige containerfaciliteter til dagrenovation, glas- og papircontainere m.v. efter en af Byrådet godkendt plan. Facilitererne skal indpasses på en måde, som ikke virker skæmmende.
- 8.10 Træer inden for lokalplanens område skal i videst muligt omfang bevares.
- Fældning af de på kortbilag 2 viste bevaringsværdige træbeplantninger kan kun ske med Byrådets tilladelse, eller når nødvendig ny bebyggelse forudsætter dette.
- 8.11 På de ubebyggede arealer kan der efter Byrådets nærmere godkendelse etableres byøkologiske foranstaltninger til brug for beboere inden for området.
- 8.12 Parkering af last-, omnibus-, flytte-, rute-, fragtbiler og lignende samt henstilling af campingvogne, både og lignende er ikke tilladt inden for områdets vej-, sti- og fællesarealer.

\*) Der henvises til gældende vedtægter for parkeringsfond.

**§ 9 LEDNINGER**

- 9.1 Der forudsættes tinglyst fornødne deklARATIONER vedrørende sikring m.v. af forsyningskabler og -ledninger.
- 9.2 Elledninger skal fremføres som jordkabler.

**§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE**

- 10.1 Ny bebyggelse skal tilsluttes Nykøbing F. Kommunes fjernvarmeforsyning.
- 10.2 Ny bebyggelse skal tilsluttes fællesantenneanlæg.
- Ibrugtagen af bebyggelse kan efter Byrådets nærmere bestemmelser betinges af etablering af fællesantenneanlæg eller tilslutning til et godkendt fællesantenneanlæg.
- 10.3 Ny boligbebyggelse skal udformes således, at støjniveau i beboelsesrum ikke overstiger 30 dB.
- 10.4 Ny bebyggelse til administration, liberale erhverv, undervisning og lignende skal udformes således, at det indendørs støjniveau ikke overstiger 35 dB.

**§ 11 MATRIKULÆRE FORHOLD**

- 11.1 Efterhånden, som forholdene gør det påkrævet, må der i overensstemmelse med lovgivningens regler foretages sådanne omlægninger af ejendomsgrænser og andre foranstaltninger, der må anses for nødvendige til gennemførelse af den fastlagte bebyggelse og en hensigtsmæssig ordning af bebyggelsesforholdene.

**§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER SAMT DEL AF LOKALPLAN.**

- 12.1 Ophævelse af del af lokalplan C14 for så vidt angår bestemmelse 5.2 vedrørende byggezone og højdeprofil for ny bebyggelse inden for området omfattet af nærværende lokalplan.
- 12.2 I henhold til lov om planlægning § 15 stk. 2 nr. 16 ophæves:

Servitut tinglyst den 11. januar 1875 på matr. nr. 489, Nykøbing F. bygrunde, om forpligtelse til at lade en gangsti bestå, så længe den tilstødende gangsti på matr. nr. 107 og 6d består.

Servitut tinglyst den 21. oktober 1920 på matr. nr. 488h, Nykøbing F. bygrunde, om forpligtelse til ikke at nedlægge en gangsti.

Servitut tinglyst den 22. februar 1875 på matr. nr. 486, Nykøbing F. bygrunde, om, at ejeren af den hidtil borgmesterembedet tilhørende have har adgang til denne ad en gangsti langs ejendommens søndre skel.

Servitut tinglyst den 26. maj 1879 på matr. nr. 491, Nykøbing F. bygrunde, om forpligtelse til at tåle, at gangstien over parcellens østre ende fremdeles bliver til offentlig afbenyttelse.

Servitut tinglyst den 7. december 1896 på matr. nr. 491, Nykøbing F. bygrunde om, ikke at benytte nogen del af ejendommens ubebyggede areal til underjordiske anlæg.

Servitut tinglyst den 23. februar 1899 på matr. nr. 491, Nykøbing F. bygrunde om forbud mod underjordiske anlæg på ejendommens ubebyggede areal.

Servitut tinglyst den 7. december 1896 på matr. nr. 495, Nykøbing F. bygrunde, om ikke at benytte nogen del af ejendommens ubebyggede areal til underjordiske anlæg.

### § 13 TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

- 13.1 Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til § 26 i lov om museer.

### § 14 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne.

Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges fastholdt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kræver tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Lokalplan C 14 er fortsat gældende, dog med de få ændringer som nærværende lokalplan giver med hensyn til byggezoner og højdeprofil.

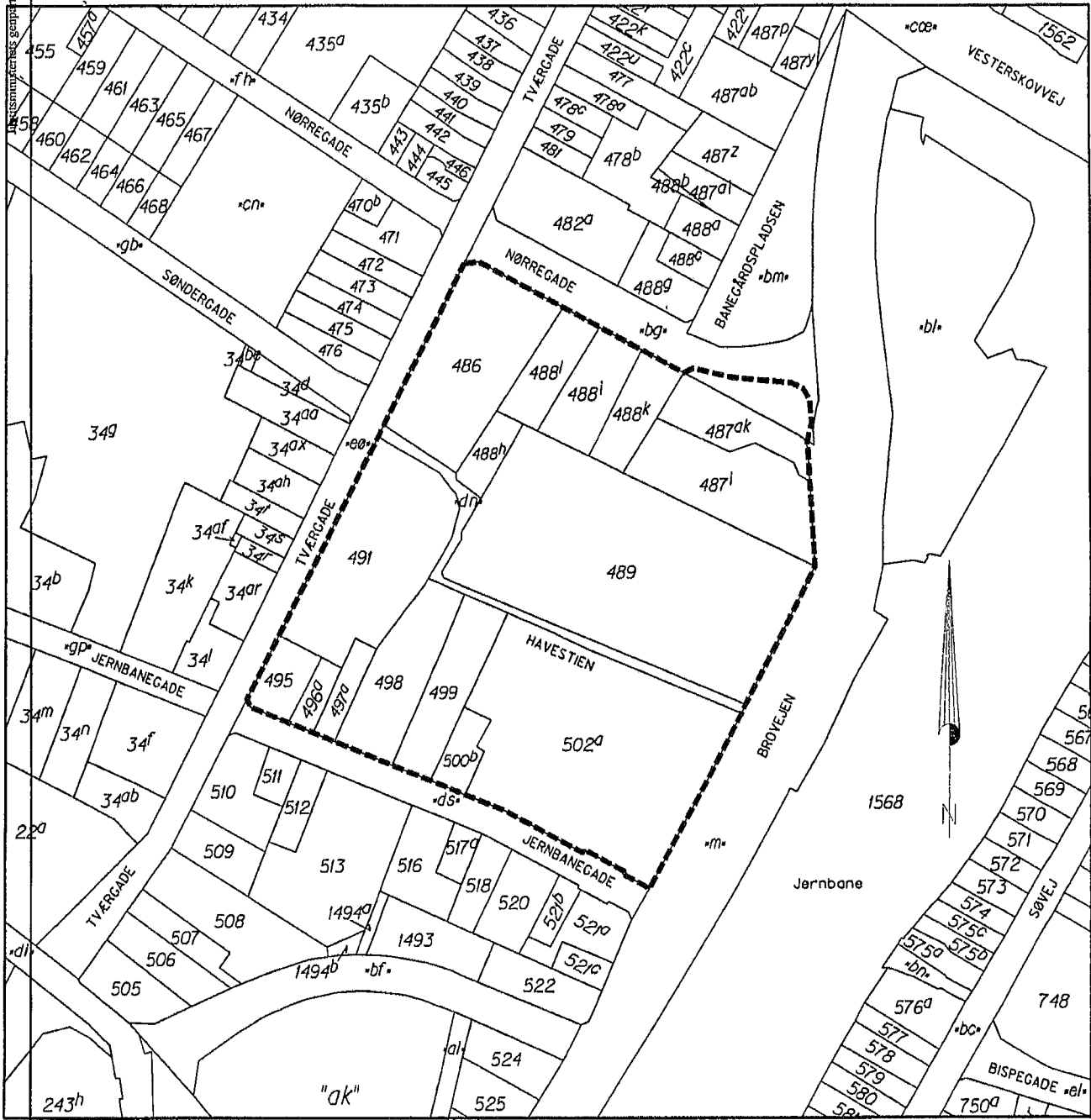
#### § 15 VEDTAGELSESPÅTEGNING

15.1 Således endeligt vedtaget af Nykøbing F. Byråd i mødet den 13. maj 1997.

  
Poul-Henrik Pedersen  
Borgmester


  
/ Peter Rygaard Andersen  
Kommunaldirektør

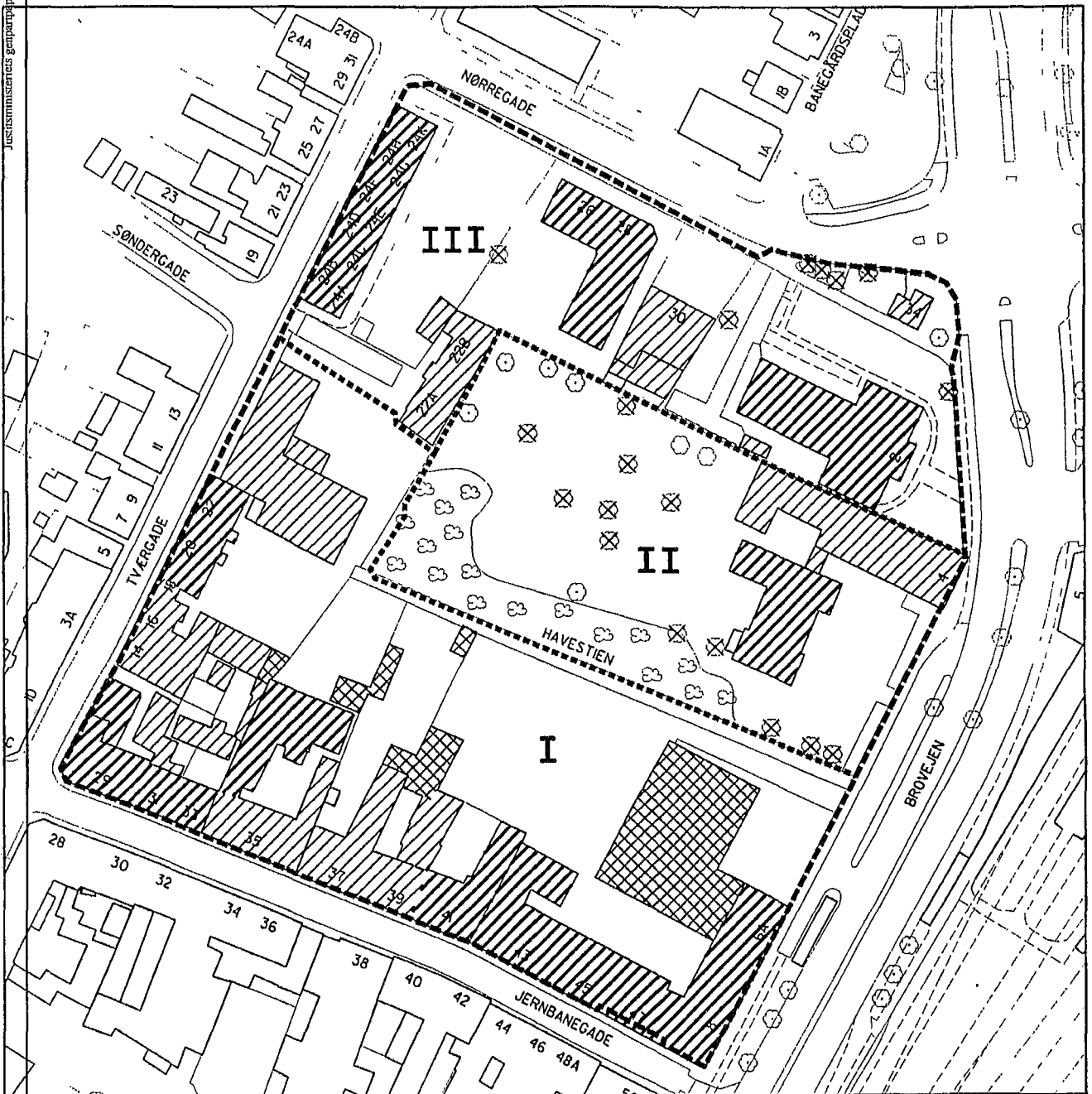




**SIGNATURFORKLARING:**

- Lokalplanområdet
- Matrikelgrænse
- 19C Matrikelnummer

 <p><b>Nykøbing F. Kommune</b> TEKNISK FORVALTNING</p> <p>SKOLEGADE 5, 4800 NYKØBING F., TLF. 54 85 48 00 TELEFAX: 54 85 31 91</p> <p>SAG: <b>Lokalplan C18 - Baltickarreen</b></p> <p>EMNB: <b>Matrikelkort</b></p>	<p><b>PLAN- &amp; UDVIKLINGSAFDELINGEN</b></p> <p>Besøgt af: april 1998</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Kort nr.: K21</td> <td>Udv. nr.:</td> </tr> <tr> <td>Må 1: 2000</td> <td>Dato: 29. okt. 1998</td> </tr> </table> <p>SAG NR.</p> <p>TEGN. NR. <b>Kortbilag 1</b></p>	Kort nr.: K21	Udv. nr.:	Må 1: 2000	Dato: 29. okt. 1998
Kort nr.: K21	Udv. nr.:				
Må 1: 2000	Dato: 29. okt. 1998				

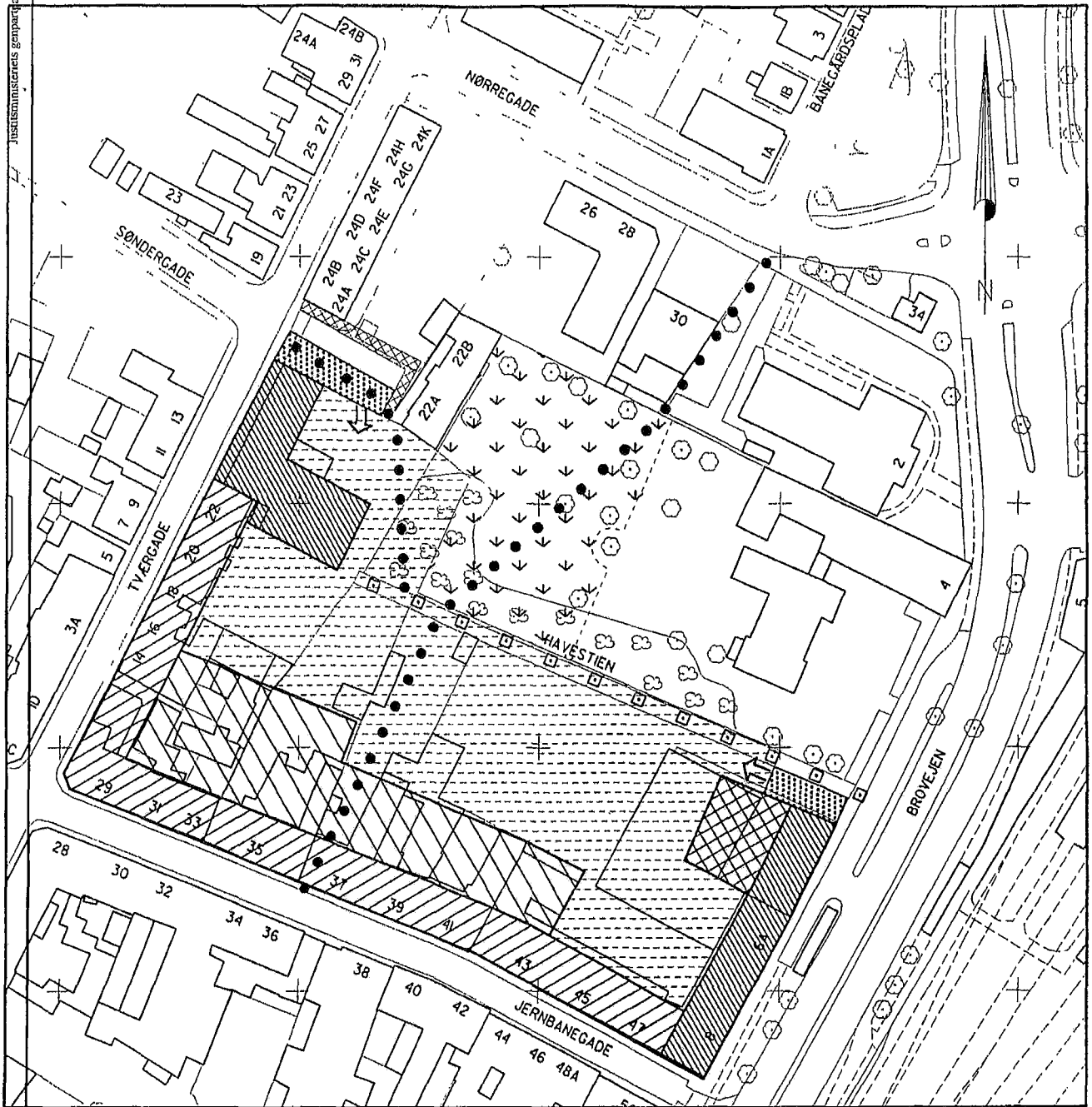


**SIGNATURFORKLARING:**

- Lokalplanområdet
- Delområdegrænse
- I** Delområdenummer
- ⊗ ⊗ ⊗ Bevaringsværdigt træ  
- må ikke fældes
- Andre træer
- ☁ Bevaringsværdig beplantning  
må kun udtyndes efter aftale  
med Teknisk Forvaltning

- Bygning, der kan tillades nedrevet,  
og herefter ikke kan genopføres
- Bevaringsværdig bygning
- Anden bebyggelse

<p><b>Nykøbing F. Kommune</b> TEKNISK FORVALTNING <small>SKOLEGADE 6, 4800 NYKØBING F. TLF.: 64 65 48 00 TELEFAX: 64 65 31 61</small></p>	<b>PLAN- &amp; UDVIKLINGSAFDELINGEN</b>	
	<small>Besøgt af: Juni 1996</small>	
<small>Kortnr.: ko</small>	<small>Måst nr.:</small>	
<small>Mål: 1:1250</small>	<small>Dato: 30. 08. 1996</small>	
<small>SAG NR.:</small>		
<small>EMNE:</small>		
<b>Lokalplan C 18 - Baltickarreen</b>		<b>TEGN. NR. Kortbilag 2</b>
<b>Eksisterende forhold</b>		

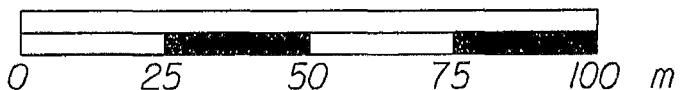


**SIGNATURFORKLARING:**

**BYGGEZONER:**

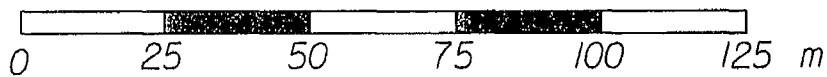
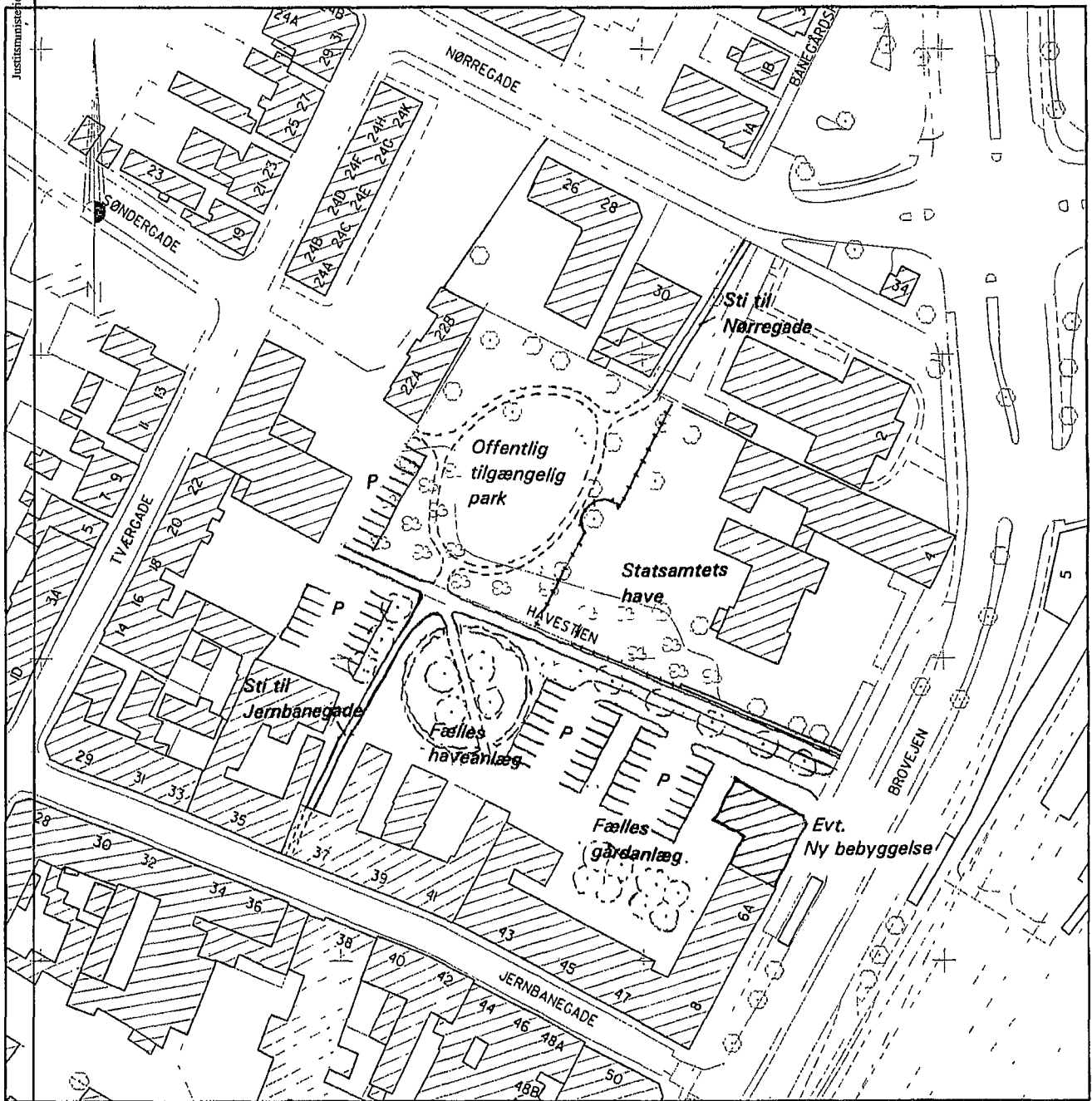
	Max 3½ etage, fuld udbygning (max gesimshøjde 9,5 m)
	Max 2½ etage, fuld udbygning (max gesimshøjde 6,5 m)
	Max 2½ etage, ½ bebygget (max gesimshøjde 6,5 m)
	Max 1½ etage, ½ bebygget (max gesimshøjde 3 m)


- Areal der ikke må bebygges
- Fælles opholdsarealer med parkering
- Område der kan udlægges til off. park - må ikke anvendes til parkering



- Stl der skal bevares
- Stl der kan etableres
- Vejareal
- Adgangsvej

<p><b>Nykøbing F. Kommune</b> TEKNISK FORVALTNING SKOLEGADE 6, 4800 NYKØBING F., TEL. 64 65 48 00 TELEFAX: 64 65 31 91</p>	<p>PLAN- &amp; UDVIKLINGSAFDELINGEN</p> <p>Sensit oplysninger: april 1996</p>		
	<p>Kontrol: KC</p> <p>Mål: 1:1250</p>	<p>Målestok: 1:1250</p> <p>Dato: 7 aug. 1996</p>	
<p>SAG: Lokalplan C 18 - Baltickarreen</p>		<p>SAG NR.</p>	
<p>EMNE: Byggezoner, adgangsforhold m.m.</p>		<p>TEGN. NR. Kortbilag 3</p>	



 <p><b>Nykøbing F. Kommune</b> TEKNISK FORVALTNING</p> <p>SKOLEGADE 6, 4800 NYKØBING F., TFL. 54 85 48 00 TELEFAX: 54 85 31 81</p>	<p>PLAN- &amp; UDVIKLINGSAFDELINGEN</p> <p>Arsret skrevet:</p>	
	<p>SAG: <b>Lokalplan C 18 - Baltickarreer</b></p> <p>EMNE: <b>Illustrationsplan</b></p>	<p>Komm.: KCH</p> <p>Ud: 1 1250</p> <p>SAG NR.:</p>

## TILLÆG NR. 5 TIL NYKØBING F. KOMMUNEPLAN 1993-2004

Kommuneplanens rammebestemmelser for området afgrænset af Jernbanegade, Brovejen, Nørregade og Tværgade ændres som vist på kortbilag 5 således,

- at området udlagt til boligformål (B1) udvides således, at del af tidligere område til offentlige formål (O4) indgår under B1,
- at bygningshøjden på bebyggelse ud mod Brovejen samt del af bebyggelse ud mod Tværgade ændres fra 2,5 etage til 3,5 etage,
- at bygningshøjden på bagvedliggende bebyggelse ud mod Brovejen ændres fra 1,5 etage til 2,5 etage, og
- at byggezonerne ændres som vist på kortbilag 6.

**For området gælder fremtidigt følgende rammer for lokalplanlægningen:**

### Område B1

Områdets anvendelse	Boligformål, bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
Maksimal bebyggelsesprocent	50 for hver enkelt ejendom og 50 for området som helhed. Hvor særlige forhold taler herfor, kan bebyggelsen - uanset ovenstående - fastlægges som sluttet bebyggelse i en maksimal dybde på 10 m.
Maksimal bygningshøjde	2½ etage - gesimshøjde 6,5 m.
Bebyggelsens udformning og placering	Bebyggelsen skal opføres med symmetrisk sadeltag dækket med tegl og med en hældning mellem 40° og 50°. Eksisterende grønne områder i forbindelse med boligområder skal friholdes for bebyggelse. Ny bebyggelse skal gives en udformning og placering, som er i overensstemmelse med områdets karakter af ældre købstadsbebyggelse.

## Område C1

Bebyggelsens anvendelse	Centerformål (butikker, liberale erhverv samt mindre, ikke-generende fremstillingsvirksomheder til butikkerne), boligbebyggelse og offentlige formål (institutionsbyggeri, administration m.v.).
Maksimal bebyggelsesprocent	110 for området som helhed.
Maksimal bygningshøjde	Den sluttede randbebyggelse fastsættes som angivet på kortbilag 6, og den bagvedliggende bebyggelses højde fastsættes til maksimalt 1½ etage, dog således at højden på bebyggelsen ud mod Brovejen fastsættes til maksimalt 2½ etage.
Bebyggelsens udformning og placering	<p>Bebyggelsen (som angivet på kortbilag 6) langs gaderne i området fastlægges som sluttet bebyggelse i en dybde af højst 10 m, og bebyggelsen inden for de på kortbilaget viste byggezoner begrænses til at omfatte henholdsvis halvdelen og en fjerdedel af de pågældende zoner, dog således at bebyggelsen enkelte steder (som angivet på kortbilag 6) kan bebygges i hele zonen.</p> <p>Bebyggelsen skal opføres med symmetrisk sadeltag dækket med tegl og med en hældning mellem 40° og 50°. Med særlig begrundelse kan der dog gives dispensation til anden tagudformning.</p> <p>I forbindelse med bebyggelsen skal tilvejebringes et opholdsareal svarende til mindst 20% af det samlede etageareal samt et parkeringsareal svarende til mindst 100% af eventuelle butiksarealer, 50% af andre erhvervsarealer og 25% boligarealer.</p> <p>Butikker og eventuel fremstillingsvirksomhed i tilknytning hertil må kun etableres i bebyggelsens stueetage.</p> <p>På strækningen Jernbanegade fra Tværgade til Brovejen kan der efter dispensation meddeles tilladelse til liberale erhverv i stueetagen.</p> <p>Eksisterende grønne områder friholdes for bebyggelse.</p> <p>Ny bebyggelse skal gives en udformning og placering, som er i overensstemmelse med områdets karakter af ældre købstadsbebyggelse.</p>

Fodnote: En del af de nævnte parkeringspladser kan indgå i fælles parkeringspladser i bykernen.

## Område O4

Områdets anvendelse                      Offentlige formål (jernbanestation, rutebilstation, posthus, trafikplads, offentlig administration, kulturelle formål samt park).

Maksimal bebyggelsesprocent                      60 for området som helhed.

Maksimal bygningshøjde                      3½ etage - gesimshøjde 9,5 m.

Bebyggelsens udformning og placering                      Bebyggelsen skal opføres med symmetrisk sadeltag dækket med tegl og med en hældning mellem 40° og 50°.

I forbindelse med bebyggelsen skal tilvejebringes et parkeringsareal svarende til 50% af etagearealet. Eksisterende grønne områder friholdes for bebyggelse.

Bebyggelse skal placeres således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås.

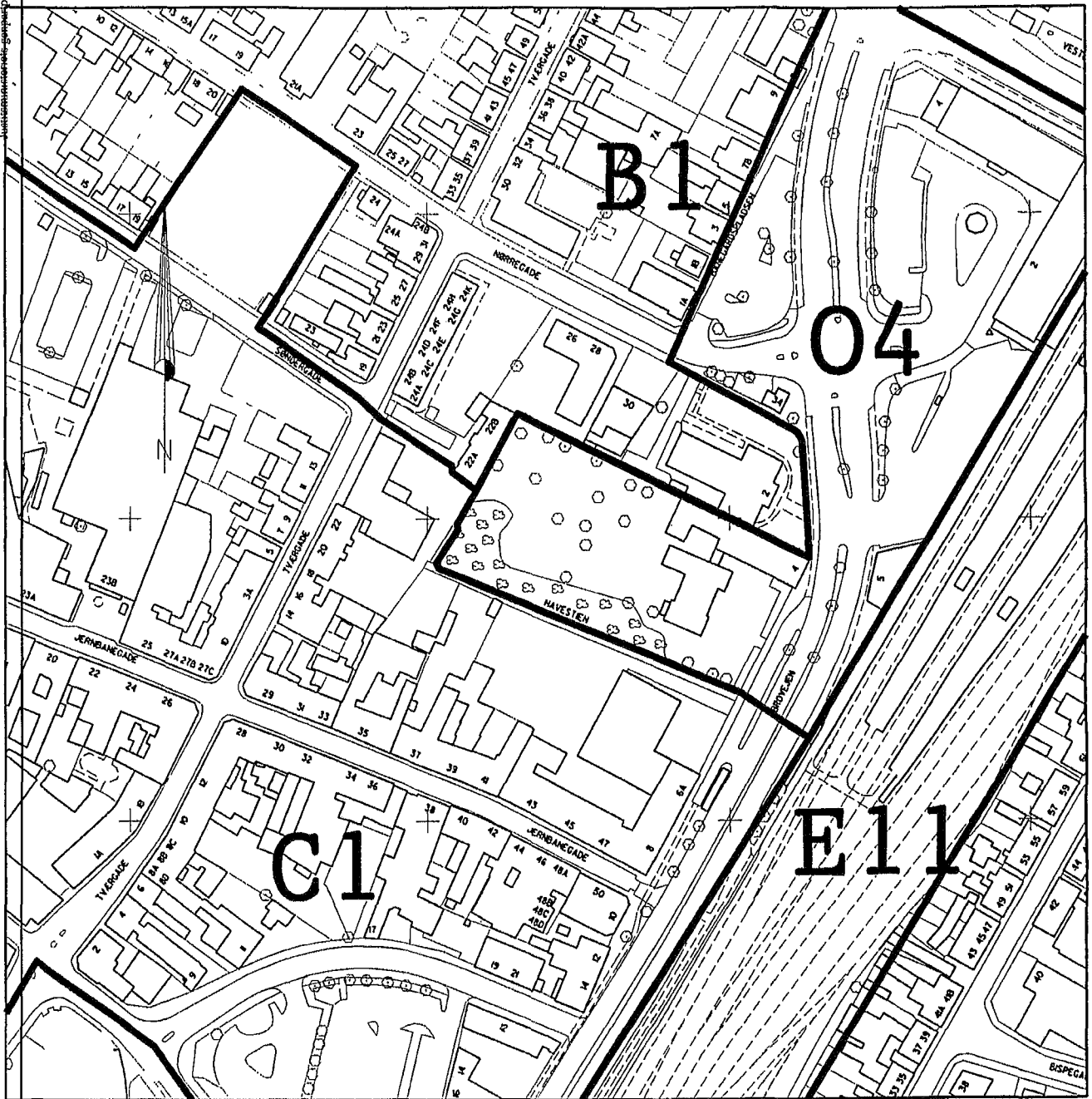
Fodnote: En del af de nævnte parkeringspladser kan indgå i samlede parkeringsarealer.

### VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således endeligt vedtaget af Nykøbing F. Byråd i mødet den 13. maj 1997


  
Poul-Henrik Pedersen  
Borgmester

  
Peter Rygaard Andersen  
Kommunaldirektør



**SIGNATURFORKLARING:**




- O4** Område til offentlige formål
- B1** Boligområde
- C1** Centerområde
- E11** Erhvervsområde
- Rammegrænse

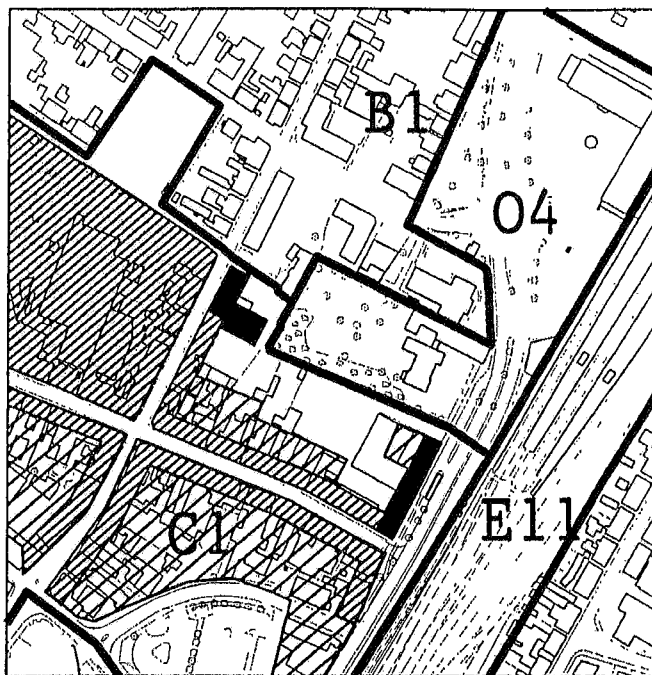
 <p><b>Nykøbing F. Kommune</b> TEKNISK FORVALTNING</p> <p>SKOLEGADE 6, 4800 NYKØBING F., TFL.: 64 86 48 00 TELEFAX: 64 86 31 91</p>	<b>PLAN- &amp; UDVIKLINGSAFDELINGEN</b>	
	<p>SAG: <b>Lokalplan C 18 - Baltickarreer</b></p>	
<p>EMNE: <b>Kommuneplantillæg nr. 5</b></p>		<p>SAG NR.:</p>
<p>TEGN. NR.:</p>		<p><b>Kortbilag 5</b></p>



Rammer




BYKERNEN-  
BYGNINGSHØJDER

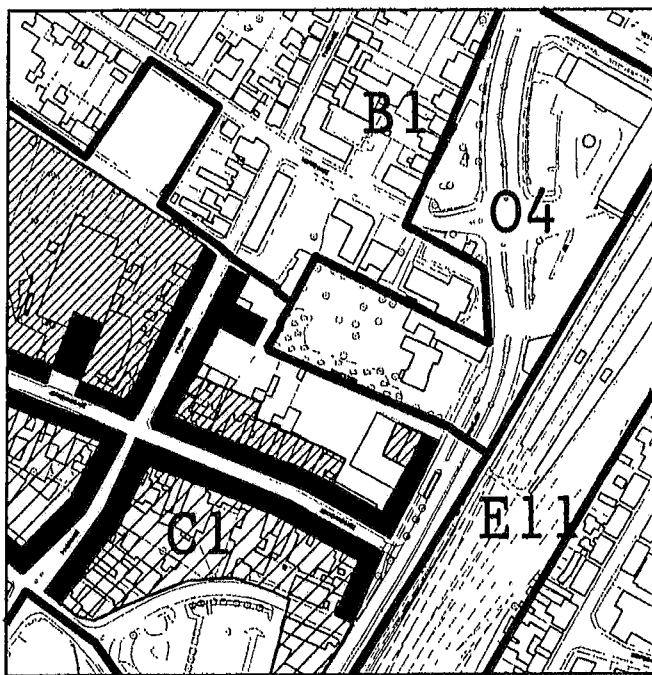
-  max. 3½ etage  
( gesimshøjde 9,5m )
-  max. 2½ etage  
( gesimshøjde 6,5m )
-  max. 1½ etage  
( gesimshøjde 3m )




Rammer

BYKERNEN -  
BYGGEZONER

-  Fuld udbygning
-  ½ bebygget
-  ¼ bebygget

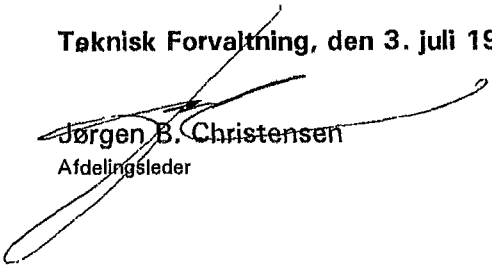


 **Nykøbing F. Kommune**  
TEKNISK FORVALTNING  
SKOLEGADE 6, 4800 NYKØBING F., TLF. 54 85 48 00 TELEFAX: 54 85 31 91  
SAG:  
**Lokalplan C 18 - Baltickarreen**  
EMNE:  
**Kommuneplantillæg nr. 5**

**PLAN- & UDVIKLINGSAFDELINGEN**  
Sagsnummer:  
Kortnr. 102  
Måst. 1:4000  
SAG NR.  
Måst. 1:4000  
Dato 22. aug. 1998  
TEGN. NR.  
**Kortbilag 6**

Nærværende lokalplan begæres herved tinglyst på matrikelnumrene 486, 487ak, 487i, 488k, 488h, 488i, 488l, 489, 491, 495, 496a, 497a, 498, 499, 500b, 502a, Nykøbing F. bygrunde, offentlig sti med vej litra "dn" samt alle parceller inden for lokalplanens afgrænsning (som vist på vedhæftede kortbilag 1), der udstykket fra de nævnte ejendomme.

Teknisk Forvaltning, den 3. juli 1997

  
 Jørgen B. Christensen  
 Afdelingsleder



S00214596S 30\_O\_163  
 A00317816A 88307175

Matr: 486 .

Nykøbing F. Bygrunde

Retten i : Nykøbing Falster<sup>A</sup>  
 Indført den : 03.07.1997  
 Lyst under nr.: 15984

Matr: 487 I .

Nykøbing F. Bygrunde

Retten i : Nykøbing Falster<sup>A</sup>  
 Indført den : 03.07.1997  
 Lyst under nr.: 15986

Matr: 488 H .

Nykøbing F. Bygrunde

Retten i : Nykøbing Falster<sup>A</sup>  
 Indført den : 03.07.1997  
 Lyst under nr.: 15988

Matr: 488 L .

Nykøbing F. Bygrunde

Retten i : Nykøbing Falster<sup>A</sup>  
 Indført den : 03.07.1997  
 Lyst under nr.: 15990

Matr: 491 .

Nykøbing F. Bygrunde

Retten i : Nykøbing Falster<sup>A</sup>  
 Indført den : 03.07.1997  
 Lyst under nr.: 15992

Matr: 487 AK .

Nykøbing F. Bygrunde

Retten i : Nykøbing Falster<sup>A</sup>  
 Indført den : 03.07.1997  
 Lyst under nr.: 15985

Matr: 488 K .

Nykøbing F. Bygrunde

Retten i : Nykøbing Falster<sup>A</sup>  
 Indført den : 03.07.1997  
 Lyst under nr.: 15987

Matr: 488 I .

Nykøbing F. Bygrunde

Retten i : Nykøbing Falster<sup>A</sup>  
 Indført den : 03.07.1997  
 Lyst under nr.: 15989

Matr: 489 .

Nykøbing F. Bygrunde

Retten i : Nykøbing Falster<sup>A</sup>  
 Indført den : 03.07.1997  
 Lyst under nr.: 15991

Matr: 495 .

Nykøbing F. Bygrunde

Retten i : Nykøbing Falster<sup>A</sup>  
 Indført den : 03.07.1997  
 Lyst under nr.: 15993

Matr: 496 A .

Nykøbing F. Bygrunde

Retten i : Nykøbing Falster <sup>A</sup>  
Indført den : 03.07.1997  
Lyst under nr.: 15994

Matr: 497 A .

Nykøbing F. Bygrunde

Retten i : Nykøbing Falster <sup>A</sup>  
Indført den : 03.07.1997  
Lyst under nr.: 15995

Matr: 498 .

Nykøbing F. Bygrunde

Retten i : Nykøbing Falster <sup>A</sup>  
Indført den : 03.07.1997  
Lyst under nr.: 15996

Matr: 499 .

Nykøbing F. Bygrunde

Retten i : Nykøbing Falster <sup>A</sup>  
Indført den : 03.07.1997  
Lyst under nr.: 15997

Matr: 500 B .

Nykøbing F. Bygrunde

Retten i : Nykøbing Falster <sup>A</sup>  
Indført den : 03.07.1997  
Lyst under nr.: 15998

Matr: 502 A .

Nykøbing F. Bygrunde

Retten i : Nykøbing Falster <sup>A</sup>  
Indført den : 03.07.1997  
Lyst under nr.: 15999

Tinglyst på de udtryksløst nævnte  
matrik. nr., herunder 502<sup>a</sup> Nykø F. Bygr.,  
ejt. nr. 1-16,2.

Afsnit fra tingbogen § 20. ans. aflypning  
af ophævede servitutter, ff. lokal-  
planens § 12,7 på grund af manglende  
begæring om aflypning og manglende  
geopart.

S kpl. 1200 kr

AVK: D. 493.

(19.144-52)

J.nr. 176/97

Justitsministeriets genpartipapir

Matr.nr.: 500-b og 502-a Nykøbing F. Bygrunde

Anmelder:



Landinspektør  
Jørgen Hansen

Lilletorv, Østergågade 33<sup>2</sup>  
4800 Nykøbing Falster  
Tlf. 54 86 13 00  
Fax. 54 82 29 01

**DEKLARATION**  
**om**  
**friarealanlæg for Baltic karréen**

I november 1997 vedtog Nykøbing F. Byråd en byfornyelsesbeslutning for området "Baltic karréen". Byfornyelsesbeslutningen forudsætter, at der pålægges de private ejendomme, herunder ejerlejligheder, i byfornyelsesområdet, matr.nre. 500-b og 502-a Nykøbing F. Bygrunde, samt alle parceller og ejerlejligheder, der herefter måtte blive udstykket fra ovennævnte ejendomme, følgende bestemmelser:

§ 1 Området.

Området afgrænses, som vist på vedhæftede af landinspektør Jørgen Hansen udfærdigede tinglysningsrids, således mod syd af Jernbanegade, mod øst af Brovejen, mod nord af Havestien og mod vest af naboskellet til matr.nr. 499 smst.

§ 2 Bebyggelse.

Ny bebyggelse skal iagttage bestemmelserne i lokalplan C18.

§ 3 Ubebyggede arealer.

De ubebyggede arealer skal indrettes til fællesarealer efter retningslinierne i ovennævnte af Nykøbing F. Byråd vedtagne Byfornyelsesbeslutning for Baltic karréen, samt det i tilknytning hertil udarbejdede projekt af november 1997 for friareal ved Baltic karréen.

De ubebyggede arealer inddeles som vist på tinglysningsridset i:

- A. Fællesarealer.
- B. Fællesarealer med privat karakter.

For de to typer af fællesarealer gælder følgende særskilte bestemmelser:

A. Fællesarealer.

Disse arealer, der matrikulært består af større og mindre dele af de private ejendomme matr.nr. 500-b og 502-a i karréen, indgår i et fælles friarealanlæg, der skal indrettes i et samarbejde mellem Nykøbing F. Kommune og karréens ejere og brugere.

Dette friarealanlæg er til brug for samtlige ejere og brugere i hele karréen, og ejerne af de ejendomme, der afgiver areal til anlægget, er forpligtet til at tåle de indskrænkninger i deres råden over ejendommene, som den særlige benyttelse af anlægget kræver.

Fællesarealerne er delt op i henholdsvis adgangs- og parkeringsarealer og opholdsarealer.

B. Fællesarealer med privat karakter.

Disse arealer, der matrikulært består af dele af henholdsvis matr.nr. 500-b og af matr.nr. 502-a, indgår i et fælles opholdsareal til erstatning for egentlige private havearealer for de pågældende ejendomme. Arealerne, der indrettes i et samarbejde mellem Nykøbing F. Kommune og ejerne/brugerne af arealerne, er alene til brug for ejere og brugere af de ejendomme, der har afgivet jord til de enkelte arealer, og ejerne er forpligtet til at tåle de indskrænkninger i deres råden over ejendommene, som fællesskabet kræver.

Arealerne inddeles i 3 delområder således:

FP1: Matr.nr. 500-b, Jernbanegade 39.

FP2: Matr.nr. 502-a, Jernbanegade 41, st., 1. og 2. (ejerlejligheder nr. 15, 16.1 og 16.2).

FP3: Matr.nr. 502-a, Jernbanegade 43-47, Brovejen 8. (ejerlejligheder nr. 1, 6 og 7).

§ 4 Drift og ren- og vedligeholdelse af ubebyggede arealer.

A. Fællesarealer.

Drives af ejerlavet, jvf. § 7, og udgifterne til ren- og vedligeholdelse fordeles mellem ejerne af de enkelte ejendomme, herunder ejerlejligheder, i forhold til karrébebyggelsens bruttoetagearealer, som de fremgår af BBR. Ifald der gives adgang for andre ejendomme til anvendelse af adgangsarealerne er nærværende deklaration ikke til hinder for, at der for disse ejendomme fastlægges en andel i ovennævnte udgifter.

**B. Fællesarealer med privat karakter.**

Drives for hvert enkelt delområdes vedkommende af ejerne af de under § 3, B, nævnte ejendomme og ejerlejligheder, der bruger arealerne, og udgifterne til ren- og vedligeholdelse fordeles mellem ejerne af disse ejendomme, herunder ejerlejligheder, i forhold til ejendommens bruttoetagearealer, som de fremgår af BBR. Driften kan varetages af ejerlavet, jvf. § 7, sammen med driften af friarealanlægget - de under A nævnte fællesarealer.

**§ 5 Særlige anlæg.**

Alle anlæg, der etableres i henhold til byfornyelsesbeslutningen (skure, beplantninger og belægninger m.v.), skal stedse opretholdes, og driften og vedligeholdelsen af disse anlæg skal ske som nævnt under § 4, pkt. A og B.

**§ 6 Misligholdelse af forpligtelser til drift samt ren- og vedligeholdelse af ubebyggede arealer og særlige anlæg.**

Ved misligholdelse af forpligtelserne ved de foran i § 4 under pkt. A og B nævnte arealer samt de foran i § 5 nævnte anlæg skal Nykøbing F. Kommune være berettiget til, såfremt de forpligtede ikke inden en ved skriftligt påkrav fra Nykøbing F. Kommune fastsat frist har opfyldt forpligtelserne, at overtage driften samt ren- og vedligeholdelsen af de omhandlede ubebyggede arealer og særlige anlæg for de forpligtedes regning, idet udgifterne herved fordeles mellem ejerne af de enkelte ejendomme, herunder ejerlejligheder, i forhold til de forpligtede ejendommers bruttoetagearealer, således som de fremgår af BBR.

**§ 7 Ejerlav.**

For ejerlavet og dets medlemmer gælder følgende:

- a) Ejerlavet skal, når Nykøbing F. Kommune forlanger det, stiftes med henblik på ejerlavets overtagelse af driften og vedligeholdelsen af fællesarealerne - inkl. de særlige anlæg, jvf. § 5 - i forbindelse med arealets etablering. De til enhver tid værende ejere af de foran i indledningen nævnte ejendomme/ejerlejligheder samt af ejendomme/ejerlejligheder, der udstykkes herfra, er forpligtede til at være medlemmer af ejerlavet.

- b) Ejerlavet har til formål at drive og vedligeholde fællesarealerne - inkl. de særlige anlæg, jvf. § 5 - samt varetage medlemmernes interesser i forbindelse hermed. Som medlem af ejerlavet er man forpligtet til,

at stille grund til rådighed herfor og tåle den særlige benyttelse af de enkelte ejendomme til fællesformål, som fællesanlægget forudsætter, herunder tåle, at elstik, vandstik, varmtvands- og varместik samt afløbsledninger føres over de af nærværende vedtægter omfattede ejendomme til og fra det fælles anlæg, samt at ventiler, brønde, herunder gennemløbs- og pumpebrønde m.v., anbringes på ejendommene.

Ledningerne må ikke fjernes, overbygges, overskæres, beskadiges, flyttes eller omlægges uden ejerlavets tilladelse, og ejerlavet, henholdsvis de offentlige koncessionerede virksomheder, hvorunder de pågældende ledninger hører, har til enhver tid, mod pligt til retablering, ret til reparation, omlægning og eftersyn af de pågældende ledninger.

at opretholde de af kommunen godkendte anlæg og faciliteter til fælles brug for disse ejendomme, således at ændringer kan foretages efter forud fra kommunen indhentet tilladelse.

at ren- og vedligeholde fællesanlæggene under ét, herunder skure, bænke, legeredskaber, plankeværker, overfladebelægning, vandforsyning, vandafledning, beplantninger, hegn og gårdbelysning m.v., idet sådan ren- og vedligeholdelse sker ved kommunens foranstaltning for ejerens regning, såfremt påbud fra kommunens side ikke efterkommes inden en nærmere fastsat frist.

at opretholde orden i de fælles anlæg og faciliteter, herunder udarbejde et ordensreglement og sørge for, at dette overholdes.

- c) På den stiftende generalforsamling vedtages vedtægter for ejerlavet. Vedtægterne skal fremsendes til godkendelse af Nykøbing F. Kommune inden 2 måneder fra stiftelsen. Endvidere vælges der ved den stiftende generalforsamling en bestyrelse.

Vedtægterne skal indeholde bestemmelser om, at ejerlavet er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de nødvendige økonomiske midler til drift og administration af fællesarealerne samt til at kræve fornøden sikkerhed i medlemmernes faste ejendom.

Ejerlavet er berettiget til at opkræve løbende bidrag fra medlemmerne i forhold til den enkelte ejendoms bruttoetageareal.

- d) Vedtægterne skal endvidere indeholde regler om bestyrelsens sammensætning, kompetence, valg, valgperiode samt de enkelte medlemmers stemme på generalforsamlingen.

§ 8 Påtaleret.

Påtaleretten tilkommer Nykøbing F. Kommune og det foran i § 7 nævnte ejerlav.

Dispensationsretten tilkommer alene Nykøbing F. Kommune efter høring hos ejerlavet.

§ 9 Tinglysning.

Nærværende deklaration begæres i medfør af § 29 i lov om byfornyelse og boligforbedring, jvf. lovbek.g. nr. 820 af 15/9 1994, tinglyst på matr.nr. 500-b Nykøbing F. Bygrunde og matr.nr. 502-a Nykøbing F. Bygrunde, ejerlejligheder nre. 1, 2, 6, 7, 10, 15, 16.1 og 16.2.

Deklarationen er i henhold til nævnte § 29 i lov om byfornyelse og boligforbedring bindende for ejere og indehavere af andre rettigheder over ejendommene uden hensyn til, hvornår retten er stiftet. Endelig kræver deklarationen ikke påtegning i h.t. § 42, jvf. § 44, i lov om planlægning, jvf. lovbek.g. nr. 563 af 30/6 1997.

Nykøbing F. den 6 MAJ 1998

Filtrædes af Nykøbing F. Kommune: Sign. Poul-Henrik Pedersen / Peter Rygaard Andersen  
Borgmester Kommunaldirektør



Matr: 500 B .

Nykøbing F. Bygrunde

Retten i : Nykøbing Falster <sup>A</sup>  
Indført den : 19.05.1998  
~~Lyst~~ under nr.: 18384

Matr: 502 A .

Nykøbing F. Bygrunde

Retten i : Nykøbing Falster <sup>A</sup>  
Indført den : 19.05.1998  
Lyst under nr.: 18385

*afsluttet*

Ejerlav: Nykøbing F. bygrunde

Anmelder:

Matr.nr.: 500 b og 502 a

Nykøbing F. Kommune

Teknisk Forvaltning

Gade og husnr.: Jernbanegade 39 og  
Jernbanegade 41-47/Brovejen 6-8,  
ejerlejlighederne 1, 2, 3, 4, 5,  
6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14,  
15, 16,1 og 16,2.

Skolegade 5

4800 Nykøbing F.

Tlf.: 54 84 64 05

**For ejendommene matr. nr.e 500 b og 502 a og deri udstykkede ejerlejligheder, samt ejendomme/ejerlejligheder, der udstykkes herfra, stiftes herved Gårdlavet Baltic med følgende**

## VEDTÆGTER

### § 1 Navn

Ejerlavets navn er "Gårdlavet Baltic"  
Dets hjemsted er Nykøbing F. Kommune.

### § 2 Formål

Ejerlavets formål er på medlemmernes vegne at administrere og drive, herunder ren- og vedligeholde, det fællesanlæg, som er etableret på ejendommenes friarealer, i henhold til byfornyelsesbeslutningen for Baltic karreen, og som ved deklaration er tinglyst servitutstiftende på de omfattede ejendomme. Fællesanlægget omfatter begge de to typer fællesarealer, der er nævnt i deklarationen, det vil sige både de egentlige fællesarealer og fællesarealerne med privat karakter.

### § 3 Medlemmer

Ejerlavets medlemmer er de til enhver tid værende ejere af ejendommene/ejerlejlighederne matr. nr. 500 b og 502 a, begge Nykøbing F. Bygrunde samt af de ejendomme/ejerlejligheder, der udstykkes herfra.

Matr. nr. 502 a er opdelt i ejerlejligheder, men den betragtes i henhold til nærværende vedtægter som én ejendom, der i alle forhold repræsenteres af ejerforeningen.

Et medlem kan ikke ved salg af sin ejendom/ejerlejlighed gøre krav på udbetaling af nogen del af ejerlavets formue, lige så lidt som andele i denne formue kan gøres til genstand for særskilt overdragelse, pantsætning eller nogen form for særskilt retsforfølgning.

Ved ejerskifte indtræder den nye ejer i den tidligere ejers forpligtelser, således at medlemsskabet indtræder ved overtagelsesdagen. Refusionsopgørelsen mellem sælger og køber er ejerlavet uvedkommende.

Den til enhver tid værende ejer hæfter for alle ejendommens forpligtelser over for ejerlavet.

#### § 4 Medlemmernes forpligtelser

Ejerlavets medlemmer er pligtige til:

at stille grund til rådighed for det fælles gårdanlæg, som vist på den vedlagte skitse, og tåle den særlige benyttelse af de enkelte ejendomme til fælles formål, som fællesanlægget forudsætter, herunder tåle, at elstik, vandstik, varmtvands- og varmestik samt afløbsledninger føres over de af nærværende vedtægter omfattede ejendomme til og fra det fælles anlæg, samt at ventiler, brønde, herunder gennemløbs- og pumpebrønde m.v., anbringes på ejendommene.

Ledningerne må ikke fjernes, overbygges, overskæres, beskadiges, flyttes eller omlægges uden ejerlavets tilladelse. Ejerlavet, henholdsvis de offentlige eller koncessionerede virksomheder, hvorunder de pågældende ledninger henhører, har til enhver tid ret til at reparere, omlægge og foretage eftersyn på de pågældende ledninger mod, at de efterfølgende foretager den nødvendige retablering.

at opretholde de af kommunen godkendte anlæg og faciliteter til fælles brug for disse ejendomme, således at ændringer kun kan foretages efter forud fra kommunen indhentet tilladelse.

at ren- og vedligeholde fællesanlæggene under ét, herunder skure, bænke, legeredskaber, plankeværker, overfladebelægning, vandforsyning, vandafledning, beplantninger, hegn og gårdbelysning samt alle brønde og afløbsledninger, for så vidt disse betjener fællesområde. Brønde og afløbsledninger, der *alene* betjener den enkelte ejendom vedligeholdes af de respektive ejere.

Ren- og vedligeholdelse af det fælles gårdanlæg sker ved kommunens foranstaltning for ejernes regning, såfremt påbud fra kommunens side ikke efterkommes inden en nærmere fastsat frist.

at opretholde orden i de fælles anlæg og faciliteter, herunder udarbejde et ordensreglement og sørge for, at dette overholdes.

#### § 5 Kapital- og hæftelsesforhold

For ejerlavets forpligtelser hæfter alene dette.

Medlemmerne indbyrdes hæfter pro rata efter ejendommens bruttoetagearealer for lavets forpligtelser i og uden for kontraktforhold.

Ejerlavets kreditorer kan ikke rette krav direkte mod de enkelte medlemmer for ejerlavets forpligtelser.

Fordelingen er ifølge BBR for tiden følgende:

<u>Matr. nr.</u>	<u>Beliggenhed</u>	<u>Fordelingstal</u>
500 <u>b</u>	Jernbanegade 39	513
502 <u>a</u>	Jernbanegade 41-47/Brovejen 6-8	<u>5.796</u>
I alt		<u>6.309</u>

Ændres en ejendoms bruttoetageareal med mere end 100 m<sup>2</sup>, kan der foretages regulering i fordelingstallet, såfremt bestyrelsen godkender dette, og ændringen sker da altid med virkning for det kommende budgetår.

Bestyrelsen for ejerlavet, jf. nedenfor i §7, udarbejder hvert år et budget, der viser ejerlavets forventede udgifter til anlæggets drift, vedligeholdelse, henlæggelser til nyanskaffelser og fornyelse m.v.

Udgiftsbeløbet fordeles på medlemmerne i forhold til fordelingstallet.

Bestyrelsen kan forlange, at medlemmerne betaler bidraget månedsvi, kvartalsvis eller halvårsvis forud, indbetales skyldige beløb ikke rettidigt, er bestyrelsen berettiget til uden varsel at overgive fordringen til retslig inkasso.

Ejerlavets kontante midler skal være anbragt i bank, sparekasse eller på postgirokonto mod forrentning, idet det dog skal være en administrator tilladt at have en kassebeholdning af passende størrelse.

Ejernes andele i lavets formue kan ikke gøres til genstand for særskilt overdragelse eller retsforfølgning. Udbetaling af andele kan alene finde sted ved ejerlavets opløsning, jf. nedenfor i §10.

## § 6 Bestyrelsen

Bestyrelsen er ejerlavets øverste myndighed og består af 3 medlemmer. Bestyrelsesmedlemmerne skal være medlem af ejerlavet. Ejeren af matr. nr. 500 b er fast medlem, de to andre medlemmer udpeges af ejerforeningen for matr. 502 a for et år af gangen.

Beslutninger i bestyrelsen træffes ved simpel stemmeflerhed efter fordelingstal. De to medlemmer fra matr. nr. 502 a stemmer som én juridisk person i forhold til ejendommens fordelingstal. Bestyrelsen er kun beslutningsdygtig såfremt alle medlemmer er til stede.

Til beslutning om ændringer i denne vedtægt kræves 2/3's flertal efter fordelingstal.

Bestyrelsen konstituerer sig selv, og konstitutionen meddeles Nykøbing F. Kommune.

Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe bestemmelser om udførelsen af sit hverv.

Bestyrelsen er ulønnet.

Bestyrelsen kan ansætte en administrator, der oppebærer et årligt vederlag, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen.

Bestyrelsen varetager den daglige ledelse og er legitimeret til med bindende virkning for samtlige medlemmer at foretage enhver disposition til opfyldelse af lavets formål, herunder også ansættelse af medhjælp til pasning af gård- og opholdsarealer m.v.

Bestyrelsen og dermed ejerlavet tegnes af formanden og et bestyrelsesmedlem i fællesnavn. Bestyrelsen kan dog give en administrator bemyndigelse til at disponere.

Bestyrelsen fører en protokol over forhandlingerne. Protokollen underskrives efter hvert møde af alle 3 bestyrelsesmedlemmer.

#### **§ 7 Regnskabsåret**

Ejerlavets regnskabsår går fra 1. januar til 31. december.

Senest den 1. marts afgives regnskabet af bestyrelsen til revisor, der derpå foretager revision. Revisoren afgiver det reviderede regnskab med påtegning om revisionens foretagelse og eventuelle bemærkninger til ejerlavets bestyrelse inden den 1. april.

På samme tidspunkt skal bestyrelsen også udarbejde et drifts- og likviditetsbudget for det kommende år.

#### **§ 8 Revision**

Revisionen af ejerlavets regnskaber, herunder eftersyn af kassebeholdning, tilgodehavender i bank, sparekasse eller på postgiro samt ejerlavets eventuelle øvrige formue, foretages af en af bestyrelsen udpeget revisor.

#### **§ 9 Opløsning af ejerlavet**

Opløsning af ejerlavet, der er stiftet i anledning af den på ejendommene tinglyste servitut om udlæg af fællesarealer m.v., kan ingensinde finde sted uden efter forudgående aflysning af servitutten.

I øvrigt kan ejerlavet kun opløses i henhold til beslutning på to umiddelbart på hinanden følgende bestyrelsesmøder. Opløsning af ejerlavet kræver enstemmighed på begge møder.

Ved opløsning af ejerlavet fordeles ejerlavets formue pro rata blandt medlemmerne efter fordelingstal.

### § 10 Godkendelse af vedtægter

Nærværende vedtægter skal godkendes af Nykøbing F. Kommune.

Foranstående vedtægter er godkendt på det stiftende møde den 15.04.1999.

Nykøbing F., den 27.09.1999

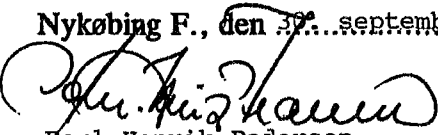
Advokat


Bjarne Berg Christiansen

.....  
som dirigent

Godkendt af Nykøbing F. Kommune

Nykøbing F., den 30. september 1999.

  
Poul-Henrik Pedersen  
Borgmester

  
Peter Rygaard Andersen  
Kommunaldirektør

\*\*\* \* \*\*\*  
\* \* \*  
\* \* \*\*\*  
\* \* \* Retten i Nykøbing Falster  
\* \*\*\* \*\*\* Tinglysningsafdelingen

Påtegning på Byrde.  
Vedrørende matr.nr. 500 B, Nykøbing F. Bygrunde  
Dagbogsdato: 11.10.1999  
Dagbogsnr. : 508495

Afvist fra dagbogen den 11.10.1999  
f.s.v. ang. matr. nr. 500-b allerede fordi vedtægterne ikke  
er tiltrådet af ejds. ejer.

Retten i Nykøbing Falster den 11.10.1999

*J. Eriksen*  
Inge Lise Eriksen, ass.

\*\*\* \* \*\*\*  
\* \* \*  
\* \* \*\*\*  
\* \* \* Retten i Nykøbing Falster  
\* \*\*\* \*\*\* Tinglysningsafdelingen

Påtegning på Byrde.

Vedrørende matr.nr. 502 A Hovedejd, Nykøbing F. Bygrunde

Dagbogsdato: 11.10.1999

Dagbogsnr. : 508496

Afvist fra dagbogen den 11.10.1999

f.s.v. ang. matr. nr. 502-a allerede fordi vedtægten ikke er  
begæret lyst på ejd.s ejerlejlighedsnr. og fordi vedtægten  
ikke er tiltrådt af ejerlejlighedens ejere ifl. tingbogen.

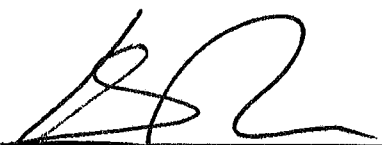
Retten i Nykøbing Falster den 11.10.1999

*J. Eriksen*  
Inge Lise Eriksen, ass.

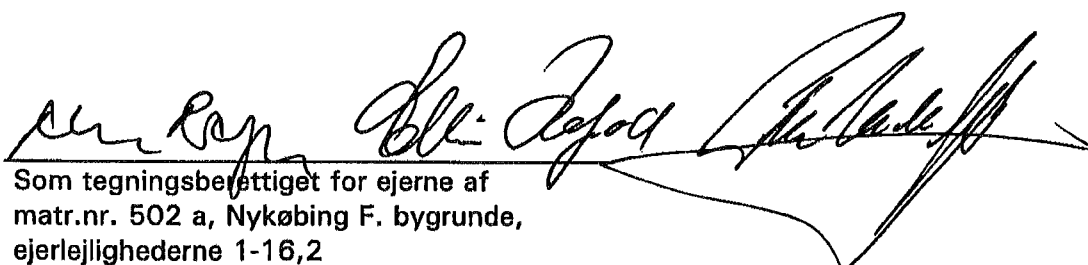


Vedtægten godkendes herved.

Nykøbing F., den 22. november 1999

  
Ejer af matr.nr. 500 b, Nykøbing F. bygrunde  
( F R A V N )

Nykøbing F., den 23. november 1999

  
Som tegningsberettiget for ejerne af  
matr.nr. 502 a, Nykøbing F. bygrunde,  
ejerlejlighederne 1-16,2

Nærværende vedtægt begæres tinglyst på matr.nr. 500 b, Nykøbing F. bygrunde,  
og matr.nr. 502 a, Nykøbing F. bygrunde, ejerlejlighederne 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8,  
9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16,1 og 16,2.

Teknisk Forvaltning,

Plan- og Udviklingsafdelingen, den 26. november 1999

f/ Eva Westenholt  
Marianne Reinhardt  
Byplanarkitekt

\*\*\* \* \*\*\*

\* \* \*

\* \* \*\*\*

\* \* \* Retten i Nykøbing Falster

\* \*\*\* \*\*\* Tinglysningsafdelingen

Side: 9

Akt.nr.:

D 493

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 500 B, Nykøbing F. Bygrunde

Ejendomsejer: Flemming Ravn

Lyst første gang den: 26.11.1999 under nr. 512818

Senest ændret den : 26.11.1999 under nr. 512818

Anm.: Tidligere tinglyste servitutter og pantegæld.

Retten i Nykøbing Falster den 07.12.1999

Ole Hansen, kontorfm.

\*\*\* \* \*\*\*  
 \* \* \*  
 \* \* \*\*\*  
 \* \* \* Retten i Nykøbing Falster  
 \* \*\*\* \*\*\* Tinglysningsafdelingen

Påtegning på Byrde.  
 Vedrørende matr.nr. 502 A Ejerlej. 1, Nykøbing F. Bygrunde  
 Dagbogsdato: 26.11.1999  
 Dagbogsnr. : 512820

Afvist fra tingbogen den 07.12.1999 f.s.v. ang. samtlige ejerlejligheder i matr.nr. 502-a Nykøbing F. bygrunde, da ejerne ikke har tiltrådt vedtægterne.

Matr.nr. 502-a er opdelt i ejerlejligheder nre 1, 2, 6, 7, 10, 15, 16 og 17.

Retten i Nykøbing Falster den 07.12.1999

Ole Hansen, kontorfm.

Justitsministeriets genparapapir

Påtegning på vedtægt  
for Gårdlavet Baltic  
Nst. ab/n - 1999

D 493

side 10  
Anmelder

J. nr. 57-003007

Nykøbing F. Kommune  
Teknisk Forvaltning  
Skolegade 5  
4800 Nykøbing F.

Foranstående vedtægt for "Gårdlavet Baltic" tiltrædes herved af følgende ejere:

Ejerlejlighed nr. 1:

Boligselskabet Vendersbo afd. 08/24      Dansk Boligselskab s.m.b.a.

*[Signature]*      *[Signature]*

H.K.Nielsen      Claus Olsson      Karin Thomsen      ~~P. Bøgemose~~      Han-  
sen  
K.E.Matz

Ejerlejlighed nr. 2:

*[Signature]*

Michael Møller

Ejerlejlighed nr. 6:

*[Signature]*

Peter Kildensfeldt

Ejerlejlighed nr. 7:

*[Signature]*

Karsten Kragh

Ejerlejlighed nr. 10:

*[Signature]*

Michael Møller

Ejerlejlighed nr. 15:

*[Signature]*

Niels Andreasen

Ejerlejlighed nr. 16:

*[Signature]*

Frank Pico Larsen

Ejerlejlighed nr. 17:

*[Signature]*

Søren Holm Larsen

\*\*\* \* \*\*\*

\* \* \*

\* \* \*\*\*

\* \* \* Retten i Nykøbing Falster

\* \*\*\* \*\*\* Tinglysningsafdelingen

Side: 11

Akt.nr.:  
C 475

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 502 A Hovedejd, Nykøbing F. Bygrunde

Ejendomsejer:

Lyst første gang den: 28.03.2000 under nr. 5923

Senest ændret den : 28.03.2000 under nr. 5923

Tillige lyst på Ejerlejlighed nr. 1,2,6,7,10,15,16 og 17.

-

Anmærkning:

På ejendommene er lyst servitutter og pantegæld.

-

Der er verserende sag om afgiftens størrelse.

Retten i Nykøbing Falster den 31.03.2000

Jette Søndergaard

|  
|  
|  
|



# Oftest anvendte informationer

Udskrift af udvalgte oplysninger fra OIS.

<b>Adresse</b>	Jernbanegade 41, 2., 4800 Nykøbing F
<b>BFE</b>	285941
<b>Kommune</b>	Guldborgsund (0376)
<b>Matrikel-ejerlav</b>	502a - Nykøbing F. Bygrunde
<b>Grund-areal</b>	4.772 m <sup>2</sup>
<b>Grundens bebyggede areal</b>	2.245 m <sup>2</sup>
<b>Byggesager</b>	Nej
<b>Administrator</b>	
<b>Ejer</b>	Sandro Zubovic
<b>Vurdering</b>	1.604.000 (2022)
<b>Salgspris</b>	1.320.000 DKK (2006)

# Gældende vurdering

## Gældende vurdering

Vurderingsdato	2022-01-02
Ejendomsværdi	1.604.000
Grundværdi	444.000
Ejerboligværdi	0
Anvendt skattegrundlag	182.600
Stuehus grundværdi	0
Ejendommens benyttelse ved vurdering	Ejerlejlighed, beboelse
Vurderet grundareal	0
Antal lejligheder	0
PP4 eller PP4A vurdering	Det er ikke en pgf. 4 vurdering eller en ændret pgf. 4 vurdering
Ophøjet PP4 eller PP4A vurdering	Årsomvurderingen er ikke ophøjet fra en pgf. 4 vurdering
Vurderingskreds	0
Vurderingskreds navn	
Vurderingsændring	Ordinær vurdering
Juridisk kategori	
Juridisk underkategori	

## Seneste omberegning af ejendomsværdi

Vurderingsdato	2022-01-02
Ejendomsværdi - 2001 niveau +5%	
Ejendomsværdi - 2002 niveau	

## Seneste omberegning af ejerboligværdi

Vurderingsdato	2022-01-02
Løbenummer	
Ejerboligværdi - 2001 niveau +5%	
Ejerboligværdi - 2002 niveau	

## Skattestop E&G vurdering

Vurderingsdato  
Begrundelse  
Ejerboligværdi i 2001  
Ejerboligværdi i 2001 + 5%  
Ejerboligværdi i 2002  
Stk12  
Stk13  
Stk14  
Stk15  
Stk19

### **Fordeling på vurdering for VUR og E&G**

Vurderingsdato  
Løbenummer  
Kode for ejerboligværdi  
Ejerbolig vejkode  
Ejerbolig husnr. og  
bogstav  
Ejerbolig etage  
Ejerbolig side/dørnr.  
Ejerboligværdi

### **Vurdering undtagelse**

Vurderingsdato  
Løbenummer  
Begrundelse  
Kategoritekst  
Kode  
Lovhenviisning  
Overskrift

### **Skattestopsfordeling på E&G vurdering**

Vurderingsdato  
Løbenummer  
Ejerbolig vejkode  
Ejerbolig husnr. og  
bogstav  
Ejerbolig etage  
Ejerbolig side/dørnr.



Ejerboligværdi i 2001

Ejerboligværdi i 2001 + 5%

Ejerboligværdi i 2002



Guldborgsund Kommune  
Center for Teknik & Miljø  
Parkvej 37

4800 Nykøbing F

Faktura udsendes særskilt  
umiddelbart før forfaldsdato.

Overførsel fra udlandet:  
IBANNR.: DK4430003219604572  
SWIFTNR.: DABADKKK

Modtager 3766501036113

Sandro Zubovic

Jernbanegade 41,2.

4800 Nykøbing F

Udskrevet den: 13/11-2023 Moms-nr.: 29188599 Sorteringsnummer: 13 00000 011034

Debitornummer:	Kommunenr.:	Ejendomsnr.:
056 24 008527 08 06	376	008527

Ejendommens beliggenhed:  
Jernbanegade 41 02 (4800)

Bfe. nummer:  
0000285941

Matrikelbetegnelse:  
NYKØBING F. BYGRUNDE 502a Ejl. 17

Sml. Bolig-/erhvervsareal: 146 BBR-status pr. 01/01-2023

Øvrige Bfe. numre:

## Kommunale ejendomsbidrag af fast ejendom 2024

Side 01 af 01

Specifikation Beløb Heraf moms

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

ROTTEBEKÆMPELSE 109,65

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

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

**I ALT** 109,65 0,00

Rate	Forfaldsdato	Sidste rettidige indb.dag	Ratebeløb	Fakturadato	Moms beløb
01	01/01-2024	08/01-2024	54,83	01/01-2024	0,00
02	01/07-2024	08/07-2024	54,82	01/07-2024	0,00

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

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

Ved for sen indbetaling påløber renter og evt. gebyr.

**BETALINGSINFORMATION UDSENDES UMIDDELBART FØR FORFALDSDATO, HVIS BIDRAGET IKKE ER TILMELDT BETALINGSSERVICE.**

**Mit Betalingsoverblik**

Betal dine regninger på en ny og nem måde. Læs mere på:

**[Guldborgsund.dk](https://guldborgsund.dk) - Selvbetjening > Mit Betalingsoverblik**

**Betalingsfrister**

1. rate forfalder til betaling den 1. januar 2024
2. rate forfalder til betaling den 1. juli 2024

1. rate omfatter perioden 1. januar - 30. juni
2. rate omfatter perioden 1. juli - 31. december

**Renter**

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

**Gebyrer**

Gebyrer fremgår af kommunens hjemmeside.

Renter og gebyrer, der ikke betales, vil blive opkrævet sammen med efterfølgende rate.

**GÆLDSSTYRELSEN**

Såfremt bidraget efter udsendelse af 2. rykkerskrivelse ikke er betalt eller der er truffet aftale om betaling, vil sagen blive sendt til inddrivelse hos Gældsstyrelsen.

**Ejerskifte**

Faktura må IKKE overdrages til ny ejer. Der udsendes faktura til ny ejer.

**Om Betalingservice**

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

**Henvendelse vedrørende betaling kan ske til:**

Borgerservice, Opkrævningen

Telefon: 5473 1146 - e-mail: [kommunen@guldborgsund.dk](mailto:kommunen@guldborgsund.dk)

**Telefontid:**

Mandag-onsdag	kl. 09.00-15.00
Torsdag	kl. 09.00-17.00
Fredag	kl. 09.00-12.00

**Henvendelse vedrørende ejendomsbidragsopgørelsen kan ske til:**

Guldborgsund Kommune  
Center for Teknik og Miljø  
Parkvej 37  
4800 Nykøbing F.  
Telefon: 5473 2030 - e-mail: [teknik@guldborgsund.dk](mailto:teknik@guldborgsund.dk)

**Telefontid:**

Mandag-onsdag	kl. 09.00-15.00
Torsdag	kl. 09.00-17.00
Fredag	kl. 09.00-12.00

**Du kan finde din ejendomsbidragsopgørelse via Guldborgsund Kommunes hjemmeside eller på [Borger.dk](https://borger.dk). Du skal blot bruge MitID.**

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

Vurderingsstyrelsen

Telefon: 7222 1616

## EJERLEJLIGHEDSSKEMA

Sag.nr./ref.: 3-130-6-2	Administrator: Advice Ejendomsadministration A/S Rådhusstorvet 4C 4760 Vordingborg
-------------------------	---

Ejerlejligheden:	
Matr.nr. :	502a Nykøbing Falster
Ejerlejlighed nr.:	17
Adresse:	Jernbanegade 41, 2., 4800 Nykøbing Falster
Ejer(e):	
Fordelingstal	23/1000
	Administrativt:

Efter aftale med ovennævnte ejer(e) anmodes venligst om besvarelse af nedenstående spørgsmål som led i sælgers positive oplysningspligt i forbindelse med salg af ejerlejligheden:

## Oplysninger fra sælger/administrator

1. Betales fællesudgifter i forhold til:  tinglyst fordelingstal  administrativt fordelingstal  
Er der udgifter, der fordeles på anden måde?  Nej  Ja  
Hvis ja, hvilke?  
a conto vand og varme.  
Og hvordan? efter forbrug.

2. Hvilke fællesudgifter m.v. opkræves af ejerforeningen?

Fællesudgifter	kr. <u>1.629,-</u>	pr. md. <input checked="" type="checkbox"/>	Pr. kvartal <input type="checkbox"/>
Antenne	kr. _____	pr. md. <input type="checkbox"/>	Pr. kvartal <input type="checkbox"/>
Vand a/c	kr. <u>800,-</u>	pr. md. <input checked="" type="checkbox"/>	Pr. kvartal <input type="checkbox"/>
Vandafledning	kr. _____	pr. md. <input type="checkbox"/>	Pr. kvartal <input type="checkbox"/>
Varme a conto	kr. <u>900,-</u>	pr. md. <input checked="" type="checkbox"/>	Pr. kvartal <input type="checkbox"/>
Elforbrug	kr. _____	pr. md. <input type="checkbox"/>	Pr. kvartal <input type="checkbox"/>
Ydelse på fælles lån	kr. _____	pr. md. <input type="checkbox"/>	Pr. kvartal <input type="checkbox"/>
_____	kr. _____	pr. md. <input type="checkbox"/>	Pr. kvartal <input type="checkbox"/>

3. Er ejeren i restance til ejerforeningen?  Nej  Ja  
Hvis ja, med kr. 22.834,64 pr. 08.11.2024

4. Sikkerhed til ejerforeningen:

Skal eksisterende sikkerhed forhøjes eller ny oprettes?  Nej  Ja  
Hvis ja: Fra kr. \_\_\_\_\_ med kr. \_\_\_\_\_ til kr. \_\_\_\_\_ Art: \_\_\_\_\_  
Skal der udarbejdes dokumenter vedr. ny eller eksisterende sikkerhed?  Nej  Ja  
Hvis ja: Hvilke dokumenter? mindst 6 måneders fællesudgifter jf. §20  
Hvem skal udarbejde disse? Den berigtigede advokat.  
Evt. gebyr til ejerforeningen herfor? kr. \_\_\_\_\_

5. Påhviler der ejerforeningens medlemmer fællesgæld (med solidarisk hæftelse)  Nej  Ja  
Hvis ja: alt kr. \_\_\_\_\_ pr. \_\_\_\_\_  
Hvis ja, hvad udgør lejlighedens andel af gælden? kr. \_\_\_\_\_ pr. \_\_\_\_\_  
Opkræves der særskilt ydelse i forbindelse med gælden?  Nej  Ja, beløbet er anført under pkt. 2.  
Kan gælden indfries individuelt?  Nej  Ja, med kr. \_\_\_\_\_ pr. \_\_\_\_\_  
Evt. specielle indfrielsesvilkår:  
\_\_\_\_\_  
Er der tale om tidsbegrænset ekstraopkrævning?  Nej  Ja, sidste betaling den \_\_\_\_\_  
Har ejerforeningen en kassekredit?  Nej  Ja, maks. kr. \_\_\_\_\_

6. Antenne, type:  Hybridnet  Fælles  Andet:

Antenneforening  Nej  Ja

Hvis ja: Er der medlemspligt?  Nej  Ja, evt. overtagelsesgebyr kr. \_\_\_\_\_

7. Der er brugsret for lejligheden til:  Kælderrum og/eller  loftsrum  P-plads  
 Andet:

Fri.

Evt. betaling: Ingen.

8. Der er brugsrettigheder for ejerlejligheden til fællesfaciliteter:  Cykelkælder  Tørrerum  
 Andet:

Er der fællesvaskeri i ejendommen?  Nej  Ja Hvis ja, hvordan betales for evt. benyttelse heraf?

9. \_\_\_\_\_

10. Er der aftalt arbejdsforpligtelse (arbejdsweekends e.lign.)?  Nej  Ja

Hvis ja, hvilke: -

Andre forhold af betydning for køber:

11. Varmeforsyning:  Fjernvarme  Centralvarme med:  gas  olie  fjernvarme   
Andet:

12. Må der holdes husdyr i ejerlejligheden?  Nej  Ja

Evt. vilkår:

Se vedtægter.

13. Hvem er vicevært for ejendommen:

Tlf.nr.: \_\_\_\_\_ Træffetid: \_\_\_\_\_

**Reparationer/forbedringer/ændringer i udgifter:**

Foreligger der for Dem oplysninger om forventede ekstraordinære udgifter for indeværende år, som ikke kan forventes dækket indenfor ejerforeningens seneste budget?  Nej  Ja, anslået kr.

Hvorledes forventes det finansieret:

Ved De, om der er istandsættelsesarbejder eller andet, som i de kommende år må forventes at medføre udgifter, der ikke med rimelighed kan forventes dækket indenfor ejerforeningens løbende budget?  Nej  Ja, følgende:

Der planlægges renoveringsprojekt af ejendommens kviste med budgetoverslag på kr. 2.131.500,- pr. d. 26.01.2024. Der er ikke fastsat, hvordan projektet kan/skal finansieres endnu. Foreningen har søgt finansieringen via foreningens bank, men foreløbigt fået afslag pga. fordelingen mellem private og erhvervslejligheder.

**Forsikring:**

Brandforsikring: Selskab: Protector Forsikring Policentr. 3420657

Fuld- og nyværdi?  Nej  Ja

Hus og grundejerforsikring: Selskab: Protector Forsikring Policentr. 3420657

Dækker denne angreb af svamp og insekt?  Nej  Ja

Øvrig dækning:

Se police.

Er der forbehold i policen?  Nej  Ja Hvis ja, hvilke?

Andre forsikringer:

Har der været konstateret angreb af svampe og insekter på ejendommen?  Nej  Ja Hvis ja, hvornår?

**De bedes fremsende kopi af:**

- Seneste generalforsamlingsgodkendte regnskab og budget for ejerforeningen.
- Referat af de senest afholdte ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger i ejerforeningen.
- Ejerforeningens vedtægter.
- Forsikringspolice(r) incl. evt. forbehold.
- Evt. vedligeholdelsesplan.
- Evt. energimærke og -plan (ELO).
- Evt. tilstandsrapport for hele ejendommen.
- Evt. husorden

**Supplerende bemærkninger:**

Ved ejerskifte afregner foreningen selv med sælger og opkræver køber.

Foreningen overgår til anden administration efter 31.12.2024  
Herefter kontaktes Syddan A/S - Hjulsporet 27, 4930 Maribo.

**Gebyr/underskrift**

Deres ekspeditionsgebyr i forbindelse med besvarelsen bedes oplyst her: kr. 5.000,- inkl. moms  
Beløbet vil blive fremsendt til Dem, når besvarelsen er modtaget af os.

Dato:

Dato: 08.11.2024

\_\_\_\_\_  
Forespørgeren

ADVICE Ejendomsadministration a/s  
Sabrina Weishaupt Bärentzen  
\_\_\_\_\_  
Administrator/ejerforeningen

År 2023, onsdag 19. april, kl. 16.00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Hotel Baltic, afholdt online via Microsoft Teams.

#### DAGSORDEN:

- 1) Administrators aflæggelse af årsberetning og forelæggelse af årsregnskab 2022 til godkendelse.
- 2) Godkendelse af det kommende års driftsbudget, herunder fastsættelse af størrelsen af den enkelte ejers a conto-betaling til fællesudgifter.
- 3) Drøftelse af større vedligeholdelsesarbejder m.v.
- 4) Forslag fra medlemmerne
- 5) Valg af formand
  - a. Formanden Casper Christensen er på valg
- 6) Valg af medlemmer til bestyrelsen.
  - a. Nicholas Thurø – bestyrelsesmedlem på valg i 2024
  - b. Nejla Pinarbasi – bestyrelsesmedlem på valg i 2024
  - c. Birgitte Werngreen-Nielsen – bestyrelsesmedlem på valg i 2024
- 7) Valg af suppleanter til bestyrelsen.

Bestyrelsen foreslår Peter Langerup for 1 år.
- 8) Valg af revisor.
- 9) Eventuelt.

Henrik Bøgvad – ADVICE Ejendomsadministration a/s bød forsamlingen velkommen.

Repræsenteret personligt var 6 ejere ud af 6 mulige. Svarende til fordelingstal 1000/1000.

Fremmødt: Birgitte Werngreen Nielsen (beboerrepræsentant for Boligselskabet Vendersbo), Nicholas Thurø, Lisa og Kim (Næsby ApS), Peter Langerup og Casper Meier Christiansen.

Henrik Bøgvad blev valgt som dirigent og Sabrina Mortensen blev valgt til referent, begge fra ADVICE Ejendomsadministration a/s.

#### Ad 1)

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen henhold til vedtægten var indkaldt lovligt og rettidigt ved skrivelse d. 5. april.

Administrators årsberetning bestod af et sammendrag af årets bestyrelsesmøder samt igangsatte og gennemførte projekter i regnskabsåret.

Dirigenten gennemgik regnskabet, som udviser underskud på kr. 88.626 opstået med indtægter på kr. 680.285,00 og udgifter på kr. 768.911. Balancen blev gennemgået med aktiver og passiver på i alt kr. 1.564.542. Det blev bemærket, at foreningen pr. 31.12.2021 havde kr. 676.248 indestående på driftskonto i Nordea Bank.



For god ordens skyld oplyste dirigenten at indestående på driftskontoen i Nordea bank pr. 12.04.2023 udgjorde kr. 817.458,53.

Underskuddet tages fra formuen.

**Forsamlingen godkendte herefter regnskabet.**

### **AD 2)**

Dirigenten gennemgik budgettet. Budgettet lagde op til stigning i boligafgift til opkrævning pr. 01.06.2023 for de månedlige, og pr. 01.07.2023 for de kvartalsvise opkrævninger.

Således var der budgetteret med indtægter på kr. 850.000 og udgifter på kr. 726.000. Budgettet viste herefter et overskud på kr. 124.000.

Stigningen i fællesudgifterne, opkræves med tilbagevirkende kraft for 2023.

**Budgettet blev herefter enstemmigt vedtaget.**

### **Ad 3)**

Under større vedligeholdelsesarbejder til drøftelse, blev der nævnt ejendommens kviste.

Foreningen har haft rådgivningsfirma Friis Andersen, Arkitekterne til at lave en projektbeskrivelse og netop modtaget deres materiale efter at have rykket for det flere gange. Arkitekten har ikke leveret hvad bestyrelsen har bedt om, da det var hensigten at de skulle indhente tilbud og løsningsmuligheder fra flere leverandører. Det blev derfor overvejet om bestyrelsen skulle finde en anden samarbejdspartner.

Dog blev der bemærket at det er vigtigt at have en professionel rådgiver på projektet, så der blev sikret korrekte tilbud og styring.

Det blev nævnt at det står medlemmerne frit at foreslå en anden samarbejdspartner som bestyrelsen kunne undersøge.

Bestyrelsen arbejder videre med vedligeholdelsesarbejdet på kommende bestyrelsesmøde d. 16. maj 2023.

### **Ad 4)**

Da der ikke var modtaget nogle forslag, var punktet hermed udtømt.

**Ad 5)**

Formand Casper Meier Christiansen var på valg og modtog genvalg.

**Ad 6)**

Bestyrelsesmedlemmerne er først på valg i 2024.

**Ad 7)**

Bestyrelsen indstillede Peter Langerup til suppleant og blev valgt for 1 år.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand	Casper Meier Christiansen	På valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	Nicholas Thurø	På valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	xxx	På valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	Birgitte Werngreen-Nielsen	På valg i 2024
Suppleant	Peter Langerup	På valg i 2024

**Ad 8)**

Generalforsamlingen ønskede ikke at vælge en revisor. Bestyrelsen indhenter tilbud for at se om det er muligt at få en lavere pris for revision.

**Ad 9)**

Dirigenten nævnte for god ordens skyld, at under eventuelt kan alt drøftes og intet kan vedtages.

Der var ikke nogen kommentarer til eventuelt.

Dirigenten takkede herefter for god ro og orden og sluttede generalforsamlingen

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Generalforsamlingen slut kl. 17.05

Som dirigent:

Underskrives med Nemid

Henrik Bøgvad

På bestyrelsens vegne:

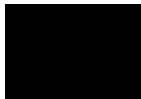
Underskrives med Nemid

Casper Meier Christiansen

## Casper Meier Christiansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Casper Meier Christiansen  
Bestyrelsesformand  
På vegne af Ejerforeningen Hotel Baltic  
ID: 28dbffc-98fc-4b8d-bcb3-7ff9dde1f38b  
Tidspunkt for underskrift: 19-05-2023 kl.: 10:01:23  
Underskrevet med MitID



## Nicholas Thurø

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Nicholas Thurø  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af Ejerforeningen Hotel Baltic  
ID: 7d193147-247a-4e79-b906-bc95814eda0b  
Tidspunkt for underskrift: 15-05-2023 kl.: 00:00:28  
Underskrevet med MitID



Navnet returneret af dansk MitID var:  
[Redacted]  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af Ejerforeningens Hotel Baltic  
ID: c6f5884c-9e45-47b3-851d-05a832c6bee2  
Tidspunkt for underskrift: 23-05-2023 kl.: 09:50:13  
Underskrevet med MitID



## Birgitte Werngreen-Nielsen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:  
Birgitte Werngreen-Nielsen  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af Ejerforeningens Hotel Baltic  
ID: 67286921  
Tidspunkt for underskrift: 15-05-2023 kl.: 14:15:28  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Henrik Bøgvad

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Henrik Bøgvad  
Dirigent  
ID: be20541f-87c4-4fbf-b020-036008a605ab  
Tidspunkt for underskrift: 12-05-2023 kl.: 13:45:24  
Underskrevet med MitID



År 2024, mandag den 3. juni, kl. 16.00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i ejerforeningen Hotel Baltic, online via Microsoft Teams med følgende dagsorden:

**DAGSORDEN:**

- 1) Administrators aflæggelse af årsberetning og forelæggelse af årsregnskab 2023 til godkendelse.
- 2) Godkendelse af det kommende års driftsbudget, herunder fastsættelse af størrelsen af den enkelte ejers a conto-betaling til fællesudgifter.
- 3) Drøftelse af større vedligeholdelsesarbejder m.v.
  - a. Bemyndigelse til bestyrelsen til at finde bedst mulige finansieringsvilkår for ejerforeningen til renovering af kvistene på ejendommen. Der skal dog forventes en egenbetaling på 20% – Se bilag 1.
- 4) Forslag fra bestyrelsen
  - a. Eventuelt overskud overføres til grundfonden.
- 5) Valg af formand – formanden er på valg i 2025
- 6) Valg af medlemmer til bestyrelsen.

På valg er:

  - a. Nicholas Thurø – bestyrelsesmedlem
  - b. xxxx– bestyrelsesmedlem
  - c. Birgitte Werngreen-Nielsen – bestyrelsesmedlem
- 7) Valg af suppleanter til bestyrelsen.
- 8) Valg af revisor.
- 9) Eventuelt.

Repræsenteret var 10 ud af 14 mulige svarende til fordelingstal på 919/1.000.

Sabrina W. Bärentzen fra ADVICE Ejendomsadministration a/s blev valgt til dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen i henhold til vedtægten §8 ikke var indkaldt rettidigt og lovligt, idet bestyrelsen ønskede at rykke generalforsamlingen til efter finansieringsmuligheder, var undersøgt. Derudover var der indkaldt 1 dag for sent ift. indkaldelsesvarslet på 14 dage med skrivelse d. 21. maj 2024.

**Ad 1)**

**Beretning**

Administrator tog ordet og berettede at det havde været et år med højere udgifter en forventet blandt andet pga. uforudsete omkostninger ifm. skader på bygningen og daglig vedligeholdelse igennem Vendersbo men også udgiften til konsulent blev højere end budgetteret. Bestyrelsen har arbejdet på renovering af kvistene og har fået indhentet et overslag. Pga. ønsket om at

undersøge finansieringsmuligheder valgte bestyrelsen at rykke generalforsamlingen. Der er ikke fundet endelig løsning endnu.

**Beretningen blev herefter taget til efterretning.**

## **Regnskab**

Dirigenten indledte med at konstatere, at regnskabsmaterialet ikke har givet anledning til forbehold i årsrapporten.

Dirigenten gennemgik regnskabet side 7 med indtægter på kr. 850.008 og udgifter til drift på kr. 865.741

Regnskabet udviste efter resultatdisponeringen et underskud på kr. 15.733 som tages af grundfonden.

Derefter gennemgik dirigenten balancen side 8 og 9 med aktiver og passiver pr. 31.12.2024 på kr. 2.101.466. Egenkapitalen udgør heraf kr. 882.601.

**Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.**

## **Ad 2)**

Dirigenten gennemgik budgettet, hvor der var budgetteret med indtægter og udgifter på kr. 850.008 – heraf kr. 293.787 til vedligehold.

**Budgettet blev herefter godkendt.**

## **Ad 3)**

- a. Bemyndigelse til bestyrelsen til at finde bedst mulige finansieringsvilkår til renovering af kvistene på ejendommen.**

Bestyrelsen motiverede kort forslaget, hvorefter det blev sat til afstemning.

**Forslaget blev enstemmigt vedtaget.**

## **Ad 5)**

- a. Eventuelt overskud overføres til grundfonden.**

Da der ikke var overskud dette år var forslaget ikke relevant.

### Ad 5)

Formand Casper Meier Christiansen var først på valg i 2025.

### Ad 6)

Birgitte Werngreen-Nielsen og Nicholas Thurø modtog begge genvalg som bestyrelsesmedlemmer.

Peter Langerup ønskede at stille op til bestyrelsesmedlem og blev valgt ind.

### Ad 7)

Kim Rindom Hansen på vegne af Næsby (ejer af Brovejen 8, st.) var villig at stille op til som suppleant til bestyrelsen og blev valgt ind.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand	Casper Meier Christiansen	På valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	Birgitte Werngreen-Nielsen	På valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Nicholas Thurø	På valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Peter Langerup	På valg i 2026
Suppleant	Kim Rindom Hansen	På valg i 2025

### Ad 8)

Beierholm blev valgt som revisor med forbehold for at ville give afslag for regnskab 2024 pga. problemerne med utilfredshed over processen ved regnskabsmaterialet for 2023.

Administrator havde glemt at skrive valg af administrator med på dagsordenen, hvor det blev drøftet sammen med revisor. Ejerforeningen ønsker at skifte administrator, hvorfor ADVICE Ejendomsadministration a/s ikke modtag genvalg. Bestyrelsen vil foranledige fremsendelse af formel opsigelse indenfor de kommende 3 måneder.

### Ad 9)

Dirigenten nævnte for god ordens skyld, at under eventuelt kan alt drøftes og intet vedtages.

En ejer ytrede om mon der kunne opnås præmiebesparelse efter renoveringsarbejde, da risikoen på bygningen må falde efter renoveringsarbejdet, er udført. Det blev nævnt at forsikringen netop

er skiftet og at der blev opnået en stor besparelse. Efter endt renovering kan der forespørges på en ny pris.

Dirigenten takkede herefter for god ro og orden og sluttede generalforsamlingen.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Generalforsamlingen slut kl. 17.05

Som dirigent:

Sabrina W. Bärentzen

\_\_\_\_\_underskrives digitalt\_\_\_\_\_

*Nærværende referat signeres digitalt af bestyrelsen og dirigenten.*

## Casper Meier Christiansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Casper Meier Christiansen  
Bestyrelsesformand  
På vegne af Ejerforeningen Hotel Baltic  
ID: 28dbffcf-98fc-4b8d-bcb3-7ff9dde1f38b  
Tidspunkt for underskrift: 11-06-2024 kl.: 17:50:03  
Underskrevet med MitID



## Birgitte Werngreen-Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Birgitte Rask Werngreen-Nielsen  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af Vendersbo, Ejerforeningen Hotel Baltic  
ID: 6f7c1790-776f-46cb-9205-6df53693f757  
Tidspunkt for underskrift: 11-06-2024 kl.: 13:15:35  
Underskrevet med MitID



## Nicholas Thurø

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Nicholas Thurø  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af Ejerforeningen Hotel Baltic  
ID: 7d193147-247a-4e79-b906-bc95814eda0b  
Tidspunkt for underskrift: 11-06-2024 kl.: 11:00:58  
Underskrevet med MitID



## Peter Langerup

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Peter Langerup  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af Ejerforeningen Hotel Baltic  
ID: 678e8769-4095-42a5-bc8c-b0acc68453d6  
Tidspunkt for underskrift: 11-06-2024 kl.: 10:55:10  
Underskrevet med MitID



## Sabrina W. Bärentzen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Sabrina Weishaupt Bärentzen  
Dirigent  
På vegne af ADVICE Ejendomsadministration A/S  
ID: 783a510c-0982-4806-85b7-67089ca7611d  
Tidspunkt for underskrift: 11-06-2024 kl.: 10:50:37  
Underskrevet med MitID





**Ejerforeningen Hotel Baltic**  
**Jernbanegade 41-47 og Brovejen 6-8,**  
**4800 Nykøbing F.**

c/o Advice Ejendomsadministration A/S, Rådhusstorvet 4C, 4760 Vordingborg

**Årsrapport**  
**2022**

Godkendt på generalforsamlingen, den 19. april 2023

---

dirigent

# Indholdsfortegnelse

---

	<b>Side</b>
Foreningsoplysninger m.v.	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Anvendt regnskabspraksis	10
Noter	11


## Foreningsoplysninger mv.

### Foreningen

Ejerforeningen Hotel Baltic  
v/ADVICE Ejendomsadministration A/S  
Rådhusstorvet 4C  
4760 Vordingborg  
Telefon: 89 93 67 58  
Hjemsted: Nykøbing F.

### Bestyrelse

Casper Meier Christiansen, Formand  
Nicholas Thurø

  
Birgitte Werngreen-Nielsen  
Peter Langerup

### Administrator

ADVICE Ejendomsadministration A/S

### Revision

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

## Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Ejerforeningen Hotel Baltic.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F. den 19. april 2023

### Administrator

Rene Christoffersen  
ADVICE Ejendomsadministration A/S

### I bestyrelsen

Casper Meier Christiansen

Nicholas Thurø

████████████████████

Peter Langerup

Birgitte Werngreen-Nielsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til medlemmerne i Ejerforeningen Hotel Baltic

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Hotel Baltic for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlaget for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBAs Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Ejerforeningen har medtaget budgettal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning på årsregnskabet

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning på årsregnskabet

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Nykøbing F. den 19. april 2023

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Svend Skaarup Sand  
statsautoriseret revisor  
mne21424

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Ejerforeningens hovedaktivitet har i lighed med tidligere år omfattet ejerforeningens administration af fællesomkostninger for ejendommene Jernbanegade 41-47 og Brovejen 6-8.

### Udvikling i foreningens aktivitet og økonomiske forhold.

Foreningens resultat for tiden 01.01.2022 - 31.12.2022 udviser et resultat på t.DKK -89 mod t.DKK 103 for tiden 01.01.2021 - 31.12.2021.

Resultatet disponeres som henlæggelse til vedligeholdelse, således at ejerforeningens likviditet svækkes til kommende vedligeholdelsesarbejder på de ejendomme som er omfattet af ejerforeningens drift.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af ejerforeningens årsrapporten.



## Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	Budget 2022 (ikke revideret)	2021 t.kr.
<b>Fællesindtægter</b>				
Aconto indbetalt af ejere		680.285	680.285	680
<b>Fællesindtægter i alt</b>		<b>680.285</b>	<b>680.285</b>	<b>680</b>
<b>Fællesomkostninger</b>				
Forsikring og renovation	1	247.590	237.750	225
Forbrugsafgifter	2	1.772	3.000	2
Vedligeholdelse af ejendom	3	387.400	218.752	265
Administrationsomkostninger	4	128.030	103.795	81
Renteomkostninger		4.118	0	6
<b>Fællesomkostninger i alt</b>		<b>768.911</b>	<b>563.297</b>	<b>578</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-88.626</b>	<b>116.988</b>	<b>103</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>				
Henlæggelse til vedligeholdelse		-88.626	116.988	103
Overført til Grundfonden		0	0	0
<b>Disponeret</b>		<b>-88.626</b>	<b>116.988</b>	<b>103</b>

**Balance pr. 31.12.2022**

	Note	2022 kr.	2021 t.kr.
Periodeafgræsningsposter	5	175.096	14
Forbrugsregnskaber	6	706.129	854
Andre tilgodehavender	7	7.069	27
<b>Tilgodehavender</b>		<b>888.294</b>	<b>895</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	8	<b>676.248</b>	<b>729</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.564.542</b>	<b>1.623</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.564.542</b>	<b>1.623</b>

**Balance pr. 31.12.2021**

	Note	2022 kr.	2020 t.kr.
Grundfonden		170.604	171
<b>Egenkapital før andre reserver</b>		<b>170.604</b>	<b>171</b>
Henlæggelse til vedligeholdelse	9	727.730	816
<b>Andre reserver</b>		<b>727.730</b>	<b>816</b>
<b>Egenkapital</b>		<b>898.334</b>	<b>987</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Forbrugsregnskaber	10	636.352	575
Kreditorer og skyldige omkostninger	11	29.856	62
		<b>666.208</b>	<b>636</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>666.208</b>	<b>636</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.564.542</b>	<b>1.623</b>

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabs- klasse A.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der forekommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

## Resultatopgørelse

### Indtægter

Indtægter indregnes med den del, der kan henføres til regnskabsperioden. Indtægter består af aconto-indbetalinger fra ejerforeningens ejere.

### Udgifter

Herunder indregnes omkostninger til administration, fællesudgifter vedrørende gårdlauget, rengøring, vedligeholdelse, forsikringer og andre fællesudgifter.

## Balancen

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi.

### Forudbetalte omkostninger

Forudbetalte omkostninger, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nominel værdi.

## Noter

	<b>2022</b>	<b>Budget 2021</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>(ikke revideret)</b>	<b>t.kr.</b>
<b>1. Forsikring og renovation</b>			
Ejendomsforsikringer	145.916	136.500	128
Renovation	101.674	101.250	97
	<b>247.590</b>	<b>237.750</b>	<b>225</b>
<b>2. Forbrugsafgifter</b>			
Elektricitet	1.772	3.000	2
	<b>1.772</b>	<b>3.000</b>	<b>2</b>
<b>3. Vedligeholdelse af ejendom</b>			
Gårdanlæg og udenomsarealer	10.279	0	0
Maler	35.375	0	0
Murer	16.875	16.875	4
Snedker/tømrer	90.268	0	58
VVS	29.614	21.500	6
Varmeanlæg	10.019	0	0
Elektriker	18.483	0	22
Kloakarbejde	3.532	0	0
Låseservice	1.680	0	1
Ejendomsservice	0	15.000	8
Rengøring og trappevask	84.688	81.095	80
Gårdlaug	86.589	84.282	85
	<b>387.400</b>	<b>218.752</b>	<b>265</b>
<b>4. Administrationsomkostninger</b>			
Kontorartikler	0	10.000	0
Administrationshonorar	41.692	41.795	41
Revision og regnskabsassistance	16.250	16.000	16
Rådgivning	32.500	32.500	11
Vandregnskab	6.853	0	3
Varmeregnskaber	19.365	0	0
Gebyr m.v.	6.783	0	6
Internet	3.088	3.500	3
EDB omkostninger	1.500	0	2
	<b>128.030</b>	<b>103.795</b>	<b>81</b>

## Noter

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>5. Periodeafgrænsningsposter</b>		
Ejendomsadministration januar 2022	167.175	7
Bredbånd 1. kvrt. 2022	807	0
Rengøring Trapper januar 2022	7.114	7
	<b>175.096</b>	<b>14</b>
<b>6. Forbrugsregnskaber</b>		
Fjernvarme og afgifter, acantobetalt forbrug	386.583	426
Vand og vandafledningsafgift, acantobetalt forbrug	319.546	428
	<b>706.129</b>	<b>854</b>
<b>7. Andre tilgodehavender</b>		
Advice Ejld. administration dobbelt betalt	7.069	0
Årsafregning 2021 Guldborgsund forsyning	0	27
	<b>7.069</b>	<b>27</b>
<b>8. Likvide beholdninger</b>		
Nordea 6400 009 692	676.248	729
	<b>676.248</b>	<b>729</b>
<b>9. Henlæggelse til vedligeholdelse</b>		
Årets resultat 2014	172.426	172
Årets resultat 2015	78.972	79
Årets resultat 2016	52.943	53
Årets resultat 2017	508.785	509
Årets resultat 2018	13.936	14
Årets resultat 2019	-113.411	-113
Årets resultat 2020	0	0
Årets resultat 2021	102.705	103
Årets resultat 2022	-88.626	0
	<b>727.730</b>	<b>816</b>

**Noter**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>10. Forbrugsregnskaber</b>		
Fjernvarme og afgifter, aconto betalinger fra ejerne	399.888	338
Vand og vandaflledning, acontobetalinge fra ejerne	236.463	237
	<b>636.352</b>	<b>575</b>
<b>11. Kreditorer og skyldige omkostninger</b>		
Revisor inkl. moms	16.000	16
SEAS NVE	739	0
Yousee	908	0
Skyldig samlepost ejendom	0	2
Enelco ApS	6.684	0
Delta rengøring januar 2022	0	6
Advice ejendomsadministration	5.524	3
Årsafregning 2021 - Guldborgsund forsyning	0	34
	<b>29.856</b>	<b>62</b>

## Noter

### Note 12. Fællesudgifter 2022

Lejl.nr.		For- delingstal	Re- novation	Fælles- udgifter	Udgifter- i alt	Aconto op- krævning	Mellem- regning med ejere
1	Jernbanegade 43-47	600	82.307	400.344	482.650	425.888	56.762
2	Brovejen 6	115	2.421	76.732	79.154	65.302	13.852
6	Jernbanegade 43 A, 2. th	13	1.210	8.340	9.551	8.518	1.032
7	Jernbanegade 43 A, 1.	12	605	8.007	8.612	8.518	94
10	Brovejen 8	93	2.421	62.053	64.474	52.810	11.664
15	Jernbanegade 41, stuen	34	2.421	22.685	25.106	24.134	972
16	Jernbanegade 41, 1.sal	35	2.421	23.353	25.775	24.843	932
17	Jernbanegade 41, 2.sal	23	2.421	15.346	17.768	16.325	1.443
18	Jernbanegade 43, 1. th C	12	605	8.007	8.612	8.518	94
19	Jernbanegade 43, 1. th B	13	605	8.674	9.278	9.228	51
20	Jernbanegade 43, 1. th D	13	605	8.674	9.278	9.228	51
21	Jernbanegade 43 C, 2. th	13	1.210	8.340	9.551	8.518	1.032
22	Jernbanegade 43 B, 2. th	13	1.210	8.340	9.551	9.227	324
23	Jernbanegade 43 D, 2. th	13	1.210	8.340	9.551	9.228	322
<b>I alt</b>		<b>1.000</b>	<b>101.674</b>	<b>667.238</b>	<b>768.911</b>	<b>680.285</b>	<b>88.626</b>

Fordelingsgrundlaget er opgjort således:  
 Fællesudgifter ifølge resultatopgørelsen  
 Forlods fordelt ifølge renovationsregnskab  
**Fællesudgifter**

kr.
768.911
-101.674
<b>667.238</b>

Der fordeles i henhold til fordelingstal.



## Nicholas Thurø

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Nicholas Thurø  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af Ejerforeningen Hotel Baltic  
ID: 7d193147-247a-4e79-b906-bc95814eda0b  
Tidspunkt for underskrift: 27-04-2023 kl.: 15:30:37  
Underskrevet med MitID



Navnet returneret af dansk MitID var:  
[REDACTED]  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af Ejerforeningens Hotel Baltic  
ID: c6f5884c-9e45-47b3-851d-05a832c6bee2  
Tidspunkt for underskrift: 05-05-2023 kl.: 14:40:02  
Underskrevet med MitID



## Birgitte Werngreen-Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Birgitte Rask Werngreen-Nielsen  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af Ejerforeningens Hotel Baltic  
ID: 6f7c1790-776f-46cb-9205-6df53693f757  
Tidspunkt for underskrift: 08-05-2023 kl.: 09:19:50  
Underskrevet med MitID



## Peter Langerup

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Peter Langerup  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af Ejerforeningen Hotel Baltic  
ID: 678e8769-4095-42a5-bc8c-b0acc68453d6  
Tidspunkt for underskrift: 27-04-2023 kl.: 17:55:12  
Underskrevet med MitID



## Casper Meier Christiansen

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Casper Meier Christiansen  
Bestyrelsesformand  
På vegne af Ejerforeningen Hotel Baltic  
ID: 28dbffcf-98fc-4b8d-bcb3-7ff9dde1f38b  
Tidspunkt for underskrift: 27-04-2023 kl.: 21:38:41  
Underskrevet med MitID



## Svend Skaarup Sand

Navnet returneret af dansk NemID var:  
Svend Sand  
Revisor  
På vegne af Beierholm  
ID: 10488989  
Tidspunkt for underskrift: 08-05-2023 kl.: 10:13:16  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## René Christoffersen

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Rene Christoffersen  
Direktør  
På vegne af ADVICE Ejendomsadministration  
ID: c74c2638-4841-4ef1-8b4e-e4170e85055e  
Tidspunkt for underskrift: 08-05-2023 kl.: 10:33:57  
Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

**Ejerforeningen Hotel Baltic**  
**Jernbanegade 41-47 og Brovejen 6-8,**  
**4800 Nykøbing F.**

c/o Advice Ejendomsadministration A/S, Rådhusstorvet 4C, 4760 Vordingborg

**Årsrapport**  
**2023**

Godkendt på generalforsamlingen, 03.06.2024

---

dirigent

# Indholdsfortegnelse

---

	<b>Side</b>
Foreningsoplysninger m.v.	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Anvendt regnskabspraksis	10
Noter	11


## Foreningsoplysninger mv.

### Foreningen

Ejerforeningen Hotel Baltic  
v/ADVICE Ejendomsadministration A/S  
Rådhusstorvet 4C  
4760 Vordingborg  
Telefon: 89 93 67 58  
Hjemsted: Nykøbing F.

### Bestyrelse

Casper Meier Christiansen, Formand  
Nicholas Thurø

  
Birgitte Werngreen-Nielsen

### Administrator

ADVICE Ejendomsadministration A/S

### Revision

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

## Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for Ejerforeningen Hotel Baltic.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F. 03.06.2024

### Administrator

Rene Christoffersen  
ADVICE Ejendomsadministration A/S

### I bestyrelsen

Casper Meier Christiansen

Nicholas Thurø

████████████████████

Birgitte Werngreen-Nielsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til medlemmerne i Ejerforeningen Hotel Baltic

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Hotel Baltic for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlaget for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBAs Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Ejerforeningen har medtaget budgettal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning på årsregnskabet

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning på årsregnskabet

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Nykøbing F. den 3 Juni 2024

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Svend Skaarup Sand  
statsautoriseret revisor



## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Ejerforeningens hovedaktivitet har i lighed med tidligere år omfattet ejerforeningens administration af fællesomkostninger for ejendommene Jernbanegade 41-47 og Brovejen 6-8.

### Udvikling i foreningens aktivitet og økonomiske forhold.

Foreningens resultat for tiden 01.01.2023 - 31.12.2023 udviser et resultat på t.DKK -16 mod t.DKK -89 for tiden 01.01.2022 - 31.12.2022.

Resultatet disponeres som henlæggelse til vedligeholdelse, således at ejerforeningens likviditet svækkes til kommende vedligeholdelsesarbejder på de ejendomme som er omfattet af ejerforeningens drift.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af ejerforeningens årsregnskab.

**Resultatopgørelse for 2023**

	Note	2023 kr.	Budget 2023 (ikke revideret)	2022 t.kr.
<b>Fællesindtægter</b>				
Aconto indbetalt af ejere		850.008	850.000	680
<b>Fællesindtægter i alt</b>		<b>850.008</b>	<b>850.000</b>	<b>680</b>
<b>Fællesomkostninger</b>				
Forsikring og renovation	1	212.965	200.000	248
Forbrugsafgifter	2	1.172	5.000	2
Vedligeholdelse af ejendom	3	474.226	355.000	387
Administrationsomkostninger	4	177.377	166.000	128
Renteomkostninger		0	0	4
<b>Fællesomkostninger i alt</b>		<b>865.741</b>	<b>726.000</b>	<b>769</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-15.733</b>	<b>124.000</b>	<b>-89</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>				
Henlæggelse til vedligeholdelse		-15.733	124.000	89
Overført til Grundfonden		0	0	0
<b>Disponeret</b>		<b>-15.733</b>	<b>124.000</b>	<b>-89</b>

**Balance pr. 31.12.2023**

	Note	2023 kr.	2022 t.kr.
Periodeafgrænsningsposter	5	204.854	175
Forbrugsregnskaber	6	1.235.514	706
Andre tilgodehavender	7	0	7
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.440.368</b>	<b>888</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	8	<b>661.098</b>	<b>676</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.101.466</b>	<b>1.565</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.101.466</b>	<b>1.565</b>

**Balance pr. 31.12.2023**

	Note	2023 kr.	2022 t.kr.
Grundfonden		170.604	171
<b>Egenkapital før andre reserver</b>		<b>170.604</b>	<b>171</b>
Henlæggelse til vedligeholdelse	9	711.997	728
<b>Andre reserver</b>		<b>711.997</b>	<b>728</b>
<b>Egenkapital</b>		<b>882.601</b>	<b>899</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Forbrugsregnskaber	10	1.077.352	636
Kreditorer og skyldige omkostninger	11	141.513	30
		<b>1.218.865</b>	<b>666</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.218.865</b>	<b>666</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.101.466</b>	<b>1.565</b>

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabs- klasse A.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der forekommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

## Resultatopgørelse

### Indtægter

Indtægter indregnes med den del, der kan henføres til regnskabsperioden. Indtægter består af aconto-indbetalinger fra ejerforeningens ejere.

### Udgifter

Herunder indregnes omkostninger til administration, fællesudgifter vedrørende gårdlauget, rengøring, vedligeholdelse, forsikringer og andre fællesudgifter.

## Balancen

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi.

### Forudbetalte omkostninger

Forudbetalte omkostninger, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nominel værdi.

## Noter

	<b>2023</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>(ikke revideret)</b>	<b>t.kr.</b>
<b>1. Forsikring og renovation</b>			
Ejendomsforsikringer	91.186	90.000	146
Renovation	118.692	110.000	102
Andre forsikringer	3.087	0	0
	<b>212.965</b>	<b>200.000</b>	<b>248</b>
<b>2. Forbrugsafgifter</b>			
Elektricitet	1.172	5.000	1
	<b>1.172</b>	<b>5.000</b>	<b>1</b>
<b>3. Vedligeholdelse af ejendom</b>			
Gårdanlæg og udenomsarealer	5.700	0	10
Maler	67.375	0	35
Murer	103.726	0	17
Snedker/tømrer	8.068	0	90
VVS	54.664	0	30
Varmeanlæg	0	0	10
Elektriker	189	0	18
Kloakarbejde	0	0	4
Glarmester	0	0	0
Låseservice	0	0	2
Budgetteret vedligeholdelse	0	150.000	0
Ejendomsservice	45.375	20.000	0
Rengøring og trappevask	88.065	90.000	85
Gårdlaug	101.064	95.000	87
	<b>474.226</b>	<b>355.000</b>	<b>387</b>
<b>4. Administrationsomkostninger</b>			
Kontorartikler	0	20.000	0
Administrationshonorar	47.095	50.000	41
Revision og regnskabsassistance	18.125	17.000	16
Rådgivning	85.108	75.000	33
Vandregnskab	4.087	0	7
Varmeregnskaber	9.635	0	19
Gebyr m.v.	8.106	0	7
Internet	3.348	4.000	3
EDB omkostninger	1.875	0	2
	<b>177.377</b>	<b>166.000</b>	<b>128</b>

## Noter

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>5. Periodeafgrænsningsposter</b>		
Aconto vand 1. kv. 2024	196.604	167
Bredbånd 1. kv. 2024	867	1
Rengøring Trapper januar 2024	7.383	7
	<b>204.854</b>	<b>175</b>
<b>6. Forbrugsregnskaber</b>		
Fjernvarme og afgifter, acontobetalt forbrug	616.037	387
Vand og vandafledningsafgift, acontobetalt forbrug	619.477	320
	<b>1.235.514</b>	<b>706</b>
<b>7. Andre tilgodehavender</b>		
Advice Ej. administration dobbelt betalt	0	7
	<b>0</b>	<b>7</b>
<b>8. Likvide beholdninger</b>		
Nordea 6400 009 692	661.098	676
	<b>661.098</b>	<b>676</b>
<b>9. Henlæggelse til vedligeholdelse</b>		
Årets resultat 2014	172.426	172
Årets resultat 2015	78.972	79
Årets resultat 2016	52.943	53
Årets resultat 2017	508.785	509
Årets resultat 2018	13.936	14
Årets resultat 2019	-113.411	-113
Årets resultat 2020	0	0
Årets resultat 2021	102.705	103
Årets resultat 2022	-88.626	-88
Årets resultat 2023	-15.733	0
	<b>711.997</b>	<b>728</b>

**Noter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>10. Forbrugsregnskaber</b>		
Fjernvarme og afgifter, aconto betalinger fra ejerne	673.523	400
Vand og vandaflledning, acontobetalinge fra ejerne	403.829	236
	<b>1.077.352</b>	<b>636</b>
<b>11. Kreditorer og skyldige omkostninger</b>		
Revisor inkl. moms	17.000	16
SEAS NVE	0	1
Yousee	747	1
Vedligeholdelse	115.539	0
Enelco ApS	0	7
Delta rengøring januar 2023	7.384	0
Advice ejendomsadministration	844	6
Årsafregning 2022 - Guldborgsund forsyning	0	0
	<b>141.513</b>	<b>30</b>



## Noter

### Note 12. Fællesudgifter 2023

Lejl.nr.		For- delingstal	Re- novation	Fælles- udgifter	Udgifter- i alt	Aconto op- krævning	kr. Mellem- regning med ejere
1	Jernbanegade 43-47	600	96.083	448.231	544.314	510.024	34.290
2	Brovejen 6	115	2.826	85.911	88.738	97.752	-9.014
6	Jernbanegade 43 A, 2. th	13	1.413	9.338	10.751	10.620	130
7	Jernbanegade 43 A, 1.	12	707	8.965	9.671	10.200	-529
10	Brovejen 8	93	2.826	69.476	72.302	79.056	-6.754
15	Jernbanegade 41, stuen	34	2.826	25.399	28.225	28.896	-671
16	Jernbanegade 41, 1.sal	35	2.826	26.147	28.974	29.748	-774
17	Jernbanegade 41, 2.sal	23	2.826	17.182	20.009	19.548	461
18	Jernbanegade 43, 1. th C	13	707	9.338	10.045	11.052	-1.007
19	Jernbanegade 43, 1. th B	13	707	9.712	10.417	11.052	-635
20	Jernbanegade 43, 1. th D	13	707	9.712	10.417	10.620	-203
21	Jernbanegade 43 C, 2. th	13	1.413	9.338	10.751	10.620	130
22	Jernbanegade 43 B, 2. th	13	1.413	9.338	10.751	10.620	131
23	Jernbanegade 43 D, 2. th	12	1.413	8.965	10.378	10.200	177
<b>I alt</b>		<b>1.000</b>	<b>118.692</b>	<b>747.049</b>	<b>865.741</b>	<b>850.008</b>	<b>15.731</b>

Fordelingsgrundlaget er opgjort således:  
 Fællesudgifter ifølge resultatopgørelsen  
 Forlods fordelt ifølge renovationsregnskab  
**Fællesudgifter**

kr.
865.741
-118.692
<b>747.049</b>

Der fordeles i henhold til fordelingstal.

## Casper Meier Christiansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Casper Meier Christiansen  
Bestyrelsesformand  
På vegne af Ejerforeningen Hotel Baltic  
ID: 28dbffcf-98fc-4b8d-bcb3-7ff9dde1f38b  
Tidspunkt for underskrift: 21-05-2024 kl.: 22:43:12  
Underskrevet med MitID



## Birgitte Werngreen-Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Birgitte Rask Werngreen-Nielsen  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af Vendersbo, Ejerforeningen Hotel Baltic  
ID: da438f44-8538-437e-a24a-568c874774d5  
Tidspunkt for underskrift: 04-06-2024 kl.: 11:07:07  
Underskrevet med MitID



## Nicholas Thurø

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Nicholas Thurø  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af Ejerforeningen Hotel Baltic  
ID: 7d193147-247a-4e79-b906-bc95814eda0b  
Tidspunkt for underskrift: 21-05-2024 kl.: 23:09:33  
Underskrevet med MitID



Navnet returneret af dansk MitID var:  
[REDACTED]  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af Ejerforeningens Hotel Baltic  
ID: c6f5884c-9e45-47b3-851d-05a832c6bee2  
Tidspunkt for underskrift: 05-06-2024 kl.: 22:07:20  
Underskrevet med MitID



## Sabrina W. Bärentzen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Sabrina Weishaupt Bärentzen  
Administrator  
På vegne af ADVICE Ejendomsadministration A/S  
ID: 783a510c-0982-4806-85b7-67089ca7611d  
Tidspunkt for underskrift: 27-05-2024 kl.: 10:48:33  
Underskrevet med MitID



## Sabrina W. Bärentzen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Sabrina Weishaupt Bärentzen  
Dirigent  
På vegne af ADVICE Ejendomsadministration A/S  
ID: 783a510c-0982-4806-85b7-67089ca7611d  
Tidspunkt for underskrift: 27-05-2024 kl.: 10:48:33  
Underskrevet med MitID



## Svend Skaarup Sand

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Svend Skaarup Sand  
Revisor  
På vegne af Beierholm  
ID: 110afe17-5f7a-4015-b66c-ea5e7cf4f1cf  
Tidspunkt for underskrift: 26-05-2024 kl.: 07:37:02  
Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).



**Budget**  
**Ejerforeningen Hotel Baltic**  
**2023**

**Indtægter:**

Årlige indbetalinger fra ejerne til EF	kr.	850.000,00
<b>I alt</b>	kr.	<u>850.000,00</u>

**Udgifter:**

Renovation	kr.	110.000,00
El	-	5.000,00
Ejendomsforsikring TRYG	-	90.000,00
Bidrag til gårdlauget	-	95.000,00
Vicevært/tilsyn - Vendersbo	-	20.000,00
Trappevask	-	90.000,00
Kontorhold, bankgebyr og PBS gebyr	-	20.000,00
Bredbånd YouSee	-	4.000,00
Revisor	-	17.000,00
Administrationshonorar	-	50.000,00
Udvendig vedligeholdelse		150.000,00
Byggerådgivning		<u>75.000,00</u>
<b>I alt</b>	kr.	<u>726.000,00</u>

Indtægter	kr.	850.000,00
- udgifter	-	<u>726.000,00</u>
Resultat	kr.	<u>124.000,00</u>



## Budget

### Ejerforeningen Hotel Baltic Fordeling

Månedsbetrag:		År 2022	År 2023	Forhøjelse
3-130-1-2	Jernbanegade 43,45 og 47	35.490,69 kr.	42.502,00 kr.	7.011,31 kr.
3-130-2-2	Brovejen 6	5.441,91 kr.	8.146,00 kr.	2.704,09 kr.
3-130-3-2	Brovejen 8	4.400,85 kr.	6.588,00 kr.	2.187,15 kr.
3-130-4-2	Jernbanegade 41, st.	2.011,14 kr.	2.408,00 kr.	396,86 kr.
3-130-5-4	Jernbanegade 41, 1	2.070,29 kr.	2.479,00 kr.	408,71 kr.
3-130-6-2	Jernbanegade 41, 2	1.360,48 kr.	1.629,00 kr.	268,52 kr.
3-130-7-4	Jernbanegade 43A, 1	709,81 kr.	850,00 kr.	140,19 kr.
3-130-8-4	Jernbanegade 43A, 2	709,81 kr.	885,00 kr.	175,19 kr.
3-130-9-4	Jernbanegade 43B, 1	768,96 kr.	921,00 kr.	152,04 kr.
3-130-10-4	Jernbanegade 43B, 2	768,96 kr.	885,00 kr.	116,04 kr.
3-130-11-4	Jernbanegade 43C, 1	709,81 kr.	850,00 kr.	140,19 kr.
3-130-12-4	Jernbanegade 43C, 2	709,81 kr.	885,00 kr.	175,19 kr.
3-130-13-4	Jernbanegade 43D, 1	768,96 kr.	921,00 kr.	152,04 kr.
1-130-14-4	Jernbanegade 43D, 2	768,96 kr.	885,00 kr.	116,04 kr.
<b>I alt: Månedligt</b>		56.690,44 kr.	70.834,00 kr.	14.143,56 kr.
<b>Årligt</b>		680.285,28 kr.	850.008,00 kr.	169.722,72 kr.

2023 Årligt i alt har **kr. 8,00** difference fra budgetteringen grundet øredifferencer fra vores system.

Stigningen vil blive opkrævet med tilbagevirkende kraft fra 01.01.2023.  
Forhøjelsesreguleringen vil blive opkrævet pr. 01.06.2023 for månedlig-, og 01.07.2023 for kvartalsvis opkrævninger



**Budget**  
**Ejerforeningen Hotel Baltic**  
**2024**

<b>Indtægter:</b>		
Årlige indbetalinger fra ejerne til EF	kr.	850.008
<b>I alt</b>	kr.	<u>850.008</u>
<b>Udgifter:</b>		
Renovation	kr.	120.000
El	-	3.000
Ejendomsforsikring TRYG	-	96.184
Ansvarsforsikring	-	3.087
Bidrag til gårdlauget	-	101.064
Vicevært/tilsyn - Vendersbo	-	50.000
Trappevask	-	90.000
Kontorhold, bankgebyr og PBS gebyr	-	25.000
Bredbånd YouSee	-	4.000
Revisor	-	17.000
Administrationshonorar	-	46.885
Udvendig vedligeholdelse		293.787
<b>I alt</b>	kr.	<u>850.008</u>
Indtægter	kr.	850.008
- udgifter	-	<u>850.008</u>
Resultat	kr.	<u>0</u>

Matr. nr.:

j.nr.: 9208

502-a Nykøbing F. bygrunde

Gade og hus nr.:

Jernbanegade 41-47 og  
Brovejen 6-8,  
4800 Nykøbing F.

Anmelder:

B. Berg Christiansen  
advokat  
4800 Nykøbing F.

Ret&Råd Nykøbing F.  
Vestensborg Allé 2 A  
4800 Nykøbing F.  
Tlf. 54 85 32 33

STEMPELMÆRKE

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF  
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT  
D 465674

V E D T Æ G T E R  
-----

for Ejerforeningen Hotel Baltic, matr. nr. 502-a Nykøbing F. bygrunde og de ved denne ejendom fremkomne ejerlejligheder.

§ 1.

Navn og hjemsted  
-----

Foreningens navn er Ejerforeningen Hotel Baltic. Dets hjemsted er Nykøbing F.

## § 2.

### Formål

-----

Foreningens formål er at varetage de fælles anliggender, der er knyttet til at være ejer af ejerlejligheder i ejendommen Jernbanegade 41-47 og Brovejen 6-8, 4800 Nykøbing F., matr. nr. 502-a Nykøbing F. bygrunde, herunder ethvert anliggende vedrørende fællesrum, fællesarealer, fællesindretninger m.v.

Særskilt bemærkes, at foreningen skal renholde og vedligeholde veje, fortov, indkørsel, gårdsplads, haveanlæg, eventuel parkeringsplads, hegn, belysning samt dække vedligeholdelse- og driftsudgifter i forbindelse med disses anlæg, i det omfang de ikke er overtaget af det offentlige.

Foreningen skal forestå administrationen af ejendommen, jvf. dog nærmere § 12.

Foreningen skal, bortset fra grundfonden og en eventuel driftskapital, ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene af medlemmer opkræve de fornødne bidrag, der kræves til at bestride ejendommens fællesudgifter.

## § 3.

Enhver ejerlejlighedsejer er pligtig at være medlem af foreningen. En lejlighed kan højst ejes af 2 personer. Medlemskabet af foreningen og ejendomsretten til en ejerlejlighed skal stedse være sammenhørende.

Medlemspligten indtræder, når skødet - betinget eller endeligt - foreligger tinglyst uden andre præjudicerende retsanmærkninger end de, der måtte vedrøre pantehæftelser i ejendommen, dog med retsvirkning med den i skødet nævnte overtagelsesdag.

Medlemskabet er tillige betinget af at kontingenter og andre medlemmerne pålagte bidrag er betalte. Et indtrædende medlem er pligtig at udrede sælgerens eventuelle restancer af enhver art overfor foreningen.



En tidligere ejers medlemsskab og forpligtelser ophører først endeligt, når den nye ejer retsgyldigt er indtrådt. Han udtræder af foreningen uden krav på refusion af kontingent eller udbetaling af andel i foreningens formue.

Ejerforeningens administrator kan til den nye ejer udbetale eventuelle tidligere års overskud, både for så vidt angår fællesudgifter samt eventuelt overskud på varmeregnskab m.v.

#### § 4.

For foreningens forpligtelser hæfter foreningens formue. Medlemmerne hæfter subsidiært i forhold hertil.

Medlemmerne hæfter tillige personligt og principialet pro rata efter fordelingstal, subsidiært solidarisk. Et medlem frigøres for disse forpligtelser, for så vidt hans lejlighed overdrages og det nye medlem retsgyldigt er indtrådt (jvf. § 3).

#### § 5.

##### Kontingent og andre bidrag

Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser foreningens fællesudgifter.

På budgettet kan der medtages henlæggelser til bestemte formål f.eks. fornyelse og hovedstandsættelse. Budgettet forelægges til godkendelse på den ordinære generalforsamling. Udgifterne fordeles på medlemmerne i forhold til deres fordelingstal. I tilfælde af store uforudsete udgifter skal bestyrelsen være berettiget til i årets løb, at lade administrator med 1 måneds varsel opkræve en ekstraordinær ydelse.

Ethvert medlem indbetaler et på ovennævnte grundlag på den årlige generalforsamling fastsat a conto beløb, som indbetales månedsvis eller kvartalsvis forud efter administrators bestemmelse.

Opgørelse over fællesudgifterne ved ejendommens drift i det forløbne regnskabsår forelægges ved den årlige generalforsamling. Det ethvert medlem evt. påhvilende restbidrag skal indbetales senest 14 dage efter, at meddelelse om det på generalforsamlingen vedtagne og godkendte regnskab er udsendt til medlemmerne.



Foreningens udgifter, der skal dækkes gennem den af medlemmerne i henhold til nærværende paragraf påhvilende ydelse, er alle udgifter, anført i nærværende vedtægter, vedrørende fællesskabet, herunder tillige betaling af lån optaget med eller uden pant i hele ejendommen med eller uden solidarisk hæftelse, betaling af ejendomsskatter og afgifter - også enhver fremtidig udgift - i det omfang disse ikke er opdelt på de enkelte ejerlejligheder, udgift til el-forbrug vedrørende alt hvad der er fælles ejendomsret undergivet, løn til vicevært, ren- og vedligeholdelse af fællesarealer, administration, revision, regnskabsaflæggelse og eventuelle diæter til bestyrelse. Ejerforeningen skal være momsregistreret.

## § 6.

### Varme- og varmtvandsanlæg

-----

Ejendommen er delvis forsynet med fjernvarme og delvis med centralvarme.

Administrator opkræver et a conto beløb til dækning af varmeforbrug vedr. de ejerlejligheder, som har centralvarme og fjernvarme.

Varmeregnskabsåret er 01.01. - 31.12. Eventuelle reguleringer erlægges senest 14 dage efter at administrator har opkrævet sådanne. Varmeregnskabet udarbejdes af varmeingeniørfirmaet Bjerager & Kristensen eller andet varmeingeniørfirma, med mindre andet vedtages, jvf. § 8.

## § 7.

### Grundfond

-----

Foreningen skal have en grundfond, hvortil hver enkelt ejer årligt efter 16. alm. vurdering skal bidrage med 1/2% af ejendomsværdien for hans lejlighed, indtil fondens størrelse udgør 3% af denne værdi.

Regnskab vedrørende grundfonden forelægges på generalforsamling samtidig med regnskab.

Bestyrelsen er berettiget til i fælles interesseansøgninger at anvende grundfondens midler f.eks. ved større fornyelser af anlæg, uforudsete hændelser m.v.

## § 8.

### Generalforsamling

-----

Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed. Generalforsamling skal afholdes hvert år i marts eller april måned. De af bestyrelsen trufne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, overfor bestyrelsen begæres indbragt for en generalforsamling, dog med undtagelse af de bestyrelsesbeslutninger, som er truffet i medfør af nedenstående bestemmelser om vedligeholdelse, jvf. § 15.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes, hvor andet ikke er udtrykligt bestemt, ved simpel stemmeflerhed efter fordelingstal blandt de repræsenterede stemmer, idet der herved bortses fra de i den pågældende afstemning ikke deltagende medlemmers stemmer.

Forslag til ændring af fordelingstal samt foreningens opløsning kan kun vedtages enstemmigt og med tilslutning fra samtlige medlemmer.

Forslag om væsentlige forandringer om fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring af vedtægterne kan kun vedtages med mindst 2/3 flertal efter fordelingstal på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af de i ejendommen værende stemmer er repræsenteret. Vedtages forslaget med 2/3 flertal på en generalforsamling, hvor færre end 2/3 af de i ejendommen værende stemmer eller medlemmer er repræsenteret, kan der med 14 dages skriftligt indkaldes til en ny generalforsamling, som skal afholdes senest 6 uger efter den første generalforsamling. Såfremt 2/3 af de på generalforsamlingen ærende stemmer opgjort efter fordelingstal stemmer for forslaget, er dette endeligt vedtaget.

Generalforsamlingen skal indeholde følgende dagsorden:

1. Administrators aflæggelse af årsberetning og forelæggelse af årsregnskab til godkendelse.
2. Godkendelse af det kommende års driftsbudget, herunder fastsættelse af størrelsen af den enkelte ejers a conto betaling.
3. Drøftelse af større vedligeholdelsesarbejder m.v.
4. Forslag fra medlemmerne
5. Valg af formand for bestyrelsen, f.s.v. han afgår.
6. Valg af andre medlemmer af bestyrelsen.



7. Valg af suppleanter.
8. Valg af revisor og suppleant for denne.
9. Eventuelt.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst 1/3 af ejerlejlighedsforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det. Den ekstraordinære generalforsamling indkaldes med samme varsel som den ordinære.

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen, samt dagsorden. Eventuelle forslag der agtes stillet på generalforsamlingen, bortset fra forslag til valg, skal samtidig med indkaldelsen fremlægges til medlemmernes eftersyn.

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne vedrørende fællesskabet behandlet på den ordinære generalforsamling. Begæring herom må være indgivet skriftligt til bestyrelsens formand senest 8 dage efter at indkaldelsen er omdelt. Adgang til generalforsamlingen har foreningens medlemmer, dens bestyrelse, samt foreningens statsaut. revisor og administrator eller repræsentanter for denne. Kunforeningens medlemmer har stemmeret. Et medlem kan ved skriftlig fuldmagt bemyndige enhver myndig person til at give møde for sig på generalforsamlingen og stemme på denne.

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning over forhandlingerne på generalforsamlingen. Beretningen underskrives af dirigenten og bestyrelsen.

Restancer for kontingent og andre medlemmerne af foreningen pålagte bidrag medfører, at det pågældende medlems stemmeret er suspenderet.

De af den ordinære eller ekstraordinære generalforsamling truffne beslutninger, der i henhold til nærværende vedtægter måtte tages af bestyrelsen, er gældende for medlemmerne, indtil de måtte ændres i henhold til vedtægterne og evt. indbringelse af de truffne beslutninger for voldsret eller domstol, har ikke suspensiv virkning, og medlemmerne er, indtil endelig afgørelse foreligger, pligtig at opfylde de af dem i henhold til beslutninger pålagte pligter, det være sig af økonomisk eller anden art, ligesom foreningen, uanset sagsanlæg eller senere appel, skal være berettiget til at foretage retsskridt til forpligtelsens opfyldelse.

## § 9.

### Bestyrelsen -----

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 4 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges 2 suppleanter. Valgbare som formand, medlemmer af bestyrelsen, og som suppleanter er kun foreningens medlemmer, disses ægtefæller og nærtstående slægtninge.

Hvert andet år afgår formanden. Af bestyrelsens øvrige medlemmer og suppleanter afgår halvdelen hvert år. Afgangsordenen bestemmes for samtidig valgte medlemmer og suppleanter ved lodtrækning og ellers ved den rækkefølge, i hvilken de er valgt. Genvalg kan finde sted.

Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang mellem to på hinanden følgende ordinære generalforsamlinger ned under 5, indtræder de valgte suppleanter i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, indkaldes ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Bestyrelsen vælger en næstformand af sin midte.

Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

Bestyrelsen har ledelsen af foreningens anliggender.

Det påhviler bestyrelsen af sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder betaling af fællesudgifter, tegning af sædvanlig forsikringer, (herunder brandforsikring, kombineret hus- og grundejerforsikring, samt evt. andre forsikringer), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af hvad der er fælles ejendomsret underkastet, i det omfang sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter, og forholdene må anses for påkrævet.

## § 10.

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller, i hans forfald, af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det.



Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere 2 medlemmer er til stede.

Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller i hans forfald næstformandens stemme udslaget.

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

#### § 11.

##### Tegningsret

-----

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden eller næstformanden for bestyrelsen og et andet medlem af denne.

#### § 12.

##### Administration

-----

Bestyrelsen vælger en administrator, til at varetage den samlede ejendoms drift i overenstemmelse med bestyrelsens instrukser.

Administrator afholder og fordeler efter fordelingstal alle fællesudgifter.

Foreningens kontante midler skal være anbragt i bank, sparekasse eller på postgirokonto, dog skal det være administrator tilladt at have en kassebeholdning af en sådan størrelse, som det er nødvendigt for den daglige drift.

§ 13.

Årsregnskab og revision  
-----

Foreningens regnskabsår er fra 1. januar til 31. december. Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og administrator og påtegnes af revisor.

Når det begæres af mindst en fjerdedel af foreningens medlemmer efter antal såvel som efter fordelingstal, skal revisor være statsautoriseret.

Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordre enhver oplysning, som han finder af betydning for udførelsen af sit hverv.

Der føres en revisionsprotokol. I forbindelse med sin beretning og revision af et årsregnskab skal revisor angive, hvor vidt han finder forretningsgangen betryggende.

§ 14.

Vicevært m.v.  
-----

Ejerforeningen v/administrator kan når som helst antage en vicevært og slutte sædvanlig funktionæroverenskomst med denne, der så vidt muligt stedse skal bo i nærheden af ejendommen.

Såfremt bestyrelsen træffer beslutning herom, kan administrator indgå en overenskomst med et ejendomsservicefirma.

§ 15.

Fælles vedligeholdelse, herunder fornyelse af eks. anlæg  
-----

16

Alle udgifter, der ikke kan henføres til den individuelle vedligeholdelsespligt, afholdes over ejendommens fællesudgifter, jvf. § 15 og 16.

Ved individuel vedligeholdelse forstås:

-----  
Malerarbejde: Indvendigt malerarbejde, herunder maling af  
----- indvendig og udvendig side af vinduer og  
entredør, maling af radiatorer, forsynings-  
ledninger for varmt vand og koldt vand.

Tømrer- og snedkerarbejde: Fornyelse af gulve, indvendige døre og  
----- begge sider af entredør, samt fast inven-  
tar og vinduer.

Murerarbejde: Flisebelægninger og terazzogulve, samt se-  
----- kundære skillevægge indenfor lejlighedens  
skel.

Sanitet: Brusearrangement, håndvask, toiletskål,  
----- vandhaner, blandingsbatterier og køkken-  
vask.

Afløbsled- Renholdelse af afløb fra badearrangementer,  
----- ninger: håndvask, toiletskål, køkkenvask, samt ren-  
holdelse af vandlåse uden brug af ætsende  
midler.

El-installa- El-kontakter, tilslutningsdåser i vægge,  
----- tioner: de i vægge indbyggede rør med el-ledninger,  
antennedåser på vægge samt telefoninstal-  
lation.

Diverse: Radiatorventiler, ba-lofixer.  
-----

Opremsningen i nærværende paragraf om individuel vedlige-  
holdelse er ikke udtømmende. Tvivlstilfælde afgøres af  
ejerforeningens bestyrelse, hvis afgørelse kan forelægges  
generalforsamlingen, hvis afgørelse er endelig.



Fælles vedligeholdelsespligt omfatter alle arealer, bygningsdele og rum med deri værende bygningstilbehør uden for den enkelte ejerlejligheds grænse.

Specielt kan nævnes, pligten omfatter ejendommens grund, fundament, ydermure, mure imod fællesrum, bortset fra maling og tapetsering, tage, kældre og pulterrum for så vidt de ikke er udskilt som ejerlejligheder, trapper, etageadskillelser, faldstammer, aftrækskanaler og hovedledninger - også indenfor lejlighederne - omfattes af den fælles pligt til vedligeholdelse m.v.

Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af fællesejendom, bortset fra maling indenfor lejlighedens grænser, eller lade opsætte skilte, reklamer eller udvendige antenner m.v. uden bestyrelsens samtykke.

Ethvert medlem er pligtig at give de af administrator udpegede håndværkere adgang til sin lejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparation, modernisering m.v.

#### § 16.

Fælles istandsættelse, modernisering m.v.  
-----

Enhver ejerlejlighedsejer er pligtig at medvirke til og betale en forholdsmæssig andel af større anlægs- og driftsudgifter ved modernisering, nyinstallation m.v., som vedtages på generalforsamlingen med 2/3 flertal af de i ejendommen værende stemmeberettigede. Udgiftsfordeling sker efter fordelingstal.

#### § 17.

Individuel vedligeholdelse  
-----

Indvendig vedligeholdelse af den enkelte ejerlejlighed påhviler ejeren. Forsømmer en ejer vedligeholdelsespligten af sin lejlighed til gene for de øvrige beboere, kan bestyrelsen lade den nødvendige vedligeholdelse foretage for ejerens regning, hvis han ikke efterkommer et ham givet pålæg indenfor en frist af 1 måned.



En af bestyrelsen truffet afgørelse, der indbringes eller agtes indbragt for generalforsamlingen, suspenderer ikke eventuel betalingspligt.

Ejeren må ikke ved gennemførelse af den individuelle vedligeholdelse gribe ind i ejendommens konstruktioner, bygningsdele, forsynings- og afløbsledninger og er økonomisk ansvarlig overfor ejerforeningen, såfremt dette forbud overtrædes.

En udgift, der hører under en anden vedligeholdelse end den individuelle, betales kun af ejerforeningen, såfremt arbejdet er rekvireret gennem ejendommens administrator.

#### § 18.

Ret til individuel istandsættelse, modernisering m.v.  
-----

Lejlighedens ejer må ændre, modernisere og forbedre sin ejerlejlighed, herunder flytte eller fjerne ikke bærende skillevægge, i det omfang dette ikke er til gene for medejerne. Nødvendige rørgennemføringer eller lign. kan kun gennemføres med samtykke af de ejerlejlighedsejere, der berøres heraf, dog kan det på en generalforsamling bestemmes, at en ejerlejlighedsejer er pligtig at finde sig i rørgennemføringer m.v., evt. mod erstatning for midlertidig gene og kun for så vidt, hans vægring må anses for at være uden rimelig grund.

Lejlighedsejeren har pligt til at indhente bygningsmyndighedernes tilladelse i alle tilfælde, hvor en sådan er påkrævet, og tilstille administrator en kopi af byggetilladelse og af de, efter at arbejdet er udført, nødvendige attester, herunder evt. ibrugtagningstilladelse samt en tegning.

#### § 19.

Medlemmernes rådighedsret  
-----

Enhver lejlighedsejer er pligtig at udøve sin medbenyttelsesret til de fælles ejendomsret undergivne rettigheder, installationer, anlæg og indretninger på hensynsfuld måde.

side 13.

Ejerlejlighedsejeren og de personer, der opholder sig i hans lejlighed, må nøje efterkomme de af bestyrelsen fastsatte ordensregler. Er intet vedtaget, gælder de i standardlejekontrakten fastsatte regler om husorden. Specielt bemærkes, at husdyr i lejligheden ikke er tilladt. Dog kan bestyrelsen efter ansøgning i hvert enkelt tilfælde tillade husdyr, som ikke er til gene for de øvrige beboere

I tilfælde af udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed har foreningen overfor lejereren samme beføjelser med hensyn til de af lejereren påhvilende forpligtelser, som en ejer har overfor en lejer i henhold til lejelovens og den gældende husorden, og foreningen kan selvstændigt optræde som procespartner overfor lejereren eventuelt sideløbende med lejlighedsejeren. Den pågældende lejer vil forpligte sig til at fraflytte lejemålet med 3 måneders varsel i tilfælde af, at ejerlejligheden på grund af ejerens misligholdelse ved en tvangsauktion overtages af en køber eller af en ufyldestgjort panthaver.

Det påhviler den pågældende lejlighedsejer at foranledige de i nærværende paragraf omhandlede bestemmelser optaget i lejekontrakten, der skal forelægges bestyrelsen i hvert enkelt tilfælde.

Det er ikke tilladt nogen ejerlejlighedsejer at anvende dele af fællesarealerne i erhvervsmæssigt øjemed, bortset fra nødvendig adgang for publikum.

Parkering på fællesarealer er ikke uden bestyrelsens samtykke tilladt.

## § 20.

### Sikkerhedsstillelse

Til sikkerhed for betaling af ethvert krav, som foreningen måtte få på de enkelte medlemmer, udsteder ethvert medlem et pantebrev af passende størrelse, som håndpantsettes til foreningen. Ejerpantebrevene kan anvendes som sikkerhed ved ejerforeningens optagelse af lån.

Ejerforeningen skal bestemme, at denne panteret i hver enkelt ejerlejlighed skal forhøjes, således at det kommer til at svare til mindst 6 måneders ydelse for den pågældende ejerlejlighed til ejerforeningen.

Dette ejerpantebrev kan med bestyrelsens samtykke få påtegning at respektere yderligere pantsætning af ejerlejligheden, såfremt dette efter bestyrelsens og administrators skøn stadig giver fornøden sikkerhed for ejerens forpligtelser.



§ 21.

Spørgsmål, som i henhold til nærværende vedtægter skal afgøres af en voldgiftsret, afgøres af en ret bestående af 2 voldgiftsmænd, udnævnt af grundejernes landsforbund, som skal have særligt kendskab til ejerlejlighedsinstituttet. Opnår disse ikke enighed, udnævnes en opmand af SØ- og Handelsrettens præsident, der endeligt afgør tvisten.

Voldgiftsretten afgør det indbragte spørgsmål ved stemmeflerhed efter højst to skriftlige indlæg fra hver part og en mundtlig forhandling.

Parterne er pligtige at afgive deres skriftlige indlæg inden en af voldgiftsretten fastsat frist, og er pligtige at give møde ved den mundtlige forhandling. Sker dette ikke, afgør voldgiftsretten sagen på det foreliggende grundlag, herunder også spørgsmålet om omkostninger i forbindelse med sagen.

§ 22.

Nærværende vedtægter begæres tinglyst som servitut- og pantstiftende på samtlige ejerlejligheder under matr.nr. 502-a Nykøbing F. bygrunde. Deklarationen respekterer til enhver tid, uden særskilt påtegning, lån i almindelig og særlig realkredit med statusmæssige forpligtelser og til forhøjet rente.

Påtaleberettiget er ejerforeningen ved dens bestyrelse og de til enhver tid værende ejere af ejerlejligheder i ejendommen.

Med hensyn til de ejendommen påhvilende hæftelser, servitutter m.v., henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Vedtaget på den ordinære generalforsamling den 04.08.1988, samt ekstraordinær generalforsamling den 15.08.1988.

Nykøbing F. den 15. august 1988

Som dirigent:

B. BERG CHRISTIANSEN  
ADVOKAT  
4800 NYKØBING F.

Som bestyrelsesmedlemmer:

*[Signature]*  
-----  
*[Signature]*  
-----  
*[Signature]*  
-----  
*[Signature]*  
-----  
*[Signature]*  
-----

INDFØRT I DAGBOGEN

09.02.89 02860

NYKØBING F. RETSKREDS  
LYST AKT 6.475.

Tryk på ejt. nr. 1-7, 10-12, 14-15 og 16.2

Afsat fra tingbogen f.s.v. og ejt. nr. 13 og 16.1  
på grund af adkomstmangel og f.s.v. og  
ejt. nr. 8 og 9, da ejerne af disse kun  
har betinget adkomst.

Løst bemærkes, at matr. nr. 502a Nykøbing F. bygd.  
er opdelt i ejerlejlighederne 1-15, 16.1 og 16.2.

*[Signature]*  
an.

*[Signature]*  
Ref.

INDFØRT I DAGBOGEN

16.08.89 14041

STEMPELMÆRKE

RETTEN I  
NYKØBING F

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF  
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT  
D 957902

30.08.89 14041  
0000500 J00  
144105 94

NYKØBING F. RETSKREDS  
LYST

AKT. C. 475.

*Erklæring vedr. ejt. nr. 13 og 16, 1 fore-  
vist.*

*Nu billige tinglyst på ejt. nr. 13 og 16, 1.*

*Adamsen*  
A. Jensen  
599.

*Adh  
h.*

Nykøbing F. den 15. august 1988

Som dirigent:

B. BERG CHRISTIANSEN  
ADVOKAT  
4800 NYKØBING F.

Som bestyrelsesmedlemmer:

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

INDFØRT I DAGBOGEN

09.02.89 02860

NYKØBING F. RETSKREDS  
LYST AKT 6. 475.

Tryk på ejt. nr. 1-7, 10-12, 14-15 og 16.2

Afviset fra tingbogen f.s.u. og ejt. nr. 13 og 16.1  
på grund af adkomstmangel og f.s.u. og  
ejt. nr. 8 og 9, da ejerne af disse kun  
har bebinget adkommet.

Lidende bemærker, at matr. nr. 502 a Nykøbing F. bygn.  
er opdelt i ejerlejligheder nr. 1-15, 16.1 og 16.2.

*[Signature]*  
an.

*[Signature]*


**Allonge til vedtægter for Ejerforeningen Hotel Baltic - matr. nr. 502-a Nykøbing F. bygrunde.**

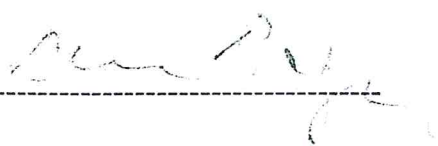
---

Anmelder: Advokaterne  
Vestensborg Alle 2 A/S  
Vestensborg Alle 2,  
4800 Nykøbing F.  
Tlf.: 54-853233

Nærværende vedtægt kvitteres herved til aflysning af tingbogen for så vidt angår tinglysningen som pantstiftende på ejerlejlighederne nr. 1, 3, 4, 5, 8, 9, 11, 12, 13, 14 og 15 matr. nr. 502-a Nykøbing F. bygrunde.

Nykøbing F., den 110 1996  
For Ejerforeningen Hotel Baltic

  
-----

  
-----

Matr: 502 A .  
Nykøbing F. Bygrunde  
A  
Retten i : Nykøbing Falster  
Indført den : 10.10.1996  
Lyst under nr.: 26343

Matr: 502 A .  
Nykøbing F. Bygrunde  
A  
Retten i : Nykøbing Falster  
Indført den : 10.10.1996  
Lyst under nr.: 26353

*Lyst som begæret.  
Underskrift af forhandlingsprotokollens foreviser.*

*J. Eihner*  
98





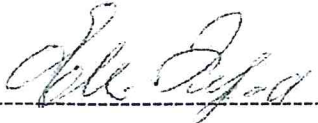
Allonge til vedtægter for Ejerforeningen Hotel Baltic - matr. nr. 502-a Nykøbing F. bygrunde lyst 9.2.1989 o.s.

---

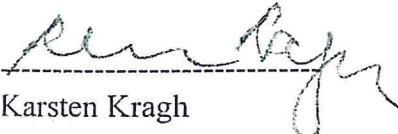
Det tiltrædes herved, at et kælderareal stort 118 m<sup>2</sup> i ejerlejlighed nr. 10 af matr. 502-a Nykøbing F. bygrunde, i henhold til landinspektør Jørgen Hansen, Nykøbing F.'s den 22.7.1996 udfærdigede "Notering om ændring af ejerlejligheds opdeling" udgår af pantet ifølge nærværende vedtægter.

Nykøbing F. den 6 /11 1996

For Ejerforeningen Hotel Baltic:

  
-----

Elinor Kofod

  
-----

Karsten Kragh

STEMPELMÆRKE  
RETEN I  
NYKØBING F

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF  
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

M 005647

07.11.96 11:05  
0000700 00  
470025 SM 01

Matr: 502 A .

Nykøbing F. Bygrunde

A

Retten i : Nykøbing Falster  
Indført den : 07.11.1996  
Lyst under nr.: 28511



K. Rasmussen  
kim.





k. 1.400,-

J. nr. 003007-57/lk

Ret & Råd Nykøbing F.  
Advokataktieselskab  
Vestensborg Allé 2  
4800 Nykøbing F  
Tlf.nr.: 54 85 32 33 Fax: 54 82 10 50

ORIGINAL LYS-OP 02 0000.0014 04-02-2008


### Relaksationspåtegning

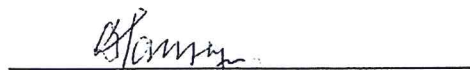
på vedtægter for Ejerforeningen Hotel Baltic, matr.nr. 502-a Nykøbing F. bygrunde, lyst 09.02.1989

Det tiltrædes herved, at et areal på 13 m<sup>2</sup> af ejerlejlighed nr. 7, matr.nr. 502-a Nykøbing F. bygrunde overgår til fælles areal og udgår af pantet i henhold til nærværende vedtægter, jf. tinglysningsrids af 28.10.2008, udfærdiget af landinspektør Jørgen Hansen, Nykøbing F.

Nykøbing F., den 31/2 2008

For Ejerforeningen Hotel Baltic:

  
\_\_\_\_\_  
(Frank Pico Larsen)

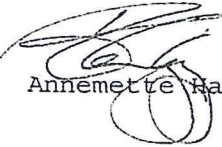
  
\_\_\_\_\_  
(Børge Hansen)

\*\*\* \* \*\*\*  
\* \* \*  
\* \* \*\*\*  
\* \* \* Retten i Nykøbing Falster  
\* \*\*\* \*\*\* Tinglysningssafdelingen

Påtegning på Relakseret.  
Vedrørende matr.nr. 502 A Ejerlejl. 7, Nykøbing F. Bygrunde  
Dagbogsdato: 04.02.2009  
Dagbogsnr. : 2118

Afvist fra dagbogen den 05.02.2009  
pga manglende legitimation for ejerforeningen  
SAMT manglende sidenummerering

Retten i Nykøbing Falster den 05.02.2009

  
Annemette Haubjerg

\*\*\* \* \*\*\*

Side: 22

\* \* \*

\* \* \*\*\*

\* \* \* Retten i Nykøbing Falster

Akt.nr.:

\* \*\*\* \*\*\* Tinglysningsafdelingen

30\_AI\_324

Påtegning på Byrde lyst pantstiftende.

Vedrørende matr.nr. 502 A Ejerlej. 7, Nykøbing F. Bygrunde

Ejendomsejer: Henrik Jensen

Lyst første gang den: 09.02.1989 under nr. 923788

Senest ændret den : 12.02.2009 under nr. 2760

Det relaxerede forbliver under pantet indtil matrikulær berigtigelse har fundet sted

\*

Legitimation forevist.

Retten i Nykøbing Falster den 13.02.2009



Kirsten Rasmussen

J. nr. 114234-66

Ret & Råd Nykøbing F.  
Advokataktieselskab  
Vestensborg Allé 2  
4800 Nykøbing F  
Tlf.nr.: 54 85 32 33 Fax: 54 82 10 50

### Relaksationspåtegning

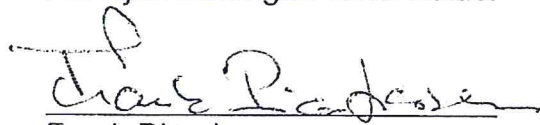
på vedtægter for Ejerforeningen Hotel Baltic, matr.nr. 502 a Nykøbing F. Bygrunde, lyst 09.02.1989

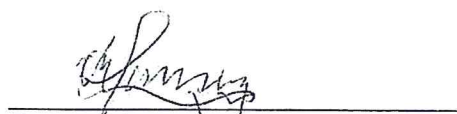
--- o --- 0 --- o ---

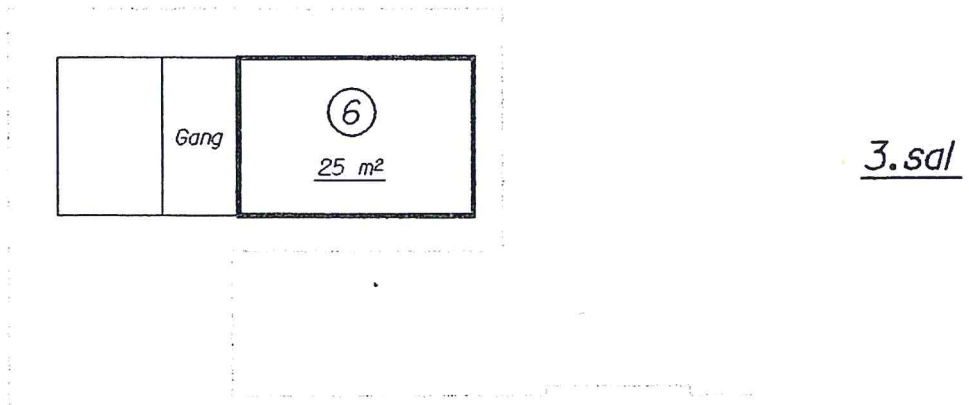
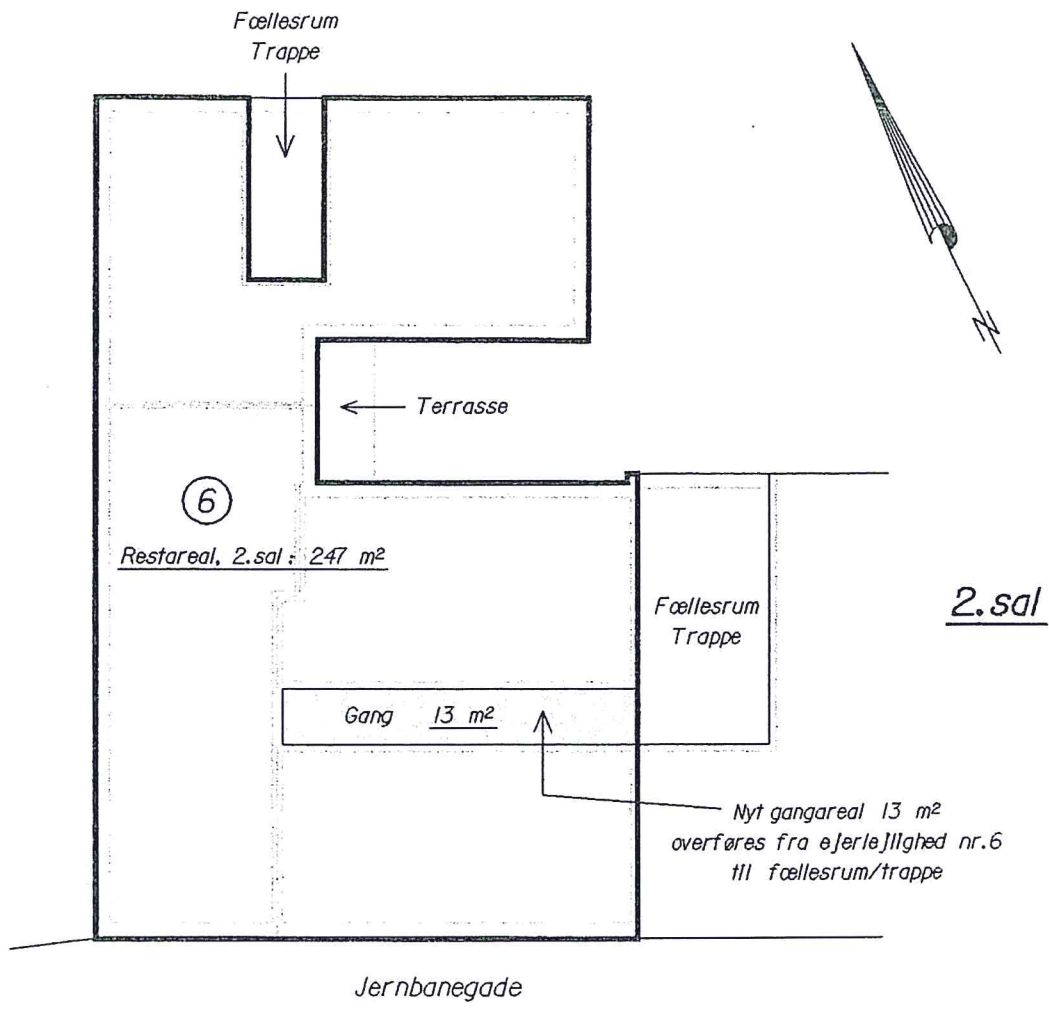
Det tiltrædes herved, at et areal på 13 m<sup>2</sup> af ejerlejlighed nr. 6, matr.nr. 502 a Nykøbing F. Bygrunde overgår til fælles areal og udgår af pantet i henhold til nærværende vedtægter, jfr. tinglysningsrids af 18.5.2009 udfærdiget af landinspektør Jørgen Hansen, Nykøbing F.

Nykøbing F., den 12/8 2009

For Ejerforeningen Hotel Baltic:

  
Frank Pico Larsen

  
Børge Hansen



TINGLYSNINGSRIDS

Ejerlejlighed nr. 6 af matr.nr. 502-a  
Nykøbing F. Bygrunde

Udfærdiget i anledning af relaxation af det  
fra ejerlejlighed nr. 6 afgivne gangareal til fællesrum.

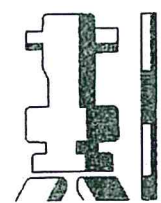
Målforshold 1:200

Nykøbing F. den 18.05.2009

J.nr. 177/94

Filnavn: 17794tin6.dgn

*Jørgen Hansen*  
Landinspektør



Landinspektør  
Jørgen Hansen  
Østergågade 33  
4800 Nykøbing F.  
Telefon 54 86 13 00  
Telefax 54 82 29 01

\*\*\* \* \*\*\*

\* \* \*

\* \* \*\*\*

\* \* \* Retten i Nykøbing Falster

Akt.nr.:

\* \*\*\* \*\* Tinglysningsafdelingen

30\_AI\_402

Påtegning på Byrde lyst pantstiftende.

Vedrørende matr.nr. 502 A Ejerlej. 6, Nykøbing F. Bygrunde

Ejendomsejer: Henrik Jensen

Lyst første gang den: 09.02.1989 under nr. 2860

Senest ændret den : 17.08.2009 under nr. 14995

Det relaxerede forbliver under pantet indtil matrikulær berigtigelse har fundet sted

Retten i Nykøbing Falster den 21.08.2009



Annemette Haubjerg

# SPAR PÅ ENERGIEN I DIN BYGNING

- status og forbedringer

Energimærkningsrapport  
Jernbanegade 41  
4800 Nykøbing F



Bygningens energimærke:



Gyldig fra 8. juli 2021  
Til den 8. juli 2031.

Energimærkningsnummer 311534496



Energistyrelsen

# ENERGIMÆRKET

## FORMÅLET MED ENERGIMÆRKNINGEN

Energimærkning af bygninger har to formål:

1. Mærkningen synliggør bygningens energiforbrug og er derfor en form for varedeklaration, når en bygning eller lejlighed sælges eller udlejes.
2. Mærkningen giver et overblik over de energimæssige forbedringer, som er rentable at gennemføre – hvad de går ud på, hvad de koster at gennemføre, hvor meget energi og CO<sub>2</sub> man sparer, og hvor stor besparelse der kan opnås på el- og varmeregninger.

Mærkningen udføres af en energikonsulent, som måler bygningen op og undersøger kvaliteten af isolering, vinduer og døre, varmeinstallation m.v. På det grundlag beregnes bygningens energiforbrug under standardbetingelser for vejr, familiestørrelse, driftstider, forbrugsvaner m.v.

Det beregnede forbrug er en ret præcis indikator for bygningens energimæssige kvalitet – i modsætning til det faktiske forbrug, som naturligvis er stærkt afhængigt både af vejret og af de vaner, som bygningens brugere har. Nogle sparer på varmen, mens andre fyrer for åbne vinduer eller har huset fuldt af teenagere, som bruger store mængder varmt vand. Mærket fortæller altså om bygningens kvalitet – ikke om måden den bruges på, eller om vinteren var kold eller mild.



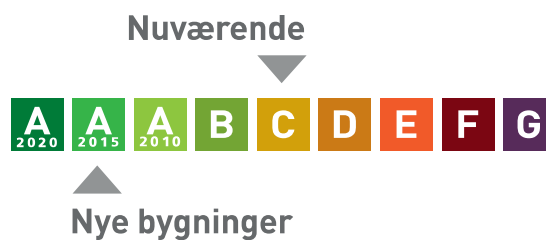
## BYGNINGENS ENERGIMÆRKE

På energimærkningsskalaen vises bygningens nuværende energimærke.

Nye bygninger skal i dag som minimum leve op til energikravene for A2015.

Hvis de rentable energibesparelsesforslag gennemføres, vil bygningen få energimærke B

Hvis de energibesparelser, der kan overvejes i forbindelse med en renovering eller vedligeholdelse også gennemføres, vil bygningen få energimærke A2010



### Årligt varmeforbrug

41,60 MWh fjernvarme	39.636 kr
2.418 kWh elektricitet	5.440 kr
Samlet energiudgift	45.076 kr
Samlet CO <sub>2</sub> udledning	3,18 ton



## BYGNINGEN

Her ses beskrivelsen af bygningen og energibesparelserne, som energikonsulenten har fundet. For de bygningsdele, hvor der er fundet energibesparelser, er der en beskrivelse af hvordan bygningen er i dag, og så selve besparelsesforslaget. For hvert besparelsesforslag er anført den årlige besparelse i kroner og i CO<sub>2</sub>-udledningen, som forslaget vil medføre.

Hvis investeringen er rentabel, er investeringen også anført. Rentabilitet betyder, at energibesparelsen kan tilbagebetale investeringen inden de komponenter, der indgår i besparelsen, skal udskiftes igen. Hvis dette ikke er tilfældet, anses investeringen ikke at være rentabel, og investeringen er ikke anført.

Man skal være opmærksom på, at der er en række besparelsesforslag, der i følge bygningsreglementet, skal gennemføres i forbindelse med renovering eller udskiftninger af bygningsdele eller bygningskomponenter.

Investering er med moms. Besparelser er med moms og energiafgifter.

### Tag og loft

	Investering	Årlig besparelse
<b>LOFTRUM</b> Loftslæg er isoleret med 30 mm mineraluld. Isoleringsforholdet i konstruktionen er målt i forbindelse med besigtigelsen.		

### Ydervægge

	Investering	Årlig besparelse
<b>HULE YDERVÆGGE</b> Ydervægge er udført som 35 cm hulmur. Vægge består udvendigt og indvendigt af tegl. Hulrummet er ikke isoleret. Konstruktions- og isoleringsforhold er skønnet ud fra opførelsestidspunktet.  Ydervægge er udført som 35 cm hulmur. Vægge består udvendigt og indvendigt af tegl. Hulrummet er efterisoleret med mineraluldsgranulat og der er påført 50 mm isolering indvendigt. Isoleringsforholdet i konstruktionen er målt i forbindelse med besigtigelsen. Konstruktions- og isoleringsforhold er baseret på ejers oplysninger. Konstruktions- og isoleringsforhold er konstateret ud fra tegningsmateriale.		

### Vinduer, døre ovenlys mv.

	Investering	Årlig besparelse
<b>FACADEVINDUER</b> Oplukkelige vinduer med flere fag. Vinduerne er monteret med tolags energirude med kold kant.  Oplukkelige vinduer med et fag. Vinduerne er monteret med etlags glasrude.		

Oplukkelige vinduer med et fag. Vinduerne er monteret med etlags glasrude og forsatsrude.		
Oplukkelige vinduer med flere fag og sprosser. Vinduerne er monteret med tolags energirude med kold kant.		
Faste vinduer med et fag. Vinduerne er monteret med tolags energirude med kold kant.		
Oplukkelige vinduer med flere fag og sprosser. Vinduerne er monteret med etlags glasrude.		
Oplukkelige vinduer med flere fag og sprosser. Vinduerne er monteret med etlags glasrude og forsatsrude.		
<b>FORBEDRING</b> Eksisterende flerfagsvinduer med gående rammer og sprosser foreslås udskiftet til nye vinduer med energiruder, energiklasse A.	2.400 kr.	100 kr. 0,01 ton CO <sub>2</sub>
<b>FORBEDRING VED RENOVERING</b> Eksisterende enkeltfagsvinduer med gående rammer foreslås udskiftet til nye vinduer med energiruder, energiklasse A.		1.700 kr. 0,18 ton CO <sub>2</sub>
Eksisterende flerfagsvinduer med gående rammer og sprosser foreslås udskiftet til nye vinduer med energiruder, energiklasse A.		
Eksisterende kuppelovenlys foreslås udskiftet til nye med 4 lags klar akryl på isoleret karm.		
Eksisterende ovenlysvinduer foreslås udskiftet til nye med energiruder, energiklasse A.		
Eksisterende enkeltfagsvinduer i fast ramme foreslås udskiftet til nye vinduer med energiruder, energiklasse A.		
Eksisterende yderdør foreslås udskiftet til en ny, monteret med energiruder, energiklasse A.		
<b>OVENLYS</b> Ovenlysvindue er monteret i det vandrette loft. Ovenlyset er et kuppelovenlys, der består af 2 lags klar akryl, monteret på massiv uisoleret karm		
Ovenlysvindue er monteret med tolags termorude med kold kant.		
<b>YDERDØRE</b> Massiv yderdør med isolerede fyldninger og beklædning på begge sider.		
Yderdør med sideparti, monteret med etlags glasruder.		
Massiv yderdør mod uopvarmet rum er isoleret og fyldninger og beklædning på begge		

sider.		
Yderdør med flere vinduesfag, monteret med etlags glasruder.		
Yderdør med enkeltfagsvindue, monteret med etlags glasrude.		
<b>FORBEDRING</b> Eksisterende yderdør med sideparti foreslås udskiftet til en ny, monteret med energiruder, energiklasse A.	12.500 kr.	500 kr. 0,05 ton CO <sub>2</sub>
<b>FORBEDRING VED RENOVERING</b> Eksisterende yderdør foreslås udskiftet til en ny, monteret med energiruder, energiklasse A.		600 kr. 0,06 ton CO <sub>2</sub>

## Ventilation

	Investering	Årlig besparelse
<p><b>VENTILATION</b></p> <p>Der er naturlig ventilation i hele bygningen. Bygningen er normal tæt, da konstruktionssamlinger og fuger ved vindues- og døråbninger, samt tætningslister i vinduer og udvendige døre fremstår i god stand.</p> <p>Zone: Storrumskontorer, Naturlig ventilation Driftstid: 45 timer/uge Luftskifte: 0,9 l/s/m<sup>2</sup> Bygningens tæthed: Normal tæt Kilde til data: Data fastsat iht. HB2021</p> <p>Zone: Gangarealer, kontor oplagsrum og lign Naturlig ventilation Driftstid: 45 timer/uge Luftskifte: 0,3 l/s/m<sup>2</sup> Bygningens tæthed: Normal tæt Kilde til data: Data fastsat iht. HB2021</p>		

# VARMEANLÆG

Varmeanlæg	Investering	Årlig besparelse
<p><b>FJERNVARME</b> Bygningen opvarmes med fjernvarme. Anlægget er udført med uisolerede varmevekslere og indirekte centralvarmevand i fordelingsnettet. Bygningen bliver forsynet fra bygningen ved siden af.</p>		
<p><b>VARMEPUMPER</b> Der er ingen varmepumpe i bygningen.</p> <p>Der er monteret en nyere omdrejningsstyret varmepumpe, som producerer luftvarme til rumopvarmning. Varmepumpen er typen luft/luft, hvilket vil sige at varmepumpen er et splitanlæg med en udedel og en indedel. Luftvarmepumpen forsyner det store slagslokale med varme.</p>		
<p><b>SOLVARME</b> Der er intet solvarmeanlæg på bygningen.</p>		
Varmefordeling	Investering	Årlig besparelse
<p><b>VARMERØR</b> Der er ingen varmerør.</p>		
<p><b>AUTOMATIK</b> Der er monteret termostatventiler på alle radiatorer til regulering af korrekt rumtemperatur.</p> <p>Udenfor fyringssæsonen forudsættes det i beregningen, at varmeanlægget kan afbrydes. Enten automatisk via udeføler eller manuelt ved lukning af ventiler og slukning af varmfordelingspumper.</p> <p>Der er monteret udetemperaturkompensering til regulering af fremløbstemperaturen i varmeanlægget.</p>		

## VARMT VAND

Varmt vand	Investering	Årlig besparelse
<p><b>VARMT VAND</b> I beregningen er der indregnet et varmtvandsforbrug på 250 liter pr. m<sup>2</sup> opvarmet etageareal pr. år.</p>		
<p><b>VARMTVANDSRØR</b> Brugsvandsrør med cirkulation er udført som 18 mm kobberør. Rørene er isoleret med 30 mm isolering. dette er et skøn da rørene ikke var tilgængelige.</p> <p>Varmetabet fra tilslutningsrør under 5 meter indregnes med et standard værdisæt for rørlængde og isoleringsniveau svarende til 4 meter med 30 mm isolering. Dette udføres iht. gældende Håndbog for Energikonsulenter.</p> <p>Brugsvandsrør med cirkulation er udført som 15 mm kobberør. Rørene er isoleret med 30 mm isolering. dette er et skøn da rørene ikke var tilgængelige.</p>		
<p><b>VARMTVANDSPUMPER</b> I brugsvandsanlægget er der monteret en nyere pumpe, af fabrikat grundfos, Pumpen har en maksimal effekt på 115 Watt.</p> <p>Der er ingen ladekredspumpe i bygningen.</p>		
<p><b>VARMTVANDSBEHOLDER</b> Varmt brugsvand produceres i 1500 l varmtvandsbeholder, isoleret med 50 mm isolering.</p> <p>Varmt brugsvand produceres i 1500 l varmtvandsbeholder, isoleret med 30 mm isolering.</p>		

## EL

El	Investering	Årlig besparelse
<p><b>BELYSNING</b></p> <p>5 stk. udendørslamper med timer, det er skønnet at de brænder 1 time om dagen.</p> <p>Belysning i trappeopgangen består af armaturer med almindelige glødelamper. Manuel styring via tænd/sluk kontakt.</p> <p>Belysning i slagskontoret består af LED spotbelysning. Manuel styring via tænd/sluk kontakt.</p> <p>Belysning i undervisningslokalerne består af ældre 2-rørs armaturer med konventionelle forkoblinger. Der er ingen styring ved bevægelsesmeldere eller dagslysstyring.</p> <p>Belysning i gangarealer består af armaturer med kompaktlysør. Der er ingen styring ved bevægelsesmeldere.</p> <p>Belysning i kontorlokalerne består af armaturer med kompaktlysør. Der er ingen styring ved bevægelsesmeldere eller dagslysstyring.</p> <p>Belysning i kontorlokalerne består af armaturer med kompaktlysør og højfrekvente spoler. Belysningen styres med bevægelsesmeldere. Der er ingen dagslysstyring.</p> <p>Belysning i gangarealer består af gamle 2-rørs armaturer med konventionelle forkoblinger. Der er ingen styring ved bevægelsesmeldere.</p> <p>Belysning i gangarealer består af armaturer med almindelige glødelamper. Der er ingen styring ved bevægelsesmeldere.</p>		
<p><b>FORBEDRING</b></p> <p>Der installeres nye armaturer med LED belysning. Der monteres ingen styring i form af bevægelsesmeldere eller lignende.</p>	29.400 kr.	2.400 kr. 0,21 ton CO <sub>2</sub>
<p><b>FORBEDRING VED RENOVERING</b></p> <p>Der installeres nye kompaktlysør og højfrekvente forkoblinger. Der installeres ligeledes nye bevægelsesmeldere for styring af anlægget.</p> <p>Der installeres nye kompaktlysør og højfrekvente forkoblinger. Der installeres ligeledes nye bevægelsesmeldere og dagslysstyring af anlægget.</p> <p>Der installeres nye armaturer med LED belysning. Der installeres ligeledes nye bevægelsesmeldere for styring af anlægget.</p>		2.100 kr. 0,17 ton CO <sub>2</sub>

<b>SOLCELLER</b> Der er ingen solceller på bygningen.		
<b>FORBEDRING</b> Montering af solceller på tagflade mod syd. Det anbefales at der monteres solceller af typen Monokrystallinske silicium med et areal på ca. 44,5 m <sup>2</sup> . For at opnå optimal virkningsgrad kan det være nødvendigt at beskære eventuelle trækrøner, så der ikke opstår skyggevirkning på solcellerne. Det bør undersøges om den eksisterende tagkonstruktion er egnet til den ekstra vægt fra solcellerne. En eventuel udgift til dette er ikke medtaget i forslagens økonomi.	111.300 kr.	7.100 kr. 1,47 ton CO <sub>2</sub>
<b>VINDMØLLER</b> Der er ingen vindmølle opstillet til forsyning af bygningen.		

## ENERGIKONSULENTENS SUPPLERENDE KOMMENTARER

Nærværende energimærkningsrapport vedrører BBR meddelelsens bygning nr. 1

Der var ved besigtigelsen følgende tegninger til rådighed:

- ingen

Der var ikke givet tilladelse til destruktive undersøgelser

Repræsentant for bygningen var ikke til stede, kun lejerne på 1 & 2 sal.

Brugstiden for bygningen oplyses at være 9-17 svarende til 46 timer/ugen.

Inden gennemførelse af energibesparelserne i rapporten bør flg. forhold undersøges nærmere i samarbejde med en rådgiver.

Såfremt energibesparende forslag er udeladt af rapporten i forbindelse med klimaskærmen, grunder dette i rentabilitet og at nuværende isoleringsforhold er af fornuftigt niveau. Ligeledes kan være udeladt forslag vedr. vedvarende energi, grundet bygningens nuværende opvarmningsform

I bygningen var der ikke adgang til bagerste trappeopgang, evt. kælder i bygning samt varmecentralen, så dette er et skøn

## Bygningens lejligheder

### LEJLIGHEDSTYPER OG DERES GENNEMSNITLIGE VARMEUDGIFTER

<b>Jernbanegade 41, 1.</b>				
<b>Bygning</b>	<b>Adresse</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Antal</b>	<b>Kr./år</b>
Byg.nr: 1	Jernbanegade 41, 4800 Nykøbing F	211	1	19.867
<b>Jernbanegade 41, 2.</b>				
<b>Bygning</b>	<b>Adresse</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Antal</b>	<b>Kr./år</b>
Byg.nr: 1	Jernbanegade 41, 4800 Nykøbing F	146	1	13.747
<b>Jernbanegade 41, st.</b>				
<b>Bygning</b>	<b>Adresse</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Antal</b>	<b>Kr./år</b>
Byg.nr: 1	Jernbanegade 41, 4800 Nykøbing F	207	1	19.491

#### Kommentar

ingen



## RENTABLE BESPARELSFORSLAG

Herunder vises forslag til energibesparelser der skønnes at være rentable at gennemføre. At være rentabel betyder her, at besparelsen kan tilbagebetale investeringen inden de komponenter, der indgår i besparelsesforslaget, skal udskiftes igen.

F.eks. hvis forslaget er udskiftning af en cirkulationspumpe, forventes pumpen at leve i 15 år, og besparelsesforslaget anses at være rentabel hvis besparelsen kan tilbagebetale investeringen over 15 år. Hvis besparelsesforslaget er efterisolering af en hulmur ved indblæsning af granulat, er levetiden 40 år, og besparelsesforslaget er rentabelt hvis investeringen kan tilbagebetales over 40 år.

For hvert besparelsesforslag vises investeringen, besparelsen i energi og besparelsen i kr. ved nedsættelsen af energiregningen.

Hvis besparelsesforslaget medfører, at forbruget af en given energiform stiger, så vil stigningen være anført med et minus foran. Det vil f.eks. typisk tilfældet ved udskiftning et oliefyr med en varmepumpe, hvor forbruget af olie erstattes med et elforbrug til varmepumpen.

Investering er med moms. Besparelser er med moms og energiafgifter.

Emne	Forslag	Investering	Årlig besparelse i energienheder	Årlig besparelse
<b>Bygning</b>				
Facadevinduer	Udskiftning af eksisterende vinduer	2.400 kr.	0,15 MWh Fjernvarme	100 kr.
Yderdøre	Udskiftning af eksisterende yderdør	12.500 kr.	0,80 MWh Fjernvarme 1 kWh Elektricitet	500 kr.
<b>El</b>				
Belysning	Installation af LED panel, uden bevægelsesmelder, iht. 2016 krav	29.400 kr.	-0,05 MWh Fjernvarme 1.062 kWh Elektricitet	2.400 kr.
Solceller	Montage af nye solceller	111.300 kr.	3.142 kWh Elektricitet 4.338 kWh Elektricitet overskud fra solceller	7.100 kr.

## BESPARELSESFORSLAG VED RENOVERING ELLER REPARATIONER

Her vises besparelsesforslag hvor energibesparelsen ikke kan tilbagebetale investeringen inden de komponenter, der indgår i besparelsesforslaget, skal udskiftes igen. Det vil dog ofte være fordelagtigt at overveje disse besparelsesforslag hvis bygningen skal renoveres eller hvis der er bygningskomponenter, der alligevel skal udskiftes.

Investeringen til forslagene er ikke angivet, da investeringen vil afhænge af den konkrete renovering, som skal ske i forbindelse med besparelsesforslaget.

Besparelse er med moms og energiafgifter.

Emne	Forslag	Årlig besparelse i energienheder	Årlig besparelse
<b>Bygning</b>			
Facadevinduer	Udskiftning af eksisterende vinduer, Udskiftning af eksisterende ovenlysvinduer og Udskiftning af eksisterende yderdør	1,98 MWh Fjernvarme 279 kWh Elektricitet	1.700 kr.
Yderdøre	Udskiftning af eksisterende yderdør	0,68 MWh Fjernvarme 81 kWh Elektricitet	600 kr.
<b>El</b>			
Belysning	Installation af højfrekvente kompaktør med bevægelsesmelder, iht. 2016 krav, Installation af højfrekvente kompaktør med bevægelsesmeldere, iht. 2016 krav, Installation af højfrekvente kompaktør med dagslysstyring og bevægelsesmelder, iht. 2016 krav og Installation af LED panel, med bevægelsesmelder, iht. 2016 krav	-0,03 MWh Fjernvarme 898 kWh Elektricitet	2.100 kr.

## BAGGRUNDSINFORMATION

### BYGNINGSBESKRIVELSE

#### Jernbanegade 41, 4800 Nykøbing F

Adresse .....	Jernbanegade 41, 4800 Nykøbing F
BBR nr .....	376-817-1
Bygningens anvendelse i følge BBR .....	Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-familiehus
Opførelsesår .....	1900
År for væsentlig renovering .....	Ikke angivet
Varmeforsyning .....	Fjernvarme
Supplerende varme .....	Ingen
Boligareal i følge BBR .....	357 m <sup>2</sup>
Erhvervsareal i følge BBR .....	156 m <sup>2</sup>
Opvarmet bygningsareal .....	513,54 m <sup>2</sup>
Heraf tagetage opvarmet .....	146 m <sup>2</sup>
Heraf kælderetage opvarmet .....	0 m <sup>2</sup>
Uopvarmet kælderetage .....	0 m <sup>2</sup>
Energimærke .....	C
Energimærke efter rentable besparelsesforslag .....	B
Energimærke efter alle besparelsesforslag .....	A2010

#### OPLYST FORBRUG INKL. MOMS OG AFGIFTER

Herunder vises det oplyste forbrug for afregningsperioderne.

##### Fjernvarme

Varmeudgifter .....	32.252 kr. i afregningsperioden
Fast afgift .....	18.172 kr. pr. år
Varmeforbrug .....	27,18 MWh Fjernvarme
Aflæst periode .....	01-01-2020 til 31-12-2020

#### OPLYST FORBRUG OMREGNET TIL NORMALÅRS FORBRUG

Her vises det oplyste forbrug omregnet til et normalt gennemsnitsår. Det er normalårets forbrug der kan sammenlignes med det beregnede forbrug.

Varmeudgifter .....	34.933 kr. pr. år
Fast afgift .....	18.172 kr. pr. år
Varmeudgift i alt .....	53.106 kr. pr. år
Varmeforbrug .....	29,44 MWh Fjernvarme
CO <sub>2</sub> udledning .....	1,91 ton CO <sub>2</sub> pr. år

### KOMMENTARER TIL BYGNINGSBESKRIVELSEN

Det opvarmede areal er bestemt ud fra opmåling af bygningen i forbindelse med energimærkningen.

Det opvarmede etageareal i henhold til energimærkningens opmåling afviger fra BBR meddelelsens arealer.

Det ejers pligt, at BBR meddelelsen er korrekt.

Der er oplyst hulvæggene er hulmursisoleret og indvendigt isoleret med 50 mm isolering samt gips plader.

## KOMMENTARER TIL DET OPLYSTE OG BEREGNEDE FORBRUG

Det oplyste forbrug har ikke indflydelse på energimærket, da beregningen skal afspejle bygningens nuværende energistatus. Energimærket er beregnet ud fra en række standardforudsætninger bestemt af energistyrelsen.

Disse standardforudsætninger skal give et sammenligningsgrundlag af bygninger på tværs af landet, som ikke nødvendigvis afspejler nuværende beboeres brugsvaner. Derfor kan disse forudsætninger have stor indflydelse på eventuelle forskelle imellem det beregnede og det oplyste forbrug.

Standardforudsætningerne er bl.a.:

- Antal personer i bygningen (hele året).
- Alle rum i bygningen er forudsat opvarmet til 20 grader hele året.
- Mængde varmt vand.
- Daglig udluftning i alle rum.

Et oplyst forbrug fortæller en historie om brugsvaner, og kan derved ikke umiddelbart sammenlignes med andres forbrug.

## ANVENDTE PRISER INKL. AFGIFTER VED BEREGNING AF BESPARELSER

Ved beregning af energibesparelser anvendes nedenstående energipriser:

Fjernvarme.....	534,30 kr. per MWh
	17.408 kr. i fast afgift per år
Elektricitet til andet end opvarmning .....	2,25 kr. per kWh
Elektricitet til opvarmning .....	2,25 kr. per kWh

Da energimærkets gyldighed er 10 år bør man altid kontrollere nyeste priser hos leverandøren, særligt kan fjernvarmepreiser svinge en del, endda indenfor samme år.

I beregninger er anvendt estimerede priser, der omfatter materialer, timeløn til professionelle håndværkere, eventuelle projekteringsomkostninger, byggepladsomkostninger - herunder stillads samt følge- og miljøomkostninger.

Det anbefales at indhente overslag på rapportens besparelsesforslag til almen orientering inden en konkret planlægning igangsættes, herunder projektforslag og indhentning af en fast tilbudspris. Der kan være store afvigelser fra den estimerede pris og en konkret pris, blandt andet på grund af regionale og beskæftigelsesmæssige forhold.

De anvendte el- og brændselspriser er med udgangspunkt i beregningsprogrammets standardpriser, da energipriser er varierende. Priser kan derfor afvige fra aktuelle forhold.

Ønskes der yderligere oplysninger om løsningsforslag og muligheder for efterisolering, varmeinstallationer og ventilation, henvises til "Videncenter for energibesparelser i bygninger" Foruden informative tegninger og eksempler på flere aktuelle situationer, enhver husejer kan komme ud for, indeholder de enkelte afsnit også en udførlig arbejdsbeskrivelse i et let og forståeligt sprog. Der er også henvisninger til yderligere informationer om de enkelte løsningsforslag.

Videncenter for energibesparelser kan kontaktes på tlf. 72 20 22 55 eller på hjemmesiden [www.byggeriogenergi.dk](http://www.byggeriogenergi.dk)

## FORBEHOLD FOR PRISER PÅ INVESTERING I ENERGIBESPARELSER

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

## HJÆLP TIL GENNEMFØRELSE AF ENERGIBESPARELSER

Energikonsulenten kan fortælle dig hvilke forudsætninger der er lagt til grund for de enkelte besparelsesforslag. På [www.byggeriogenergi.dk](http://www.byggeriogenergi.dk) kan du og din håndværker finde vejledninger til hvordan man energiforbedrer de forskellige dele af din bygning. På [www.spareenergi.dk](http://www.spareenergi.dk) finder du, under forbruger, råd og værktøjer til energibesparelser i bygninger. Dit energiselskab kan i mange tilfælde være behjælpelig med gennemførelse af energibesparelser.

## FIRMA

Firmanummer 600579

CVR-nummer 41342501

### Sydconsult

Pilesvinget 3, 4800 Nykøbing F

Lr@syd-consult.dk

tlf. 28140959

Ved energikonsulent

Lars Rasmussen

## KLAGEMULIGHEDER

Du kan som ejer eller køber af ejendommen klage over faglige og kvalitetsmæssige forhold vedrørende energimærkningen. Klagen skal i første omgang rettes til det certificerede energimærkningsfirma, der har udarbejdet mærkningen.

Klagen skal være modtaget hos det certificerede energimærkningsfirma, senest:

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

Klagen skal indgives på et skema, som er udarbejdet af Energistyrelsen. Dette skema finder du på <https://ens.dk/ansvarsomraader/energimaerkning-af-bygninger/klagevejledning>

Det certificerede energimærkningsfirma behandler klagen og meddeler skriftligt sin afgørelse af klagen til dig som klager. Det certificerede energimærkningsfirmas afgørelse kan herefter påklages til Energistyrelsen. Dette skal ske inden 4 uger efter modtagelsen af det certificerede energimærkningsfirmas afgørelse af sagen.

Klagen kan i alle tilfælde indbringes af bygningens ejer, herunder i givet fald en ejerforening, en andelsforening, anpartsforening eller et boligselskab, ejere af ejerlejligheder, andelshavere, anpartshavere og aktionærer i et boligselskab, samt købere eller erhververe af energimærkede bygninger eller lejligheder.

Reglerne fremgår af §§ 38 og 39 i bekendtgørelse nr. 1651 af 18. november 2020 med senere ændringer.

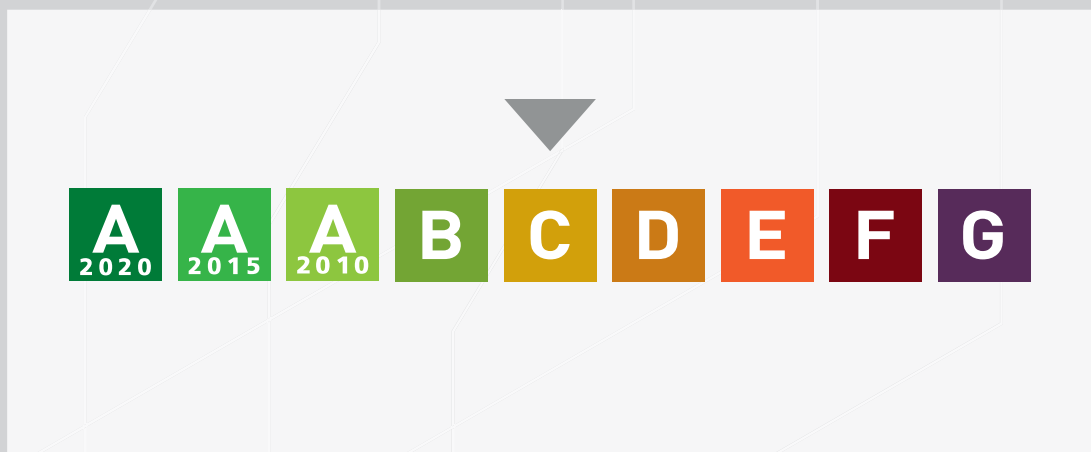
Energistyrelsen fører tilsyn med energimærkningsordningen. Til brug for stikprøvekontrol af om energimærkningspligten er overholdt, kan Energistyrelsen indhente oplysninger i elektronisk form fra andre offentlige myndigheder om bygninger og ejerforhold mv. med henblik på at kunne foretage samkøring af registre i kontroløjemed.

Energistyrelsens adresse er:

Energistyrelsen  
Carsten Niebuhrs Gade 43  
1577 København V  
E-mail: [ens@ens.dk](mailto:ens@ens.dk)

# Energimærke

Jernbanegade 41  
4800 Nykøbing F



Energistyrelsen

Gyldig fra den 8. juli 2021 til den 8. juli 2031

Energimærkningsnummer 311534496

# Policecertifikat - 3420657

## WTW Rammeaftale - Ejendomsforsikring

Udskrevet den 10.01.2024

Vi skal hermed bekræfte, at ejendomsforsikring er etableret i Protector Forsikring for nedennævnte ejendom med de anførte dækninger pr. de anførte datoer.

### 3-130 - E/F Hotel Baltic

**Forsikringssted:** Jernbanegade 41-47, Brovejen 6-8

4800 Nykøbing Falster

**Matr. nr.:** 502a

**Opførelsesår:** 1900

**Forsikret areal:** 6.206 m<sup>2</sup>

**Fredningsstatus:** Bevaringsværdig

**Forsikringsform:** Nyværdi, medmindre andet fremgår af de særlige betingelser nedenfor

**Police opr. ikraft:** 01.01.2024

**Generel selvrisiko:** 5.000 kr.

**Forsikringsbetingelser:** PD100 samt WTW særlige vilkår 1.21

**Policens omfang:** **Obligatorisk dækning:**

	Særlig selvrisiko	Dækningsoversigt	Ikraft:
Bygningsbrand		Ja	01-01-2024
Kortslutning		Ja	
Restværdi		Ja	
Udsmykning		Ja	
Anden bygningskade (fx. vand og indbrud)	Se side 2	Ja	
Huslejetab kr. 12.000.000 i 36 mdr.		Ja	
Husejeransvar		Ja	
All Risk / Entreprise kr. 5.000.000	10.000 kr.	Ja	
Ansvar (beboerarb)		Ja	
Ansvar (bestyrelse) - tingskade		Ja	01-01-2024
Ansvar (vasketøj)	500 kr.	Ja	
Ansvar (arb.maskiner)		Ja	
Nøgler		Ja	
Dørsprængning		Ja	
Oprydning/jordskade		Ja	
Løsøre kr. 500.000		Ja	
Genhusning/opmagasinering		Ja	
Pludselig skade		Ja	
<b>Valgfri dækninger:</b>			
Svamp- og insektskade		Ja	01-01-2024
Glas - ingen selvrisiko		Ja	01-01-2024
Glaskeramiske kogeplader			
Sanitet - ingen selvrisiko		Ja	01-01-2024
Udvidet rørskade og stikledning	Se side 2	Ja	01-01-2024
Udvidet vandskade	Se side 2	Ja	01-01-2024
Hærværk og graffiti		Ja	01-01-2024
Ekstra huslejetab		Nej	01-01-2024
Ekstra løsøre		Nej	01-01-2024
Valgfri tillægsdækning		Nej	01-01-2024

### Helårlig præmie til betaling

96.314 kr.

Hovedpolicen hos Protector Forsikring er det juridiske grundlag for dækningerne. Hvis nuværende dækninger er etableret i flere forsikringsselskaber, eller med forskellig udløbsdato, kan ikrafttrædelsesdato afvige fra ovenstående.

Ved opkrævning af policen tillægges lovpligtig skadeforsikringsafgift til staten, ialt 838 kr.

Ved ejerskifte vil den nuværende forsikring blive slettet pr. ejerskiftedato.

Opsiges samarbejdet med Willis Towers Watson I/S vil forsikringen blive bragt til ophør ved førstkomende fornyelsesdato.



# Policecertifikat - 3420657

## WTW Rammeaftale - Ejendomsforsikring

Udskrevet den 10.01.2024

Side 2

### 3-130 - E/F Hotel Baltic

**Helårlig præmie:** 96.314 kr. Præmien indeksreguleres hvert år.  
**Forfald:** Forsikringen er tegnet for en 3-årig periode regnet fra 1. januar 2024  
**Evt. forbehold:**

### Særlige betingelser:

#### **Vand-, rør- stikledning- og udvidet vandskade selvrisiko:**

For vand-, rør-, stikledning og udvidet vandskade gælder en selvrisiko på kr. 13.000.  
Hvis der er valgt en generel selvrisiko der er højere end kr. 13.000, vil denne være gældende.

#### **Fredningsklausul**

Ved fastsættelse af erstatning ydes erstatning til opfyldelse af de særlige krav til byggemåde og materialer, som måtte blive stillet af Kulturarvsstyrelsen, eller anden fredningsmyndighed, respektive ydes erstatning for byggemåde og byggematerialer, som måtte være nødvendige for at bygningen kan genopføres, så den så vidt muligt fremstår som før skaden skete.



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Jernbanegade 41, 2.,  
4800 Nykøbing F

Rapport købt 14/11 2024  
Rapport færdig 14/11 2024

# For ejendommen Jernbanegade 41, 2., 4800 Nykøbing F

---

Ejendommens adresse..... Jernbanegade 41, 2., 4800 Nykøbing F  
Kommune..... Guldborgsund  
Ejendomstype..... Ejerlejlighed, beboelse.  
Ejerforhold..... Privatpersoner eller interessentskab  
Antal bestemte fast ejendomme..... 1  
Antal matrikelnumre..... 1  
Samlet grundareal..... 4772 m<sup>2</sup>  
Samlet bebygget areal..... 207 m<sup>2</sup>  
Samlet boligareal..... 357 m<sup>2</sup>  
Samlet erhvervsareal..... 207 m<sup>2</sup>

### Omfattede bestemt fast ejendomme

285941

### Omfattede matrikelnumre

Matr.nr.: 502a, Nykøbing F. Bygrunde

---



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Jernbanegade 41, 2.,  
4800 Nykøbing F

Rapport købt 14/11 2024  
Rapport færdig 14/11 2024

# Vedrørende oplysninger i rapport

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

Indhold	Myndighed	Kan fremsøges via/ved:
Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat	Vurderingsstyrelsen	<a href="https://vurderingsportalen.dk">vurderingsportalen.dk</a>
Kommunal indefrysning af grundskyldsstigning	Kommunen	<a href="https://www.borger.dk">www.borger.dk</a>
Forfalden gæld til kommunen	Kommunen	<a href="https://www.borger.dk">www.borger.dk</a>
Vurderingsmeddelelse	Vurderingsstyrelsen	<a href="https://vurderingsportalen.dk">vurderingsportalen.dk</a>
Huslejenævns sager	Huslejenævnet i kommunen	Kontakt kommunen

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



# EJENDOMS DATA RAPPORT

Jernbanegade 41, 2.,  
4800 Nykøbing F

Rapport købt 14/11 2024  
Rapport færdig 14/11 2024

## Indhold

Resumé.....	5
Dette afsnit indeholder alle svar i ejendomsrapporten.	
<b>Bygninger.....</b>	<b>10</b>
BBR-meddelelsen.....	10
Energimærkning.....	10
Tilstandsrapport.....	11
Elinstallationsrapport.....	12
Byggesag.....	12
Byggeskadeforsikring.....	13
Olietanke.....	13
Fredede bygninger.....	14
Flexboligtilladelse.....	15
<b>Økonomi.....</b>	<b>16</b>
Ejendoms- og grundværdi.....	16
Ejendomsskat.....	16
<b>Planer.....</b>	<b>19</b>
Zonestatus.....	19
Lokalplaner.....	19
Landzonetilladelser.....	20
Kommuneplaner.....	21
Spildevandsplaner.....	26
Varmeplaner.....	27
Varmeforsyning.....	28
Vejforsyning.....	29
Vejdirektoratets projekter.....	30
Hovedstadsområdets transportkorridorer.....	30
Landsplandirektiv "Baltic Pipe".....	31
Landsplandirektiv "Udviklingsområder".....	31
Råstofplaner.....	32
<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>40</b>

Fredskov.....	40
Majoratsskov.....	40
Beskyttet natur.....	41
Internationale naturbeskyttelsesområder.....	42
Landbrugspligt.....	43
<b>Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer.....</b>	<b>44</b>
Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer.....	44
Beskyttede sten- og jorddiger.....	45
Skovbyggelinjer.....	45
Sø- og åbeskyttelseslinjer.....	46
Kirkebyggelinjer.....	46
Klitfredningslinje.....	47
Strandbeskyttelseslinje.....	47
<b>Om ejendomsdatarapporten.....</b>	<b>49</b>

---

### Følgende bilag kan hentes:

- Vejforsyningskort
  - Raastofplanskort
  - Jordforureningsattest\_502a\_Nykøbing F. Bygrunde\_d321e8f7-49a4-4558-bfb2-635444bfc226
  - Energimaerkning\_285941\_200051206
  - Energimaerkning\_285941\_200051208
  - Energimaerkning\_285941\_311534496
  - Energimaerkning\_285941\_311752014
  - BBR-meddelelse - Guldborgsund
-



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Jernbanegade 41, 2.,  
4800 Nykøbing F

Rapport købt 14/11 2024

Rapport færdig 14/11 2024

# Resumé

---

## Bygninger

### BBR-meddelelsen

Findes der en BBR-meddelelse for ejendommen?..... Ja, se bilag  
Oplysninger er indhentet d. 14. november 2024

### Energimærkning

Hvad er ejendommens energimærke?..... Se detaljeret besvarelse  
Oplysninger er indhentet d. 14. november 2024

### Tilstandsrapport

Findes der en tilstandsrapport for ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 14. november 2024  
Bemærk: Tilstandsrapporten er kun tilgængelig for ejer og/eller fuldmagtshaver.

### Elinstallationsrapport

Findes der en elinstallationsrapport for ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 14. november 2024  
Bemærk: Elinstallationsrapport er kun tilgængelig for ejer og/eller fuldmagtshaver.

### Byggesag

Er der igangværende byggesag for ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 14. november 2024  
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. 14. november 2024  
Bemærk: Oplysninger vedr. byggeskadeforsikring er opdelt i oplysninger fra hhv. BBR og BSFS. Eventuelle eftersyns-, skades-, og bearbejdet eftersynsrapporter er kun tilgængelige for ejer og/eller fuldmagtshaver.

### Olietanke

Er der registreret oplysninger om olietanke på ejendommen?..... Ja  
Oplysninger er indhentet d. 14. november 2024  
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. 14. november 2024

### Flexboligtilladelse

Er der registreret flexboliger på ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 14. november 2024

---

## Økonomi

### Ejendoms- og grundværdi

Hvad er ejendommens værdi ifølge den offentlige vurdering?..... 1.604.000 kr.  
Oplysninger er indhentet d. 14. november 2024  
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/omner-vejledning-og-frister/ejendomsvurdering-og-kompensation-i-doedsbo>.

## Ejendomsskat

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

Oplysninger er indhentet d. 14. november 2024

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

---

## Planer

### Zonestatus

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

Oplysninger er indhentet d. 14. november 2024

### Lokalplaner

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

Oplysninger er indhentet d. 14. november 2024

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. 14. november 2024

### Kommuneplaner

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

Oplysninger er indhentet d. 14. november 2024

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

### Spildevandsplaner

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

Oplysninger er indhentet d. 14. november 2024

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. 14. november 2024

### Varmeforsyning

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

Oplysninger er indhentet d. 14. november 2024

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. 14. november 2024

### Vejdirektoratets projekter

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

Oplysninger er indhentet d. 14. november 2024

### Hovedstadsområdets transportkorridorer

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

Oplysninger er indhentet d. 14. november 2024

### Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor arealreservationen for Baltic Pipe?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 14. november 2024

### Landsplandirektiv "Udviklingsområder"

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor et udviklingsområde?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 14. november 2024

### Råstofplaner

Er ejendommen beliggende i et råstofområde?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 14. november 2024

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. 14. november 2024

### Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Er der registreret tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 14. november 2024

### Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Er der registreret påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 14. november 2024

### Medlemskab af spildevandsforsyning

Er der registreret medlemskab af spildevandsforsyningsselskab på ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 14. november 2024

### Aktuel vandforsyning

Er der aktuel vandforsyning registreret for ejendommen?..... Ja  
Oplysninger er indhentet d. 14. november 2024

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

Findes der på ejendommen vandindvindingsanlæg/-boringer, hvortil der er udstedt påbud eller givet koge anbefaling?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 14. november 2024

### Grundvand - Drikkevandsinteresser

Er ejendommen beliggende i et område med drikkevandsinteresser?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 14. november 2024

### Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Er ejendommen beliggende i et følsomt indvindingsområde?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 14. november 2024

---

## Jordforurening

### Jordforureningsattest

Findes der jordforureningsattest for ejendommen?..... Ja, se bilag  
Oplysninger er indhentet d. 14. november 2024

### Kortlagt jordforurening



Er der kortlagt jordforurening for ejendommen?.....Ja  
Oplysninger er indhentet d. 14. november 2024

### Områdeklassificering

Er ejendommen beliggende i et område klassificeret som er lettere forurenet?..... Ja  
Oplysninger er indhentet d. 14. november 2024

### Påbud iht. jordforureningsloven

Er der på ejendommen registreret påbud iht. jordforureningsloven i arealinformationssystemet (DAI)?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 14. november 2024

---

## Natur, skov og landbrug

### Fredskov

Er ejendommen pålagt fredskovspligt?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 14. november 2024

### Majoratsskov

Er der noteret majoratsskov på ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 14. november 2024

### Beskyttet natur

Er der beskyttede naturtyper eller beskyttede vandløb på ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 14. november 2024  
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. 14. november 2024  
Internationale naturbeskyttelsesområder består af hhv. Fuglebeskyttelsesområder, Habitatområder samt Ramsarområder.

### Landbrugspligt

Er ejendommen pålagt landbrugspligt?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 14. november 2024

---

## Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer

### Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer

Er der registreret fredede fortidsminder/fortidsmindebeskyttelseslinjer på ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 14. november 2024

### Beskyttede sten- og jorddiger

Er der beskyttede sten- eller jorddiger på ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 14. november 2024  
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. 14. november 2024  
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. 14. november 2024  
Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. Søbeskyttelseslinjer og Åbeskyttelseslinjer.

### Kirkebyggelinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en kirkebyggelinje?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 14. november 2024

### Klitfredningslinje

Er ejendommen beliggende indenfor en klitfredningslinje?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 14. november 2024

### Strandbeskyttelseslinje

Er ejendommen beliggende indenfor en strandbeskyttelseslinje?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 14. november 2024

---



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Jernbanegade 41, 2.,  
4800 Nykøbing F

Rapport købt 14/11 2024

Rapport færdig 14/11 2024

# 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. 14. november 2024

BBR meddelelse..... Se bilag

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 285941

## 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. 14. november 2024

Dato for indberetning af energimærke..... 09-07-2011

Husnummer..... 41

Bygningsnummer..... 1

Energiklasse..... D

Energimærkerapport..... Se bilag

Energimærket er gyldigt indtil..... 09-07-2021

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 285941

Dato for indberetning af energimærke..... 09-07-2011

Husnummer..... 8  
Bygningsnummer..... 5  
Energiklasse..... G  
Energimærkerapport..... Se bilag  
Energimærket er gyldigt indtil..... 09-07-2021  
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 285941

Dato for indberetning af energimærke..... 08-07-2021  
Husnummer..... 41  
Bygningsnummer..... 1  
Energiklasse..... C  
Energimærkerapport..... Se bilag  
Energimærket er gyldigt indtil..... 08-07-2031  
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 285941

Dato for indberetning af energimærke..... 15-04-2024  
Husnummer..... 41  
Bygningsnummer..... 1  
Energiklasse..... D  
Energimærkerapport..... Se bilag  
Energimærket er gyldigt indtil..... 15-04-2034  
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 285941

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

### **Kontaktoplysninger**

Administrativ myndighed..... Sikkerhedsstyrelsen  
Adresse..... Esbjerg Brygge 30, 6700 Esbjerg

Telefonnummer..... 33732000  
Email..... sik@sik.dk  
Web..... <https://www.sik.dk/>

---

## Elinstallationsrapport

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

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

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

---

## Elinstallationsrapport

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

### Kontaktoplysninger

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

---

## Byggesag

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

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

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

---

## Byggesag

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

## Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Byggeskadeforsikring

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

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

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

---

## Byggeskadeforsikring BBR

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

Oplysninger er indhentet d. 14. november 2024

### Bygning 1

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 285941

## 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. 14. november 2024

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

Status..... Ingen byggeskadeforsikring registreret.

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 285941

## Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Olietanke

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

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

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

---

## Olietanke

---

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

Olietankene vil typisk være registreret med oplysning om 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.

Oplysninger er indhentet d. 14. november 2024

### TekniskAnlæg - 1

Nummer for teknisk anlæg..... 1  
Etableringsår..... 1966  
Størrelsesklasse..... 6.000 l - 100.000 l  
Størrelse..... 30.000 l  
Sløjfning..... Tanken er afblændet  
Indhold..... Fyringsgasolie  
Materiale..... Stål  
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 285941

### 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>

---

## Flexboligtilladelse

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

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

---

## Flexboligtilladelse

---

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

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

Oplysninger er indhentet d. 14. november 2024

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

BFE-nummer 285941

## Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---





## EJENDOMS DATA RAPPORT

Jernbanegade 41, 2.,  
4800 Nykøbing F

Rapport købt 14/11 2024  
Rapport færdig 14/11 2024

# Økonomi

## Ejendoms- og grundværdi

Hvad er ejendommens værdi ifølge den offentlige vurdering?..... 1.604.000 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 bolig ejerens 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 Ejendomsskatteloven.

Oplysninger er indhentet d. 14. november 2024

Vurderingsår.....	2020 år
Dato for seneste vurdering eller ændring.....	01-01-2020
Ejendomsværdi.....	1.604.000 kr.
Grundværdi.....	444.000 kr.
Fradrag.....	0 kr.
Stuehus grundværdi.....	0 kr.
Stuehusværdi.....	0 kr.

## Kontaktoplysninger

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

## Ejendomsskat

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

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

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

---

## Ejendomsskat

---

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

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

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

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

Læs mere om:

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

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

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

Oplysninger er indhentet d. 14. november 2024

### Vurderingsejendom - Guldborgsund

BFE-nr.....	285941
VurderingsejendomID.....	829513
Vurderingsår.....	2023
Vurderingsoprettelsesdato.....	01-01-2023
Vurderingskategori.....	EJERBOLIG_TIL_VURDERING_I_LIGE_AAR
Vurderingsunderkategori.....	EJERLEJLIGHED_TIL_HELAARSBEBOELSE_I_LIGE_AAR
Vurderingstype.....	Foreløbig
Indkomstår.....	2024

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 285941

### Ejendomsværdiskat

Kan på nuværende tidspunkt kun fremsøges via forskudsopgørelsen.

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 285941

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

Beskatningsgrundlag..... 392.800 kr.  
Kommunepromille..... 15,9 ‰  
Beløb..... 6.245,52 kr.  
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 285941

## Kontaktoplysninger

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

---



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Jernbanegade 41, 2.,  
4800 Nykøbing F

Rapport købt 14/11 2024

Rapport færdig 14/11 2024

# Planer

## Zonestatus

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

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. 14. november 2024

Er matrikelnr. dækket af byzone?..... Ja

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

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 502a Nykøbing F. Bygrunde

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

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

## Lokalplaner, vedtagne

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

Oplysninger er indhentet d. 14. november 2024

## Plan - Facader og Skilte

Planens navn..... Facader og Skilte

Plannummer..... NYK C22

Planstatus..... Vedtaget

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

Dato for vedtagelse af plan..... 15-06-1999

Dato for ikrafttrædelse af plan..... 15-06-1999

Generel anvendelse..... Blandet bolig og erhverv

Er det sandt, at zonen ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Nej  
Er det sandt, at bebyggelsesomfang ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Ja  
Er det sandt, at udstykning ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Ja  
Er det sandt, at områdeanvendelsen ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Nej  
Zonestatus..... Byzone  
Link til plandokument..... [https://dokument.plandata.dk/20\\_190096\\_1620291360001.pdf](https://dokument.plandata.dk/20_190096_1620291360001.pdf)  
Har planen en kompleksitet der ikke entydigt kan beskrive anvendelse, omfang og udstykning?..... Nej  
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 502a Nykøbing F. Bygrunde

### Plan - Baltic karréen

Planens navn..... Baltic karréen  
Plannummer..... NYK C18  
Planstatus..... Vedtaget  
Dato for offentliggørelse af planforslag..... 24-12-1910  
Dato for vedtagelse af plan..... 13-05-1997  
Dato for ikrafttrædelse af plan..... 13-05-1997  
Generel anvendelse..... Blandet bolig og erhverv  
Er det sandt, at zonen ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Nej  
Er det sandt, at bebyggelsesomfang ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Ja  
Er det sandt, at udstykning ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Ja  
Er det sandt, at områdeanvendelsen ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Nej  
Zonestatus..... Byzone  
Link til plandokument..... [https://dokument.plandata.dk/20\\_190088\\_APPROVED\\_1170922973075.pdf](https://dokument.plandata.dk/20_190088_APPROVED_1170922973075.pdf)  
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 502a Nykøbing F. Bygrunde

### 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. 14. november 2024

### Plan - Kommuneplan 2019-2031

Planens navn..... Kommuneplan 2019-2031

Kommune..... Guldborgsund

Planstatus..... Vedtaget

Dato for vedtagelse af plan..... 20-06-2019

Dato for ikrafttrædelse af plan..... 24-06-2019

Link til plandokument..... [https://dokument.plandata.dk/11\\_9552200\\_1561647971744.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_9552200_1561647971744.pdf)

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 502a Nykøbing F. Bygrunde

### 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/11\\_11250325\\_1727245626493.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_11250325_1727245626493.pdf)

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 502a Nykøbing F. Bygrunde

## 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. 14. november 2024

### Plan - Bymidten

Planens navn..... Bymidten  
Plannummer..... NYKF C1  
Kommuneplanid på den kommuneplan, rammen vedrører..... 9552200  
Planstatus..... Vedtaget  
Dato for vedtagelse af plan..... 20-06-2019  
Dato for ikrafttrædelse af plan..... 24-06-2019  
Generel anvendelse..... Centerområde  
Fremtidig planzone..... Byzone  
Er det sandt, at bebyggelsesomfang ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Nej  
Maksimal bebyggelsesprocent..... 130 %

**Notat om områdeanvendelsen.**..... Bycenterområde - Boligområde blandet med detailhandel og serviceerhverv. Privat og offentlig service, herunder administration, liberale erhverv, undervisning, institutioner, mv. Endvidere er der mulighed for håndværk og andre funktioner, som alene medfører uvæsentlig forurening. Butikker og eventuel fremstillingsvirksomhed i tilknytning hertil må normalt kun etableres i bebyggelsens stueetage. Liberale erhverv, såsom klinikker, kontorer og pengeinstitutter mv., må ikke etableres i stueetagen på følgende gadestrækninger: I begge sider af Østergågade, Jernbanegade fra Lilletorv til Tværgade, St. Kirkestræde på strækningen 1-15 A samt stueetagen ud mod Torvet. Der kan efter dispensation meddeles tilladelse til liberale erhverv, klinikker mv., hvor særlige adgangsforhold betinger det, i stueetagen på strækningen Slotsgade, Langgade, Raadhussstræde, St. Kirkestræde 15B-17 samt Nygade 1-17. I stueetagen langs alle de ovennævnte strækninger må der ikke indrettes boliger. Samlet bruttoetageareal til butikksformål fastsættes til 95.000 m<sup>2</sup>. Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 3500 m<sup>2</sup>, for udvalgsvarebutikker 2000 m<sup>2</sup>

**Notat om bebyggelse.**... Bebyggelsesprocent: Max. 125 for området som helhed. Eksisterende grønne områder skal friholdes for bebyggelse. Bebyggelsesprocent i boligområderne Vendersgade, Løyesgade, Lollandsgade - Slotsgade, Slotsporten, Gl. Toldbod, Engvej - syd for Svanedammen og nord for Søndergade - de offentlige områder omkring Klosterkirken, Centralbiblioteket og parken ved Højbrogade: Max. 50-60 for hver enkelt ejendom. I boligområderne, hvor særlige forhold taler herfor, kan bebyggelsen uanset ovenstående fastlægges som sluttet bebyggelse i en maksimal dybde på 10,0 m. Bygningshøjde: Max. 2,5 etage, gesimshøjde 6,5 m. Mindst 20% af de to førstnævnte boligområder skal anvendes til større samlede friarealer. Området - parken ved Højbrogade - skal bortset fra mindre kundevognsskure friholdes fra bebyggelse. Bebyggelsen langs gaderne fastlægges som sluttet bebyggelse i en dybde af højst 13,5 m. Bebyggelsens omfang, herunder bebyggelsesprocent, bebyggelsens dybde og placering, kan dog reguleres ved bygningsprofiler og byggezoner i lokalplan, når krav til opholds- og parkeringsarealer iagttages. Bygningshøjde: Langs gaderne højst 3 etage og på bagarealerne højst 2 etager. Bygningshøjden kan dog tilpasses den omkringliggende bebyggelse. Opholdsarealer skal mindst udgøre 20 % af det samlede areal til boligformål og 10 % af det samlede areal til erhvervsformål. I forbindelse med lokalplanlægning for området omkring Slotsbryggen kan der gives mulighed for bebyggelse i op til 5 etager og enkelte steder langs den indre kanal i op til 6 etager. I forbindelse med lokalplanlægning for området omkranset af Stengade, Sundbystræde og Gl. Toldbod kan der gives mulighed for bebyggelse i op til 4 etager, flade tage, bygningshøjde på max. 17 m og en bebyggelsesprocent på 100.

Notat om ophold..... Eksisterende grønne områder skal friholdes for bebyggelse.

Notat om infrastruktur..... Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

Notat om zoneforhold..... Arealerne ligger i Byzone

Notat, andet..... Se generelle rammebestemmelser

Link til plandokument..... [https://dokument.plandata.dk/11\\_9552200\\_1561647971744.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_9552200_1561647971744.pdf)

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 502a Nykøbing F. Bygrunde

### Plan - Bymidten

Planens navn..... Bymidten

Plannummer.....	NYKF C1
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.....	Centerområde
Planzone.....	Byzone
Fremtidig planzone.....	Byzone
Er det sandt, at bebyggelsesomfang ikke reguleres af planens bestemmelser?.....	Nej
Maksimal bebyggelsesprocent.....	130 %

**Notat om områdeanvendelsen.**..... Bycenterområde - Boligområde blandet med detailhandel og serviceerhverv. Privat og offentlig service, herunder administration, liberale erhverv, undervisning, institutioner, mv. Endvidere er der mulighed for håndværk og andre funktioner, som alene medfører uvæsentlig forurening. Butikker og eventuel fremstillingsvirksomhed i tilknytning hertil må normalt kun etableres i bebyggelsens stueetage. Liberale erhverv, såsom klinikker, kontorer og pengeinstitutter mv., må ikke etableres i stueetagen på følgende gadestrækninger: I begge sider af Østergågade, Jernbanegade fra Lilletorv til Tværgade, St. Kirkestræde på strækningen 1-15 A samt stueetagen ud mod Torvet. Der kan efter dispensation meddeles tilladelse til liberale erhverv, klinikker mv., hvor særlige adgangsforhold betinger det, i stueetagen på strækningen Slotsgade, Langgade, Raadhussstræde, St. Kirkestræde 15B-17 samt Nygade 1-17. I stueetagen langs alle de ovennævnte strækninger må der ikke indrettes boliger. Samlet bruttoetageareal til butikksformål fastsættes til 95.000 m<sup>2</sup>. Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 3500 m<sup>2</sup>, for udvalgsvarebutikker 2000 m<sup>2</sup>

**Notat om bebyggelse.**... Bebyggelsesprocent: Max. 125 for området som helhed. Eksisterende grønne områder skal friholdes for bebyggelse. Bebyggelsesprocent i boligområderne Vendersgade, Løyesgade, Lollandsgade - Slotsgade, Slotsporten, Gl. Toldbod, Engvej - syd for Svanedammen og nord for Søndergade - de offentlige områder omkring Klosterkirken, Centralbiblioteket og parken ved Højbrogade: Max. 50-60 for hver enkelt ejendom. I boligområderne, hvor særlige forhold taler herfor, kan bebyggelsen uanset ovenstående fastlægges som sluttet bebyggelse i en maksimal dybde på 10,0 m. Bygningshøjde: Max. 2,5 etage, gesimshøjde 6,5 m. Mindst 20% af de to førstnævnte boligområder skal anvendes til større samlede friarealer. Området - parken ved Højbrogade - skal bortset fra mindre kundevognsskure friholdes fra bebyggelse. Bebyggelsen langs gaderne fastlægges som sluttet bebyggelse i en dybde af højst 13,5 m. Bebyggelsens omfang, herunder bebyggelsesprocent, bebyggelsens dybde og placering, kan dog reguleres ved bygningsprofiler og byggezoner i lokalplan, når krav til opholds- og parkeringsarealer iagttages. Bygningshøjde: Langs gaderne højst 3 etage og på bagarealerne højst 2 etager. Bygningshøjden kan dog tilpasses den omkringliggende bebyggelse. Opholdsarealer skal mindst udgøre 20 % af det samlede areal til boligformål og 10 % af det samlede areal til erhvervsformål. I forbindelse med lokalplanlægning for området omkring Slotsbryggen kan der gives mulighed for bebyggelse i op til 5 etager og enkelte steder langs den indre kanal i op til 6 etager. I forbindelse med lokalplanlægning for området omkranset af Stengade, Sundbystræde og Gl. Toldbod kan der gives mulighed for bebyggelse i op til 4 etager, flade tage, bygningshøjde på max. 17 m og en bebyggelsesprocent på 100.

**Notat om ophold.**..... Eksisterende grønne områder skal friholdes for bebyggelse.

**Notat om infrastruktur.**..... Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

**Notat om zoneforhold.**..... Arealerne ligger i Byzone

**Notat, andet.**..... Se generelle rammebestemmelser

Link til plandokument..... [https://dokument.plandata.dk/11\\_11250325\\_1727245626493.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_11250325_1727245626493.pdf)

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 502a Nykøbing F. Bygrunde

## **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. 14. november 2024

### 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. 502a Nykøbing F. Bygrunde

### 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. 502a Nykøbing F. Bygrunde

### 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. 502a Nykøbing F. Bygrunde

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

### Kommuneplanstrategi, forslag

---

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 14. november 2024

### 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. 502a Nykøbing F. Bygrunde

### 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. 502a Nykøbing F. Bygrunde

### 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. 502a Nykøbing F. Bygrunde

### 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

---

## **Spildevandsplaner**

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

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

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

---

### **Kloakopland, vedtaget**

---

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

Oplysninger er indhentet d. 14. november 2024

### Kloakopland - NYK09

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

Navn på område med kloakopland..... NYK09

Eksisterende kloaktype for området..... Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

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. 502a Nykøbing F. Bygrunde

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

### **Kloakopland, forslag**

---

Se forklaring under "Kloakopland, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 14. november 2024

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 502a Nykøbing F. Bygrunde

### 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. 14. november 2024

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. 502a Nykøbing F. Bygrunde

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Udtræden af spildevandsforsyning, forslag

---

Se forklaring under "Udtræden af spildevandsforsyning, vedtagne".

Oplysninger er indhentet d. 14. november 2024

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. 502a Nykøbing F. Bygrunde

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Renseklasse

---

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

Oplysninger er indhentet d. 14. november 2024

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

Rensklasse..... Rensklasse - S0

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 502a Nykøbing F. Bygrunde

### 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?..... Ja

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. 14. november 2024

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

Navn på forsyningsområde..... Guldborgsund Forsyning A/S

Forsyningsform..... Fjernvarme

Forsyningsselskab..... GULDBORGSUND VARME A/S

Link til info..... <https://www.guldborgsundforsyning.dk/>

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 502a Nykøbing F. Bygrunde

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

### Område med forsyningsforbud, vedtaget

---

Hvis det skønnes nødvendigt for gennemførelse af varmeplanlægningen, kan kommunen bestemme, at nærmere angivne opvarmningsystemer 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. 14. november 2024

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

Navn på område med forsyningsforbud..... elvarmeforbud Nykøbing F. kommune

Hvilke opvarmningsformer er der forbud mod?..... El

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 502a Nykøbing F. Bygrunde

### 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. 14. november 2024

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

Navn på område med tilslutningspligt..... NYK C18 Baltic karréen

Type af tilslutningspligt..... Tilslutningspligt ny bebyggelse

Tilslutningspligt i henhold til..... Lokalplan

Dato for beslutning..... 13-05-1997

Link til plan..... [http://soap.plansystem.dk/pdfarchive/20\\_190088\\_APPROVED\\_1170922973075.pdf](http://soap.plansystem.dk/pdfarchive/20_190088_APPROVED_1170922973075.pdf)

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 502a Nykøbing F. Bygrunde

### 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. 14. november 2024

Kort over vejforsyning..... Se bilag

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 502a Nykøbing F. Bygrunde

### 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 farvemærkning om ejendommen er beliggende indenfor et vejforsyningsprojekt, som vejmyndigheden enten undersøger, planlægger eller er ved at anlægge. Eksisterer der ingen vejforsyningsprojekter nær ejendommen vil der ikke udarbejdes et bilag.

---

## Vejdirektoratets projekter

Der leveres kort for området omkring ejendommen. Kortet viser med farvemærkning 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 Stevns 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 Stevns kommuner.

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

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

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

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

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

Oplysninger er indhentet d. 14. november 2024

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

### 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 forsyningsikkerheden 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 forsyningsikkerheden 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. 14. november 2024

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 502a Nykøbing F. Bygrunde

### Kontaktoplysninger

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

---

## Landsplandirektiv "Udviklingsområder"

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

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

---

### Landsplandirektiv "Udviklingsområder 2019"

Den moderniserede planlov giver kommunalbestyrelsen mulighed for at udpege udviklingsområder inden for kystnærhedszonen uden særlige landskabs-, natur- eller miljøinteresser. I udviklingsområderne får kommunerne større adgang til at planlægge for udvikling af byer og landsbyer samt give tilladelse til anlæg svarende til de generelle regler i landzone.



Udpegningen af udviklingsområder i kystnærhedszonen er en ny mulighed for kommunalbestyrelserne til at fremme vækst og udvikling i de kystnære områder samtidig med at rammen for at sikre udvikling af sammenhængende naturområder styrkes.

Udviklingsområder er områder inden for kystnærhedszonen uden særlige landskabs-, natur- eller miljøinteresser. Udviklingsområder vil som udgangspunkt ikke ligge helt ude ved kysten, men lidt inde i landet. Dog kan udviklingsområder åbne mulighed for udvikling af områder tæt ved kysten, hvor der ikke er særlige landskabs-, natur- og miljøinteresser, fx omkring byer og på små og mellemstore øer.

Oplysninger er indhentet d. 14. november 2024

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 502a Nykøbing F. Bygrunde

### 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. 14. november 2024

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 502a Nykøbing F. Bygrunde

### 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

Jernbanegade 41, 2.,  
4800 Nykøbing F

Rapport købt 14/11 2024  
Rapport færdig 14/11 2024

# 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. 14. november 2024

### Matr. nr.:

Afløbsforhold..... Afløb til offentligt kloaksystem

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 285941

### 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. 14. november 2024

## Matr. nr.:

Vandforsyning..... Alment vandforsyningsanlæg

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 285941

## 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 forbrugere skal træffe sikkerhedsforanstaltninger. Kommunen har desuden mulighed for at indberette kogeanbefalinger.  
Påbud meddelt efter lovens § 62, stk. 1 om dispensation til at fravige de i bilag 1 fastsatte kvalitetskrav for vandkvaliteten for ikke-almene anlæg.  
Påbud efter lovens § 36 om at sløjfe en vandforsyningsbrønd eller en ikke-almene vandforsyningsboring.

Oplysninger er indhentet d. 14. november 2024

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 502a Nykøbing F. Bygrunde

### 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. 14. november 2024

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 502a Nykøbing F. Bygrunde

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... kommunen

---

## Grundvand - Følsomme indvindingsområder

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

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

---

## Grundvand - Følsomme indvindingsområder

---

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

Oplysninger er indhentet d. 14. november 2024

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 502a Nykøbing F. Bygrunde

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Jernbanegade 41, 2.,  
4800 Nykøbing F

Rapport købt 14/11 2024

Rapport færdig 14/11 2024

# 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. 14. november 2024

Jordforureningsattest..... Se bilag

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 502a Nykøbing F. Bygrunde

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen og regionen

## Kortlagt jordforurening

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

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

## Kortlagt jordforurening - V1

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

Oplysninger er indhentet d. 14. november 2024

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 502a Nykøbing F. Bygrunde

### 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. 14. november 2024

Er der kortlagt jordforurening af typen V2 for matrikelnummeret?..... Ja  
Området administreres af..... Region Sjælland  
Kortlægningsnummer..... 369-00045  
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 502a Nykøbing F. Bygrunde

### Kontaktoplysninger

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

---

## Områdeklassificering

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

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.

Oplysninger er indhentet d. 14. november 2024

### Områdeklassificering: Område med krav om analyser

Er matriklen beliggende i et større område klassificeret som lettere forurenet?..... Ja

Type..... Områdeklassificering (1 stk.)

Klasse..... Område med krav om analyser

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 502a Nykøbing F. Bygrunde

### 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. 14. november 2024

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 502a Nykøbing F. Bygrunde

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---





## EJENDOMS DATA RAPPORT

Jernbanegade 41, 2.,  
4800 Nykøbing F

Rapport købt 14/11 2024

Rapport færdig 14/11 2024

# 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. 14. november 2024

Er matrikelnummeret pålagt fredskovpligt?..... Nej

Matrikelnummer..... 502a

Ejerlav..... Nykøbing F. Bygrunde

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

BFE-nummer 285941

### 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 fødevarerministeren kan give tilladelse til at ophæve noteringen som majoratsskov på hele eller dele af skoven.

Oplysninger er indhentet d. 14. november 2024

### 502a, Nykøbing F. Bygrunde

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

Matrikelnummer..... 502a

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

BFE-nummer 285941

### Kontaktoplysninger

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

---

## Beskyttet natur

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

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

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

---

## Beskyttede naturtyper

---

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

Disse er:

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

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

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

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

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

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

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

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

Oplysninger er indhentet d. 14. november 2024

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 502a Nykøbing F. Bygrunde

### 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. 14. november 2024

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 502a Nykøbing F. Bygrunde

### 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. 14. november 2024

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 502a Nykøbing F. Bygrunde

#### 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. 14. november 2024

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 502a Nykøbing F. Bygrunde

#### 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. 14. november 2024

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 502a Nykøbing F. Bygrunde

### Kontaktoplysninger

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

---

## Landbrugspligt

Er ejendommen pålagt landbrugspligt?..... Nej

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

---

### Landbrugspligt

---

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

Oplysninger er indhentet d. 14. november 2024

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 285941

### Kontaktoplysninger

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

---



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Jernbanegade 41, 2.,  
4800 Nykøbing F

Rapport købt 14/11 2024

Rapport færdig 14/11 2024

# 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 afløst 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 oldtidsboplads, 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. 14. november 2024

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 502a Nykøbing F. Bygrunde

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

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

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

Oplysninger er indhentet d. 14. november 2024

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

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Beskyttede sten- og jorddiger

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

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

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

---

## Beskyttede sten- og jorddiger

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

Oplysninger er indhentet d. 14. november 2024

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 502a Nykøbing F. Bygrunde

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Skovbyggelinjer

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

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

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

---

## Skovbyggelinje

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

Oplysninger er indhentet d. 14. november 2024

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 502a Nykøbing F. Bygrunde

### 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. 14. november 2024

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 502a Nykøbing F. Bygrunde

### 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. 14. november 2024

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 502a Nykøbing F. Bygrunde

### 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. 14. november 2024

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 502a Nykøbing F. Bygrunde

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Klitfredningslinje

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

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

---

## Klitfredningslinje

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

Oplysninger er indhentet d. 14. november 2024

### 502a, Nykøbing F. Bygrunde

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

Ejerlav..... Nykøbing F. Bygrunde

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 285941

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kystdirektoratet

Adresse..... Højbovej 1, 7620 Lemvig

Telefonnummer..... 20927244

Email..... kdi@kyst.dk

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

---

## Strandbeskyttelseslinje

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

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



---

## Strandbeskyttelseslinje

---

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

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

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

Oplysninger er indhentet d. 14. november 2024

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

Matrikelnummer..... 502a

Ejerlav..... Nykøbing F. Bygrunde

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

BFE-nummer 285941

### 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

Jernbanegade 41, 2.,  
4800 Nykøbing F

Rapport købt 14/11 2024

Rapport færdig 14/11 2024

# 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.

- Vejforsyningskort
- Raastofplanskort
- Jordforureningsattest\_502a\_Nykøbing F. Bygrunde\_d321e8f7-49a4-4558-bfb2-635444bfc226
- Energimaerkning\_285941\_200051206
- Energimaerkning\_285941\_200051208
- Energimaerkning\_285941\_311534496
- Energimaerkning\_285941\_311752014
- BBR-meddelelse - Guldborgsund

## Ordforklaring - ejendomsoplysninger

### 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.

### Fredskov

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

### 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.

### 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.

### 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.

## 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.

## 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.

## 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 Stevns kommuner.

## 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.

## Spildevandsplaner

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

## 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.

## 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.

## 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.

## 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).

## 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.

## 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.

## Kortlagt jordforurening

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

### Jordforureningsattest

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

### Påbud iht. jordforureningsloven

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

### Områdeklassificering

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

### Byggeskadeforsikring

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

### Olietanke

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

### Energimærkning

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

### 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.

### 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.

### Byggesag

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

### BBR-meddelelsen

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

### 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.

### Flexboligtilladelse

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

### 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.

## Ejendomsskat

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

## 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.

## 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.

## Aktuel vandforsyning

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

## Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

-

## Medlemskab af spildevandsforsyning

-

## Aktuelle afløbsforhold

Her oplyses hvordan spildevand og regnvand bortledes fra 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.

## Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

-

## Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer

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

## Skovbyggelinjer

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

## Kirkebyggelinjer

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

## Klitfredningslinje

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

## Strandbeskyttelseslinje

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

## 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.

## Sø- og åbeskyttelseslinjer

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

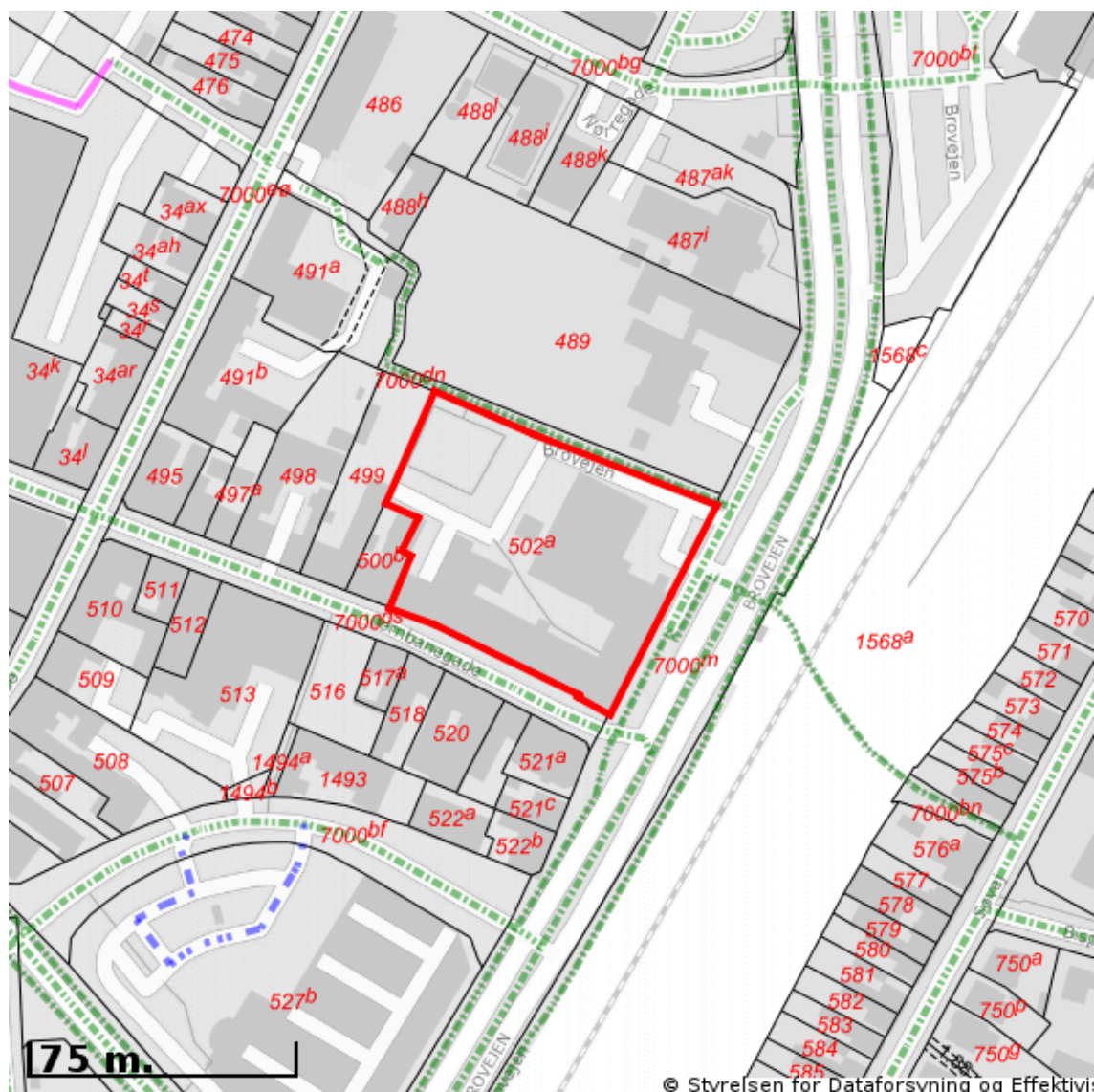
---



# EJENDOMS DATA RAPPORT

## Oversigt over vejforsyning

Berørende matr. 502a Nykøbing F. Bygrunde  
Oplysninger om vejforsyning er indhentet d. 14-11-2024.



Signaturforklaring:

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

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

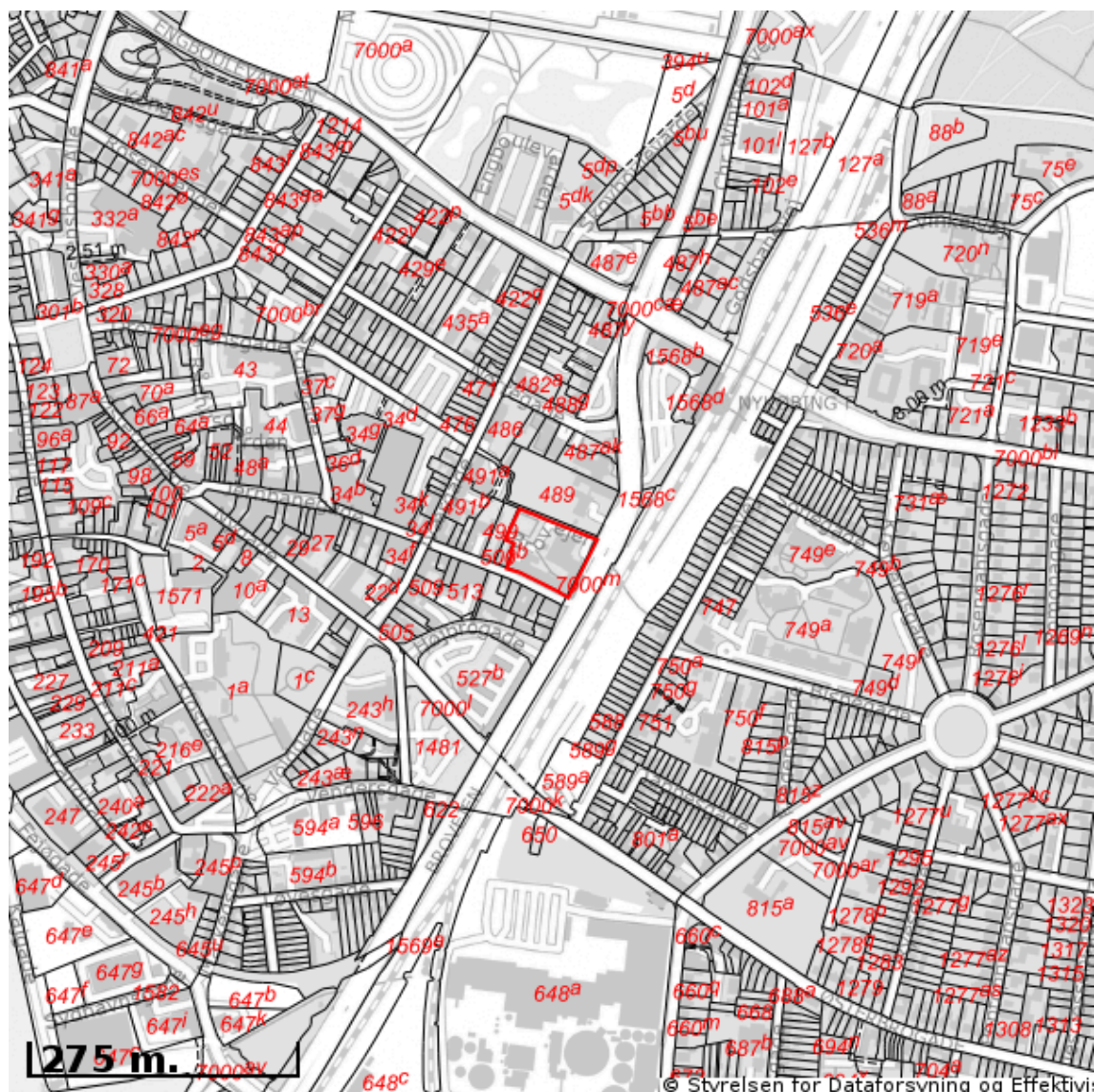




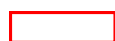



# EJENDOMS DATA RAPPORT

## Oversigt over råstofområder

Berørende matr. 502a Nykøbing F. Bygrunde  
Oplysninger om råstofområder er indhentet d. 14-11-2024.



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.



## Jordforureningsattest

Denne jordforureningsattest er baseret på de informationer, der er registreret i den fællesoffentlige landsdækkende database på jordforureningsområdet, DKjord.

Attesten er baseret på en søgning om en specifik matrikel. I attesten bruges også begrebet "lokalitet", der kan dække over flere matrikler eller eventuelt en mindre del af en matrikel. Der er flere oplysninger omkring lokaliteten, som ikke nødvendigvis også gælder for matriklen. Se derfor på kortmaterialet, hvor meget af matriklen der berøres af lokaliteten.

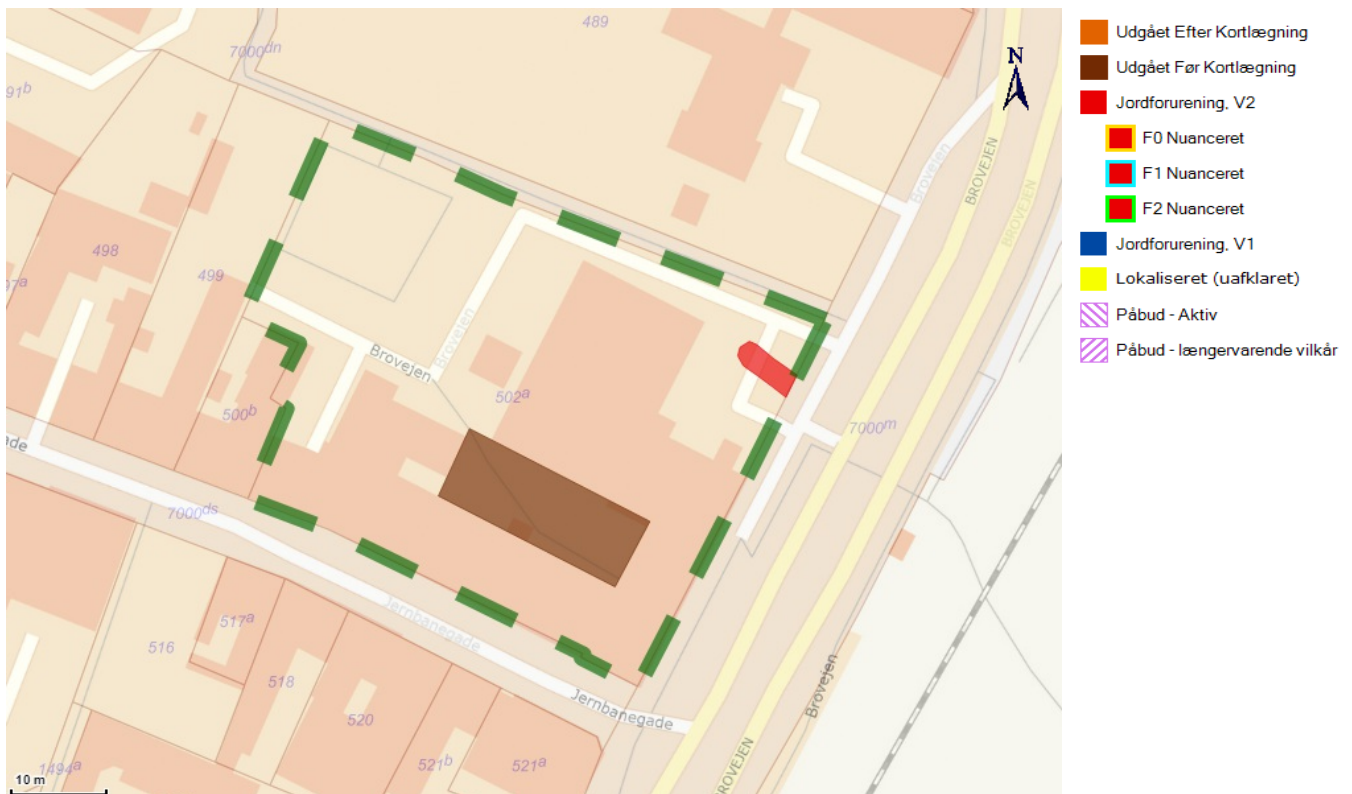
Attestens kort er baseret på data fra Danmarks Arealinformation og Geodatastyrelsen. Ansvar for de registrerede data ligger hos regionen og kommunen, hvor den aktuelle matrikel er beliggende. Bemærk, at denne attest omhandler alene oplysninger om jordforurening.

### Der er søgt på følgende matrikel:

Ejerlavsnavn	Nykøbing F. Bygrunde
Matrikelnummer	502a
Region	Region Sjælland
Kommune	Guldborgsund Kommune
Beregningsdato	25-06-2024

### Kort

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



### Forureningsstatus

**Matrikel status:** Kortlagt på vidensniveau 2 efter Jordforureningsloven

Matriklen er omfattet af områdeklassificering. Matriklen er ikke fritaget for analysepligt ved jordflytning.

Der er på denne matrikel ikke igangværende påbud efter jordforureningsloven.

Jordflytninger fra områdeklassificerede og kortlagte arealer skal anmeldes til Kommunen.

## Oplysninger om lokalitet(er)

Lokalitetsnummer	369-00045
Lokalitetsnavn	Baltic Hotel
Ingen yderligere matrikler på lokalitet	
Lokalitetsnummer	376-20347
Lokalitetsnavn	Boligselskabet Vendersbo
Ingen yderligere matrikler på lokalitet	

## Forureningskomponenter

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

Konstateret stof	Jord	Grundvand	Recipient	Poreluft	Udeluft	Indeklima	Andet
BTEXer og lignende	Ja	-	-	-	-	-	-

## Brancheliste

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

Branche	Drift periode fra	Drift periode til
Servicestationer	1/1/1937	12/31/1958
Genbrug af affaldsprodukter	1/1/1995	12/31/1995

## Kontaktoplysninger

### Region Sjælland

<b>Adresse</b>	Alleen 15, 4180 Sorø
<b>Mail</b>	jordforurening@regionsjaelland.dk
<b>Web</b>	<a href="http://www.regionsjaelland.dk/Miljo/jordforurening">www.regionsjaelland.dk/Miljo/jordforurening</a>
<b>Bemærkning</b>	Man bør tillige foretage en søgning på Region Sjællands hjemmeside "Jordforurening" da der her findes oplysninger om lokaliteter, der er under sagsbehandling. Disse lokaliteter kan først findes på Danmarks Miljøportal når der er truffet en afgørelse for lokaliteten

### Guldborgsund Kommune

<b>Adresse</b>	Parkvej 37   4800 Nykøbing F
<b>Mail</b>	KOMMUNEN@GULDBORGSUND.DK
<b>Web</b>	<a href="http://www.guldborgsund.dk/da/Borger/Natur%20og%20miljoe/Jord.aspx">http://www.guldborgsund.dk/da/Borger/Natur%20og%20miljoe/Jord.aspx</a>
<b>Bemærkning</b>	Hvis din grund ikke er omfattet af områdeklassificering i denne attest, kan det skyldes at din kommune endnu ikke har gjort data tilgængelige på Danmarks Miljøportal eller at data ikke er opdateret.

## Bilag

### Jordforurening, V1

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

### Jordforurening, V2

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

### Lokaliseret (uafklaret)

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

### Nuancering

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

### Udgået Efter Kortlægning

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

### Udgået Før Kortlægning

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

### Områdeklassificering

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

## ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT

ENERGIMÆRKE OG FORSLAG TIL ENERGIFORBEDRINGER

Vendersbo Boligselskab  
Jernbanegade 41  
4800 Nykøbing F

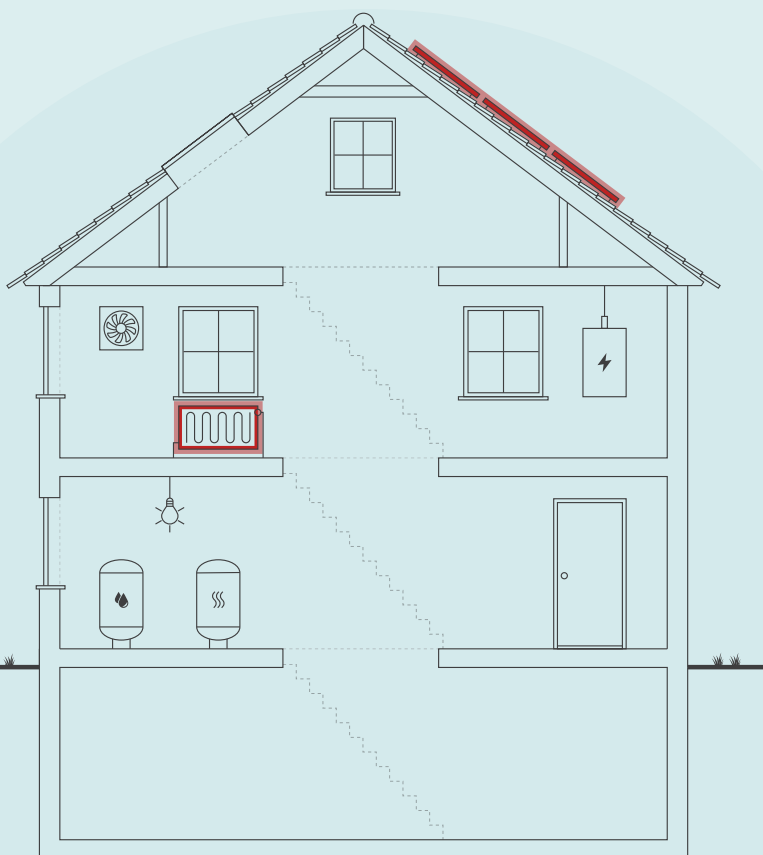
DINE BYGNINGER  
HAR ENERGIMÆRKE

D

Du betaler hvert år **197.500 kr.**  
mere, end du behøver i energjudgifter\*

### ENERGIKONSULENTENS BEDSTE ANBEFALINGER

- 1 Montage af nye solceller**  
 Årlig besparelse: 14.300 kr.  
 Investering: 100.000 kr.
- 2 Efterisolering af varme-  
tilslutnings- og cirkulationsrør i nr.  
41**  
 Årlig besparelse: 6.800 kr.  
 Investering: 50.000 kr.
- 3 Montage af termostatventiler,  
radiatorer i erhverv**  
 Årlig besparelse: 1.400 kr.  
 Investering: 6.300 kr.



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

### BYGNINGENS ENERGIFORBRUG\*

	I DAG	EFTER RENTABLE TILTAG	DU SPARER ÅRLIGT
Fjernvarme	498.600 kr.	322.900 kr.	175.700 kr.
El til andet	335.000 kr.	313.200 kr.	21.800 kr.
Overskud fra solceller	0 kr.	0 kr.	0 kr.
Samlet energjudgift	833.600 kr.	636.100 kr.	197.500 kr.
Samlet CO2-udledning	69,83 ton	47,93 ton	21,90 ton

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

### FORBEDRING AF ENERGIMÆRKET VED GENNEMFØRSEL AF ALLE RENTABLE FORSLAG:



#### Adresse

Jernbanegade 41  
4800 Nykøbing F

#### Energimærkningsnummer

311752014

#### Gyldighedsperiode

15. april 2024 - 15. april 2034

#### Udarbejdet af

NRGi Rådgivning A/S  
CVR-nr.: 33077831

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

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

### MONTAGE AF NYE SOLCELLER

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



**Besparelse**  
14.300 kr./årligt



**CO2-reduktion**  
1.828 kg./årligt



**Investering**  
100.000 kr.



**Renoveringstid**  
Mere end 2 uger

### EFTERISOLERING AF VARME- TILSLUTNINGS- OG CIRKULATIONSRØR I NR. 41

- 1 Find en håndværker eller anden relevant fagperson som kan hjælpe dig med planlægning og udførelse af din energiforbedring.
- 2 På Spareenergi.dk kan du få inspiration til energiforbedringen om "Isolering af rør til varmt vand"
- 3 Læs mere om den konkrete energiforbedring på [www.spareenergi.dk/isolering-af-roer-til-varmt-vand](http://www.spareenergi.dk/isolering-af-roer-til-varmt-vand)
- 4 Indhent et eller flere tilbud på energiforbedringen, udvælg den løsning, der passer dig bedst, og begynd din energiforbedring.



**Besparelse**  
6.800 kr./årligt



**CO2-reduktion**  
728 kg./årligt



**Investering**  
50.000 kr.



**Renoveringstid**  
Fra 2 dage til 1 uge

### MONTAGE AF TERMOSTATVENTILER, RADIATORER I ERHVERV

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



**Besparelse**  
1.400 kr./årligt



**CO2-reduktion**  
143 kg./årligt



**Investering**  
6.300 kr.



**Renoveringstid**  
Fra 2 dage til 1 uge

#### RÅD OM FINANSIERING

Der eksisterer flere offentlige tilskudspuljer, hvorfra det er muligt at ansøge om tilskud til energirenoveringer. Hold dig opdateret om eksisterende tilskudspuljer på [www.spareenergi.dk](http://www.spareenergi.dk).

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

#### HJÆLP TIL GENNEMFØRELSE AF ENERGIBESPARELSER

Energikonsulenten kan fortælle dig, hvilke forudsætninger der ligger til grund for de enkelte forbedringsforslag.

På [spareenergi.dk](http://spareenergi.dk) kan du læse mere om energirenoveringer og finde inspiration og hjælp til at igangsætte en energirenovering. Find f.eks. Bygningsguiden, hvor vi har samlet viden om de mest almindelige hustyper i Danmark – så du kan få overblik over, hvordan man opnår en bedre bolig, der både er energieffektiv, har et godt indeklima og er tidssvarende.

#### Adresse

Jernbanegade 41  
4800 Nykøbing F

#### Energimærkningsnummer

311752014

#### Gyldighedsperiode

15. april 2024 - 15. april 2034

#### Udarbejdet af

NRGi Rådgivning A/S  
CVR-nr.: 33077831

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

SIDE 3 - BILAG

RENTABLE RECOVERINGSFORSLAG			
RECOVERINGSFORSLAG	ÅRLIG BESPARELSE*	INVESTERING	REDUKTION I ÅRLIGT UDLEDT CO <sub>2</sub>
<b>MASSIVE YDERVÆGGE</b> Udvendig efterisolering af massive ydervægge med 200 mm PIR isolering og afsluttende facadeputs	155.400 kr.	4.246.300 kr.	16.833 kg CO <sub>2</sub>
<b>SOLVARME</b> Installation af nyt solvarmeanlæg til brugsvandsproduktion	12.300 kr.	185.000 kr.	1.339 kg CO <sub>2</sub>
<b>VARMERØR</b> Efterisolering af varme- tilslutnings- og cirkulationsrør i nr. 41	6.800 kr.	50.000 kr.	728 kg CO <sub>2</sub>
<b>AUTOMATIK</b> Montage af termostatventiler, radiatorer i erhverv	1.400 kr.	6.300 kr.	143 kg CO <sub>2</sub>
<b>SOLCELLER</b> Montage af nye solceller	8.100 kr.	48.100 kr.	1.097 kg CO <sub>2</sub>
<b>SOLCELLER</b> Montage af nye solceller	14.300 kr.	100.000 kr.	1.828 kg CO <sub>2</sub>
ANDRE FORSLAG DER KAN VÆRE RENTABLE, HVIS DE UDFØRES SAMMEN MED ANDRE RECOVERINGER			
<b>FACADEVINDUER</b> Udskiftning af eksisterende vinduer	37.800 kr.		4.086 kg CO <sub>2</sub>
<b>YDERDØRE</b> Udskiftning af eksisterende yderdør	300 kr.		27 kg CO <sub>2</sub>
<b>BELYSNING</b> Installation af LED spot, uden bevægelsesmelder iht. 2016 krav	3.000 kr.		247 kg CO <sub>2</sub>

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

**Adresse**

Jernbanegade 41  
4800 Nykøbing F

**Energimærkningsnummer**

311752014

**Gyldighedsperiode**

15. april 2024 - 15. april 2034

**Udarbejdet af**

NRGi Rådgivning A/S  
CVR-nr.: 33077831

# FORMÅLET MED ENERGIMÆRKNINGEN

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

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

## DERFOR SKAL DU GENNEMFØRE ENERGIFORBEDRINGER:



### BEDRE INDEKLIMA

Energiforbedringer kan have en positiv betydning for indeklimaet.



### VARMERE OVERFLADER

Bygningen bliver bedre til at holde på varmen, så det er muligt at udnytte flere områder i bygningen, der før var for kolde.



### ØGET KOMFORT

Det bliver nemmere at opretholde den rette temperatur i bygning, så den bliver rarere at være i.



### MINDRE TRÆK

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

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

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

## FIRE ÅRSAGER TIL AT BYGNINGENS FAKTISKE VARMEREGNING KAN AFVIGE FRA DET BEREGNEDNE ENERGIBEHOV I RAPPORTEN:



### BRUG AF BYGNINGEN

Der antages en gennemsnitlig anvendelse af bygningen ift. brugere, drift og apparater. Det faktiske varmeforbrug kan afvige, hvis bygningen har et andet brugsmønster.



### INDENDØRSTEMPERATUR

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



### VARMTVANDSFORBRUG

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



### VEJRFORHOLD

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

#### Adresse

Jernbanegade 41  
4800 Nykøbing F

#### Energimærkningsnummer

311752014

#### Gyldighedsperiode

15. april 2024 - 15. april 2034

#### Udarbejdet af

NRGi Rådgivning A/S  
CVR-nr.: 33077831





## BYGNINGSBESKRIVELSE / Jernbanegade 41, 4800 Nykøbing F

## ADRESSE

Jernbanegade 41, 4800 Nykøbing F

## BYGNINGENS ANVENDELSE I FØLGE BBR

Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-familiehus (140)

KOMMUNE NR. 376	BFE NR. 5425700	BYGNINGS NR. 1	BOLIGAREAL I BBR 357 m <sup>2</sup>	ERHVERVSAREAL I BBR 207 m <sup>2</sup>
OPFØRELSEÅR 1900	OPVARMET BYGNINGSAREAL 564 m <sup>2</sup>	HERAF TAGETAGE OPVARMET 146 m <sup>2</sup>	HERAF KÆLDERETAGE OPVARMET 0 m <sup>2</sup>	UOPVARMET KÆLDERETAGE 24 m <sup>2</sup>
ÅR FOR VÆSENTLIG RENOVERING Ikke angivet	VARMEFORSYNING Fjernvarme	SUPPLERENDE VARME Ingen		



ENERGIMÆRKE



ENERGIMÆRKE EFTER RENTABLE BESPARELSFORSLAG



ENERGIMÆRKE EFTER ALLE BESPARELSFORSLAG

## BYGNINGENS BEREGNEDE ENERGIBEHOV

## Opvarmning

FORSYNINGSFØRM Fjernvarme	VARMEBEHOV I kWh 86.320	OMREGNET TIL ENERGIENHED FOR FORSYNINGSFØRM 86.320 kWh fjernvarme
------------------------------	----------------------------	--

## Andre energibehov

EL TIL ANDET*	kWh
El til bygningsdrift	1.276
El til forbrug	14.108

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

## Adresse

Jernbanegade 41  
4800 Nykøbing F

## Energimærkningsnummer

311752014

## Gyldighedsperiode

15. april 2024 - 15. april 2034

## Udarbejdet af

NRGi Rådgivning A/S  
CVR-nr.: 33077831

## BYGNINGSBESKRIVELSE / Jernbanegade 43, 4800 Nykøbing F

## ADRESSE

Jernbanegade 43, 4800 Nykøbing F

## BYGNINGENS ANVENDELSE I FØLGE BBR

Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-familiehus (140)

KOMMUNE NR. 376	BFE NR. 5425700	BYGNINGS NR. 2	BOLIGAREAL I BBR 2897 m <sup>2</sup>	ERHVERVSAREAL I BBR 600 m <sup>2</sup>
OPFØRELSESÅR 1900	OPVARMET BYGNINGSAREAL 3497 m <sup>2</sup>	HERAF TAGETAGE OPVARMET 664 m <sup>2</sup>	HERAF KÆLDERETAGE OPVARMET 0 m <sup>2</sup>	UOPVARMET KÆLDERETAGE 858 m <sup>2</sup>
ÅR FOR VÆSENTLIG RENOVERING 2001	VARMEFORSYNING Fjernvarme	SUPPLERENDE VARME Ingen		



ENERGIMÆRKE



ENERGIMÆRKE EFTER RENTABLE BESPARELSESFORSLAG



ENERGIMÆRKE EFTER ALLE BESPARELSESFORSLAG

## BYGNINGENS BEREGNEDE ENERGIBEHOV

## Opvarmning

FORSYNINGSFORM Fjernvarme	VARMEBEHOV I kWh 534.810	OMREGNET TIL ENERGIENHED FOR FORSYNINGSFORM 534.810 kWh fjernvarme
------------------------------	-----------------------------	---

## Andre energibehov

EL TIL ANDET*	kWh
El til bygningsdrift	27.675
El til forbrug	106.470

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

## Adresse

Jernbanegade 41  
4800 Nykøbing F

## Energimærkningsnummer

311752014

## Gyldighedsperiode

15. april 2024 - 15. april 2034

## Udarbejdet af

NRGi Rådgivning A/S  
CVR-nr.: 33077831

## ANVENDTE ENERGIPRISER INKL. AFGIFTER VED BEREGNING AF BESPARELSER

Anvendte energipriser ved beregning af energibesparelserne i denne rapport:

### Fjernvarme

0,60 kr. pr. kWh

Fast afgift: 125.882 kr. pr. år

### Elektricitet til andet end opvarmning

2,24 kr. pr. kWh

Den anvendte pris for afregning af energiforbrug er indhentet via beregningsprogrammet bestemt ud fra forsyningsselskabets gældende takster og betingelser.

Prisen på el er beregnet som en gennemsnitspris af spotprisen ved Nordpool, månedsvis bagud. Prisen består af elspot, tariffer, afgifter og moms til elnetselskaber og staten samt en gennemsnitlig betragtning af udgifter til abonnement osv. til forsyningsselskabet. (Nettariffen er et gennemsnit for DK1 vest/DK2 øst)

De skønnede omkostninger i forbindelse med besparelsesforslagene er indhentet ved hjælp af prisbøger, skøn og erfaringstal. Det bemærkes, at besparelserne er beregnet i forhold til det beregnede forbrug.

Alle priser er inklusiv moms og afgifter jf. lovgivning for energimærkning.

Energipriserne har fra 2021 til i dag varieret kraftigt, set i forhold til de historiske priser. Dette gælder især priserne for elektricitet, naturgas & biobrændsel. Der ses også stigninger i fjernvarmepreiser.

De stigende priser gør, at der i energimærkerne ofte vil være stor forskel på de beregnede energiudgifter, set i forhold til de oplyste energiudgifter.

De oplyste energiudgifter er baseret på de historiske priser, hvorimod de beregnede energiudgifter er baseret på den dagsaktuelle energipris.

## OPLYST FORBRUG INKL. MOMS OG AFGIFTER

Denne rapport indeholder ikke oplysninger om det faktiske forbrug, da det ikke er blevet gjort tilgængeligt for energikonsulenten ved udførelsen af energimærket.

## FIRMA

Firmanummer: 600164

CVR-nummer: 33077831

NRGi Rådgivning A/S

Lautrupvang 2

2750 Ballerup

[www.nrgi.dk](http://www.nrgi.dk)

ka@nrgi.dk

tlf. 70208686

Ved energikonsulent  
Mikki Armose Madsen

## RAPPORTENS GYLDIGHED

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

## KLAGEMULIGHEDER

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

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

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

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

[www.ens.dk/ansvarsomraader/energimaerkning-af-bygninger/klagevejledning](http://www.ens.dk/ansvarsomraader/energimaerkning-af-bygninger/klagevejledning)

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

### Adresse

Jernbanegade 41  
4800 Nykøbing F

### Energimærkningsnummer

311752014

### Gyldighedsperiode

15. april 2024 - 15. april 2034

### Udarbejdet af

NRGi Rådgivning A/S  
CVR-nr.: 33077831

### **FORBEHOLD FOR PRISER PÅ INVESTERING I ENERGIBESPARELSE**

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

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

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

### **DESTRUKTIVE UNDERSØGELSER**

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

### **BEHANDLING AF OPLYSNINGER**

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

[www.ens.dk/ansvarsomraader/energimaerkning-af-bygninger/lovgivning-om-energimaerkning](http://www.ens.dk/ansvarsomraader/energimaerkning-af-bygninger/lovgivning-om-energimaerkning)

**Adresse**

Jernbanegade 41  
4800 Nykøbing F

**Energimærkningsnummer**

311752014

**Gyldighedsperiode**

15. april 2024 - 15. april 2034

**Udarbejdet af**

NRGi Rådgivning A/S  
CVR-nr.: 33077831

Nærværende energimærkningsrapport omfatter følgende bygninger som er angivet i BBR:  
Bygningsnr. 001 og 002 fra 1990. Bygningen er ombygget i 2001.

### DOKUMENTATION TIL ENERGIMÆRKNINGSRAPPORTEN

Nærværende energimærkningsrapport er udført i henhold til Energistyrelsens vejledninger og regler som er gældende på tidspunktet for udarbejdelse af energimærkningsrapporten.

Ved bygningsgennemgangen forelå der delvist tegningsmateriale. Anmærkningerne i energimærket er derfor baseret på disse og opmålinger og registreringer foretaget under bygningsgennemgangen, kombineret med faglige skøn.

### ENERGIBESPARELSER I FORBINDELSE MED RENOVERING

I forbindelse med evt. renovering, om- eller tilbygning anbefales det at fremtidssikre investeringen ved f.eks. at efterisolere op til lavenerginiveau, fremfor kun lige at overholde gældende minimumskrav. Lavenergiløsninger giver ofte den bedste totaløkonomi og fremmer derved bygningens værdi.

Da forslag i energimærkningsrapporten bygges delvist på skøn og erfaringstal, anbefales det at kontakte relevante rådgivere og udførende for at få korrekt rådgivning og prissætning på tiltag før igangsættelse.

Besparelsesforslag på klimaskærmen som har over 80 års tilbagebetalingstid og ikke hænger sammen med bedre sparelsesforslag er udeladt fra rapporten.

Besparelsesforslag på tekniske installationer som har over 40 års tilbagebetalingstid og ikke hænger sammen med bedre sparelsesforslag er fjernet fra rapporten.

### RÅDGIVNING

I forbindelse med energirenoveringer og andre energi- eller byggeprojekter, rådgiver NRGi om hvorledes projekterne kan realiseres bedst muligt. Vores ydelser indeholder udover energirådgivning ligeledes rådgivning om drift og vedligehold samt traditionel bygherrerådgivning.

Det anbefales at der ved udskiftning eller ombygning af tekniske installationer og konstruktioner altid inddrages rette kompetencer for uddybende rådgivning. Dette for at sikre at alle komponenter fungerer sammen med hinanden og at de er dimensioneret korrekt. Alle tekniske anlæg bør funktionskontrolleres og serviceres efter gældende forskrifter.

### BEREGNET OG OPLYST FORBRUG

I energimærket indgår varmemeforbrug til opvarmning og varmt brugsvand samt det beregnede elforbrug til belysning og bygningsdrift herunder cirkulationspumper og ventilationsanlæg. Disse forbrug tager udgangspunkt i bygningens registrerede konstruktioner og tekniske installationer.

I beregningen indgår også varmetilskud fra personer, solindfald og elektriske apparater. Disse tilskud tager udgangspunkt i standardværdier som regler for energimærkning fastsætter.

Beregningen baseres således på en blanding af faktiske forhold for konstruktioner, tekniske installationer og brugsmønstre og på standardværdier. Der vil derfor altid forekomme en forskel i energibalancen mellem det beregnede energiforbrug og det oplyste energiforbrug.

Der kunne ikke oplyses forbrug.

#### Adresse

Jernbanegade 41  
4800 Nykøbing F

#### Energimærkningsnummer

311752014

#### Gyldighedsperiode

15. april 2024 - 15. april 2034

#### Udarbejdet af

NRGi Rådgivning A/S  
CVR-nr.: 33077831

## KOMMENTARER TIL BYGNINGSBESKRIVELSEN

Bygningen er i en til fire etager og med kælder som er uopvarmet

Ved bygningsgennemgangen var bygherre repræsenteret ved ejendomsfunktionær

Følgende oplysninger fra bygherre var udleveret i forbindelse med energimærkningen af ejendommen:  
Interviewskema

På bygningsgennemgangen blev følgende enheder i bebyggelsen gennemgået:  
Jernbanegade 43. 2.tv.- Jernbanegade 45 st.th. - Jernbanegade 47 1. tv. - Jernbanegade 41

Følgende bygningsdele var ikke tilgængelige ved bygningsgennemgangen:

Skråvægge  
Terrændæk

## BYGNINGENS OVERORDNEDE TILSTAND

Bygningens placering på energimærkeskalaen er erfaringsmæssigt normal for bygninger af tilsvarende type, alder og omfang af eventuelle energieffektiviseringer.

Konstruktioner, isoleringsforhold og de tekniske installationer er generelt set karakteristiske for bygningens alder, og der er ikke udført større energibesparende foranstaltninger.

Det er derfor muligt at sænke bygningens energiforbrug gennem rentable energibesparende tiltag vedr. klimaskærmen og de tekniske installationer.

Det registrerede areal i ejendommen stemmer overens med oplysningerne, som er registreret i Bygnings- og Boligregisteret (BBR) hos kommunen. Der er foretaget en vejledende opmåling af ejendommen, kun til brug for energimærkningen.

Det opvarmede areal er opmålt ved kontrolmål under bygningsgennemgangen af ejendommen som er sammenholdt med tegningsmaterialet. Energimærkningen er udarbejdet efter disse opmålinger.

### Adresse

Jernbanegade 41  
4800 Nykøbing F

### Energimærkningsnummer

311752014

### Gyldighedsperiode

15. april 2024 - 15. april 2034

### Udarbejdet af

NRGi Rådgivning A/S  
CVR-nr.: 33077831

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

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

De rentable forslag fremgår med en investeringspris.

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

## TAG OG LOFT

### LOFTRUM

#### STATUS

Loftsrum er isoleret med 250 mm mineraluld.  
Isoleringsforholdet i konstruktionen er målt i forbindelse med besigtigelsen.

### FLADT TAG

#### STATUS

Det flade tag (built-up tag) er isoleret med 200 mm mineraluld.

### UDNYTTET TAGRUM

#### STATUS

Skråvægge er isoleret med 150 mm mineraluld.  
Konstruktionstykkelser er målt ved vindue. Konstruktionstykkelser, sammenholdt med opførselsår, ligger til grund for skønnet af isoleringsforholdet.

Skråvægge er isoleret med 150 mm mineraluld.  
Konstruktions- og isoleringsforhold er skønnet ud fra renoveringstidspunkt.

## YDERVÆGGE

### MASSIVE YDERVÆGGE

#### STATUS

Ydervægge består af 36 cm massiv og uisolert teglvæg.  
Konstruktionstykkelser er målt ved vindue. Isoleringsforholdet er skønnet ud fra dette.

Vægge mod uopvarmet rum består af 24 cm massiv og uisolert teglvæg med indvendig pladebeklædning.  
Isoleringsforholdet i konstruktionen er målt i forbindelse med besigtigelsen.

#### Adresse

Jernbanegade 41  
4800 Nykøbing F

#### Energimærkningsnummer

311752014

#### Gyldighedsperiode

15. april 2024 - 15. april 2034

#### Udarbejdet af

NRGi Rådgivning A/S  
CVR-nr.: 33077831

RENOVERINGSFORSLAG	ÅRLIG BESPARELSE	INVESTERING
Udvendig efterisolering med 200 mm PIR isolering på massive ydervægge. Den udvendige efterisolering afsluttes med en facadepudsløsning eller en hertil godkendt pladebeklædning. Vinduerne skal muligvis flyttes med ud i facaderne eller alternativt udskiftes helt i forbindelse hermed. En udvendig isoleringsløsning sikrer optimal kuldebroafbrydelse. Facadernes udseende ændres dog markant, og det skal forinden arbejdet igangsættes undersøges, om lokale bestemmelser evt. hindrer en sådan ændring i bygningens udseende.	155.400 kr.	4.246.300 kr.

LETTE YDERVÆGGE
<p><b>STATUS</b></p> <p>Kvistflunke er udført som let konstruktion med beklædning ud- og indvendig. Hulrum mellem beklædninger er isoleret med 100 mm mineraluld. Konstruktionstykkelser er målt ved vindue. Konstruktionstykkelser, sammenholdt med opførselsår, ligger til grund for skønnet af isoleringsforholdet.</p> <p>Kvistflunke er udført som let konstruktion med beklædning ud- og indvendig. Hulrum mellem beklædninger er isoleret med 150 mm mineraluld. Konstruktions- og isoleringsforhold er skønnet ud fra renoveringstidspunkt.</p>

## VINDUER, ØVENLYS OG DØRE

FACADEVINDUER						
<p><b>STATUS</b></p> <p>Vinduerne er monteret med en blanding termoruder og tolags energiruder.</p>						
<table border="1"> <thead> <tr> <th>RENOVERINGSFORSLAG</th> <th>ÅRLIG BESPARELSE</th> <th>INVESTERING</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Eksisterende vinduer monteret med termoruder foreslås udskiftet til nye vinduer med energiruder, energiklasse A.</td> <td>37.800 kr.</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	RENOVERINGSFORSLAG	ÅRLIG BESPARELSE	INVESTERING	Eksisterende vinduer monteret med termoruder foreslås udskiftet til nye vinduer med energiruder, energiklasse A.	37.800 kr.	
RENOVERINGSFORSLAG	ÅRLIG BESPARELSE	INVESTERING				
Eksisterende vinduer monteret med termoruder foreslås udskiftet til nye vinduer med energiruder, energiklasse A.	37.800 kr.					

ØVENLYS
<p><b>STATUS</b></p> <p>Øvenlysvindue er monteret med tolags energirude med kold kant.</p>

YDERDØRE
<p><b>STATUS</b></p> <p>Yderdøre er monteret med og uden forskellige glas.</p>



RENOVERINGSFORSLAG	ÅRLIG BESPARELSE	INVESTERING
Eksisterende yderdøre med termoruder foreslås udskiftet til en ny, monteret med energiruder, energiklasse A.	300 kr.	

## GULVE

### TERRÆNDÆK

#### STATUS

Terrændæk er udført af beton med slidlagsgulv. Gulvet er isoleret med 50 mm mineraluld/polystyrenplader under betonen.  
Konstruktions- og isoleringsforhold er skønnet ud fra opførelsestidspunktet.

Terrændæk er udført af beton med slidlagsgulv. Gulvet er isoleret med 75 mm mineraluld/polystyrenplader under betonen.  
Konstruktions- og isoleringsforhold er skønnet ud fra renoveringstidspunktet.

### ETAGEADSKILLELSE

#### STATUS

Etageadskillelse mod det fri, beton med trægulv er isoleret med 50 mm mineraluld.  
Konstruktions- og isoleringsforhold er skønnet ud fra opførelsestidspunktet.

Gulv mod uopvarmet kælder af træ/bjælker, er isoleret med 50 mm mineraluld.  
Konstruktions- og isoleringsforhold er skønnet ud fra opførelsestidspunktet.

Gulv mod uopvarmet kælder, beton med trægulv er isoleret med 100 mm mineraluld.  
Konstruktions- og isoleringsforhold er skønnet ud fra renoveringstidspunktet.

## VENTILATION

### VENTILATION

#### STATUS

Der er naturlig ventilation i hele bygningen. Bygningen er normal tæt, da konstruktionssamlinger og fuger ved vindues- og døråbninger, samt tætningslister i vinduer og udvendige døre fremstår i god stand.

Zone: Ejendomsmælger  
Naturlig ventilation  
Driftstid: 23 timer/uge  
Luftskifte: 0,6 l/s/m<sup>2</sup>  
Bygningens tæthed: Normal tæt  
Kilde til data: Data fastsat iht. HB2023

Zone: Udsugning, der er i konstant drift fra baderum, toilet eller køkken i boliger under 100 m<sup>2</sup>  
Mekanisk udsugning

#### Adresse

Jernbanegade 41  
4800 Nykøbing F

#### Energimærkningsnummer

311752014

#### Gyldighedsperiode

15. april 2024 - 15. april 2034

#### Udarbejdet af

NRGi Rådgivning A/S  
CVR-nr.: 33077831

Varmegenvinding: Ingen varmegenvinding  
Anlægstype: CAV  
Driftstid: 168 timer/uge  
Luftskifte: 0,3 l/s/m<sup>2</sup>  
EL-varmefflade: Nej  
SEL-værdi: 1,5 kJ/m<sup>3</sup>  
Bygningens tæthed: Normal tæt  
Kilde til data: Data fastsat iht. HB2023

Zone: Beværtning  
Mekanisk balanceret ventilationsanlæg uden varmegenvinding  
Anlægstype: CAV  
Driftstid: 45 timer/uge  
Luftskifte: 1,8 l/s/m<sup>2</sup>  
EL-varmefflade: Nej  
SEL-værdi: 2,5 kJ/m<sup>3</sup>  
Bygningens tæthed: Normal tæt  
Kilde til data: Data fastsat iht. HB2023

## VARMEANLÆG

### FJERNVARME

#### STATUS

Bygningen opvarmes med fjernvarme. Anlægget er udført som direkte fjernvarmeanlæg, med fjernvarmevand i fordelingsnettet.

### VARMEPUMPER

#### STATUS

Der er ikke stillet forslag til varmepumpe, da dette, med bygningens eksisterende varmeanlæg og den dertilhørende energipris, ikke vil kunne medføre et fornuftigt og rentabelt forslag.

### SOLVARME

#### STATUS

Der er ikke stillet forslag til solvarmeanlæg, da dette, med bygningens eksisterende varmeanlæg og den dertilhørende energipris, ikke vil kunne medføre et fornuftigt og rentabelt forslag.

Der er intet solvarmeanlæg på bygningen.

#### Adresse

Jernbanegade 41  
4800 Nykøbing F

#### Energimærkningsnummer

311752014

#### Gyldighedsperiode

15. april 2024 - 15. april 2034

#### Udarbejdet af

NRGi Rådgivning A/S  
CVR-nr.: 33077831

RENOVERINGSFORSLAG	ÅRLIG BESPARELSE	INVESTERING
Der foreslåes installation af et nyt solvarmeanlæg på 38 m <sup>2</sup> , udført som vakumrør (Piperør) med 1 lag dækglas. Solvarmebeholder (se under afsnittet for varmtvandsbeholdere) skal være med en kapacitet på 50 liter pr. kvm solfanger, dog minimum 200 liter. Beholder forsynes med fjernvarmespiral til opvarmning af brugsvand i kolde perioder. Der monteres tilslutningsrør til solfanger, der forsynes med pumpeenhed.	12.300 kr.	185.000 kr.

## VARMEFORDELING

### VARMEFORDELING

#### STATUS

Den primære opvarmning af ejendommen sker via radiatorer i opvarmede rum. Varmefordelingsrør er udført som to-strengs anlæg.

Den primære opvarmning af ejendommen sker via radiatorer i opvarmede rum. Varmefordelingsrør er udført som et-strengs anlæg.

### VARMERØR

#### STATUS

Varmerør er udført som 22 mm ALU-PEX-rør. Varmerørene er uisoleret.

Varmerør er udført som 3/4" stålør. Varmerørene er uisoleret.

Varmerør er udført som 1" stålør. Varmerørene er isoleret med 15 mm isolering.

Varmerør er udført som 1 1/4" stålør. Varmerørene er isoleret med 30 mm isolering.

RENOVERINGSFORSLAG	ÅRLIG BESPARELSE	INVESTERING
Isolering og efterisolering af varmerør op til 50 mm isolering, udført enten med rørskåle eller lamelmåtter.	6.800 kr.	50.000 kr.

### VARMEFORDELINGSPUMPER

#### STATUS

I varmeanlægget er der monteret en fordelingspumpe, af fabrikat Grundfos, type Magna3. Pumpen har en maksimal effekt på 336 Watt.

#### Adresse

Jernbanegade 41  
4800 Nykøbing F

#### Energimærkningsnummer

311752014

#### Gyldighedsperiode

15. april 2024 - 15. april 2034

#### Udarbejdet af

NRGi Rådgivning A/S  
CVR-nr.: 33077831

## AUTOMATIK

### STATUS

Der er monteret termostatventiler på alle radiatorer til regulering af korrekt rumtemperatur.

Der er monteret returventiler på returløb ved alle radiatorer i bygningen. Denne regulering sikrer kun en tilpas afkøling, men sikrer ikke en konstant regulering for en stabil varmetilførsel og rumtemperatur.

Der er monteret udetemperaturkompensering til regulering af fremløbstemperaturen i varmeanlægget. Til regulering af rumtemperaturen er monteret termostatventiler på alle radiatorer.

### RENOVERINGSFORSLAG

Der foreslåes montage af nye godkendte termostatiske reguleringsventiler på radiatorer, til regulering af korrekt rumtemperatur.

### ÅRLIG BESPARELSE

1.400 kr.

### INVESTERING

6.300 kr.

## VARMT BRUGSVAND

### VARMT BRUGSVAND

#### STATUS

I beregningen er der indregnet et varmtvandsforbrug på 100 liter pr. m<sup>2</sup> opvarmet etageareal pr. år.

### VARMTVANDSRØR

#### STATUS

Tilslutningsrør til varmtvandsbeholder er udført som 22 mm ALU-PEX-rør. Rørene er uisolerede.

Brugsvandsrør med cirkulation er udført som 22 mm ALU-PEX-rør. Rørene er uisolerede.

Brugsvandsrør med cirkulation er udført som 3/4" stålør. Rørene er isoleret med 15 mm isolering.

Tilslutningsrør til varmtvandsbeholder er udført som 1 1/4" stålør. Rørene er isoleret med 30 mm isolering.

Brugsvandsrør med cirkulation er udført som 3/4" stålør. Rørene er isoleret med 20 mm isolering.

### VARMTVANDSPUMPER

#### STATUS

I brugsvandsanlægget er der monteret en cirkulationspumpe, af fabrikat Grundfos, type Comfort 15-14. Pumpen har en maksimal effekt på 7 Watt.

I brugsvandsanlægget er der monteret en cirkulationspumpe, af fabrikat Grundfos, type Alpha 2. Pumpen har en maksimal effekt på 45 Watt.

#### Adresse

Jernbanegade 41  
4800 Nykøbing F

#### Energimærkningsnummer

311752014

#### Gyldighedsperiode

15. april 2024 - 15. april 2034

#### Udarbejdet af

NRGi Rådgivning A/S  
CVR-nr.: 33077831

## VARMTVANDSBEHOLDER

### STATUS

Varmt brugsvand produceres via brugsvandsveksler, fabrikat Termix. Veksleren er placeret i uopvarmet kælder.

Varmt brugsvand produceres via brugsvandsveksler, fabrikat Termix. Veksleren er placeret i uopvarmet kælder.

Varmt brugsvand produceres i 1600 l varmtvandsbeholder, isoleret med 75 mm isolering. Beholderen er placeret i uopvarmet kælder.

## EL

### BELYSNING

#### STATUS

Belysning i erhvervslokalet består af 1-rørs armaturer med konventionelle forkoblinger. Der er ingen styring ved bevægelsesmeldere.

Belysning i gangarealer består af 1-rørs armaturer med konventionelle forkoblinger. Der er ingen styring ved bevægelsesmeldere.

Belysning i beværtningen består af armaturer med kompaktlysør og højfrekvente forkoblinger. Der er ingen styring ved bevægelsesmeldere.

#### RENOVERINGSFORSLAG

Der installeres ny LED spotbelysning i erhvervslokalet. Der monteres ingen styring i form af bevægelsesmeldere eller lignende.

#### ÅRLIG BESPARELSE

3.000 kr.

#### INVESTERING

## SOLCELLER

### STATUS

Der er ingen solceller på bygningen.

Der er i denne energimærkningsrapport ikke medtaget forslag til solcelleanlæg, da det vurderes at dette ikke vil være rentabelt at etablere og dermed ikke er relevant for ejendommen/bebyggelsen.

Et evt. solcelleanlæg ville skulle tilsluttes til ejendommens/bebyggelsens hovedmåler og vil derfor kun kunne yde tilskud til fællesforbruget i gangarealer, fælles opholdsrum og fælles faciliteter mm. Solcelleanlægget vil dermed ikke komme den enkelte beboer/bolig til gode og solcelleanlægget vil derfor have en lav rentabilitet ift. anskaffelsesprisen.

Der er ingen solceller på bygningen.

#### RENOVERINGSFORSLAG

Montering af solceller på tagflade mod syd. Det anbefales at der monteres solceller af typen Monokrystallinske silicium med et areal på ca. 30 m<sup>2</sup>. For at opnå optimal virkningsgrad kan det være nødvendigt at beskære eventuelle trækrøner, så der ikke opstår skyggevirksomhed på solcellerne. Det bør undersøges om den eksisterende tagkonstruktion er egnet til den ekstra vægt fra solcellerne. En eventuel udgift til dette er ikke medtaget i forslagets økonomi.

#### ÅRLIG BESPARELSE

8.100 kr.

#### INVESTERING

48.100 kr.

#### Adresse

Jernbanegade 41  
4800 Nykøbing F

#### Energimærkningsnummer

311752014

#### Gyldighedsperiode

15. april 2024 - 15. april 2034

#### Udarbejdet af

NRGi Rådgivning A/S  
CVR-nr.: 33077831

RENOVERINGSFORSLAG	ÅRLIG BESPARELSE	INVESTERING
<p>Montering af solceller på tagflade mod sydøst. Det anbefales at der monteres solceller af typen Monokrystallinske silicium med et areal på ca. 50 m<sup>2</sup>. For at opnå optimal virkningsgrad kan det være nødvendigt at beskære eventuelle trækroner, så der ikke opstår skyggevirksomhed på solcellerne. Det bør undersøges om den eksisterende tagkonstruktion er egnet til den ekstra vægt fra solcellerne. En eventuel udgift til dette er ikke medtaget i forslaget økonomi.</p>	14.300 kr.	100.000 kr.

**Adresse**

Jernbanegade 41  
4800 Nykøbing F

**Energimærkningsnummer**

311752014

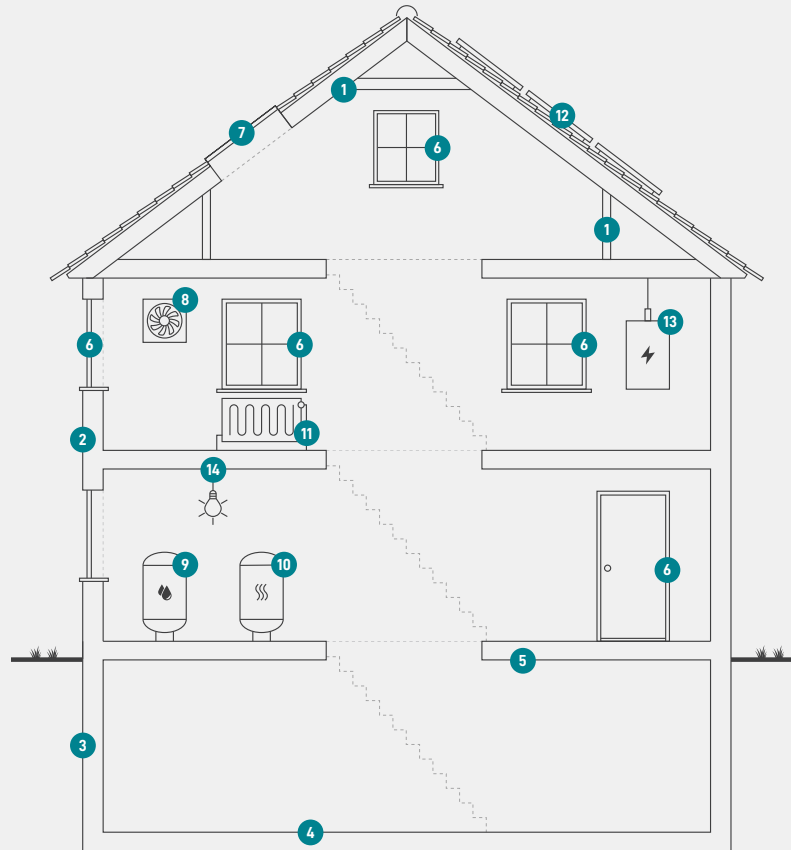
**Gyldighedsperiode**

15. april 2024 - 15. april 2034

**Udarbejdet af**

NRGi Rådgivning A/S  
CVR-nr.: 33077831

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



1

### Tag og loft

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

2

### Ydervægge

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

3

### Kælderydervægge

Bygningens kælderydervægge, som vender mod jorden.

4

### Kældergulv

Bygningens nederste del af klimaskærmen i bygninger med opvarmet kælder.

5

### Etageadskillelse og gulv

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

6

### Vinduer/døre

Bygningens facadevinduer og yderdøre.

7

### Ovenlys

Bygningens ovenlysvinduer.

8

### Ventilation

Bygningens ventilationsanlæg og ventilationskanaler.

9

### Varmt brugsvand

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

10

### Varmeanlæg

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

11

### Varmefordeling

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

12

### Solenergi

Bygningens solenergi, f.eks. solvarme og solceller.

13

### El og teknik

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

14

### Belysning

Bygningens belysning. Kun relevant ved energimærkning af store bygninger, som f.eks. etagebyggeri og erhverv.

#### Adresse

Jernbanegade 41  
4800 Nykøbing F

#### Energimærkningsnummer

311752014

#### Gyldighedsperiode

15. april 2024 - 15. april 2034

#### Udarbejdet af

NRGi Rådgivning A/S  
CVR-nr.: 33077831

# ENERGIMÆRKE

FOR BYGNINGEN

**Vendersbo Boligselskab**  
**Jernbanegade 41**  
**4800 Nykøbing F**

Større bygninger over 600 m<sup>2</sup>, der ofte besøges af offentligheden, er pålagt til enhver tid, at synliggøre energimærkningscertifikatet for brugerne af bygningen.

Energimærkningen er baseret på beregnet forbrug



Energistyrelsen

Gyldig fra den 15. april 2024 til den 15. april 2034  
Energimærkningsnummer: 311752014



# ENERGIMÆRKE

FOR BYGNINGEN

**Vendersbo Boligselskab**  
**Jernbanegade 43**  
**4800 Nykøbing F**

Større bygninger over 600 m<sup>2</sup>, der ofte besøges af offentligheden, er pålagt til enhver tid, at synliggøre energimærkningscertifikatet for brugerne af bygningen.

Energimærkningen er baseret på beregnet forbrug



Energistyrelsen

Gyldig fra den 15. april 2024 til den 15. april 2034  
Energimærkningsnummer: 311752014



Kommune nr.: 376  
BBE-nr.: 285941  
BBR adresse: Jernbanegade 41 (Vejkode: 0919), 4800 Nykøbing F

Udskrift dato: 14-11-2024

Denne BBR-meddelelse er hentet via selvbetjening.

Fejl eller mangler i udskriften bedes meddelt til kommunen via e-mailadressen [BBRrettelse@guldborgsund.dk](mailto:BBRrettelse@guldborgsund.dk) eller telefonnr 5473 2030

### Oplysninger om ejerlejlighed

Tinglyst areal fra Matriklen: 130

**Ejerlejlighedsnummer 17 del af moderejendoms BFE nr.: 5425700**

**Adresse: Jernbanegade 41 2. (vejkode: 0919), 4800 Nykøbing F**

**Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)**

Samlet areal	146 m2	Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken
Enhedens erhvervsareal	0 m2	
Andet areal	0 m2	
Enhedens boligareal	146 m2	
Enhedens andel af fælles adgangsareal	0 m2	
Enhedens andel i fælles boligareal	0 m2	
Areal af lukket altan/udestue	0 m2	
Areal af åben altan/tagterrasse	0 m2	

Kilde til arealer: Oplyst af kommunen

Antal værelser: 6

Antal toiletter: 1

Antal badeværelser: 1

Køkkenforhold: Eget køkken med afløb

Ejerlejl.BFE-nr.: 285941

#### Energioplysninger

Energiforsyning: 400 V el fra værk

#### Bemærkninger for Enheden

TRAPPEADGANG INDGÅR I BBR-AREAL 16 m2

### Oplysninger om bygninger

#### Bygningsnr.: 1

**Adresse: Jernbanegade 41 (vejkode: 0919), 4800 Nykøbing F**

**Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-familiehus (Bygningens anvendelse 140)**

Matrikelnr.: 502a	Landsejerlavnavn: NYKØBING F. BYGRUNDE
Beliggenhed (kvalitet): Sikker	Opførelsesår: 1900
Antal etager u. kælder & tagetage: 2	Antal helårsboliger med køkken: 2
Antal helårsboliger uden køkken: 0	Afvigende etager: Bygningen har afvigende etager

#### Materialer

Ydervæggens materiale: Mursten

Tagdækningsmateriale: Tegl

Kilde til bygningens materialer: Oplyst af kommunen

#### Energioplysninger

Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme

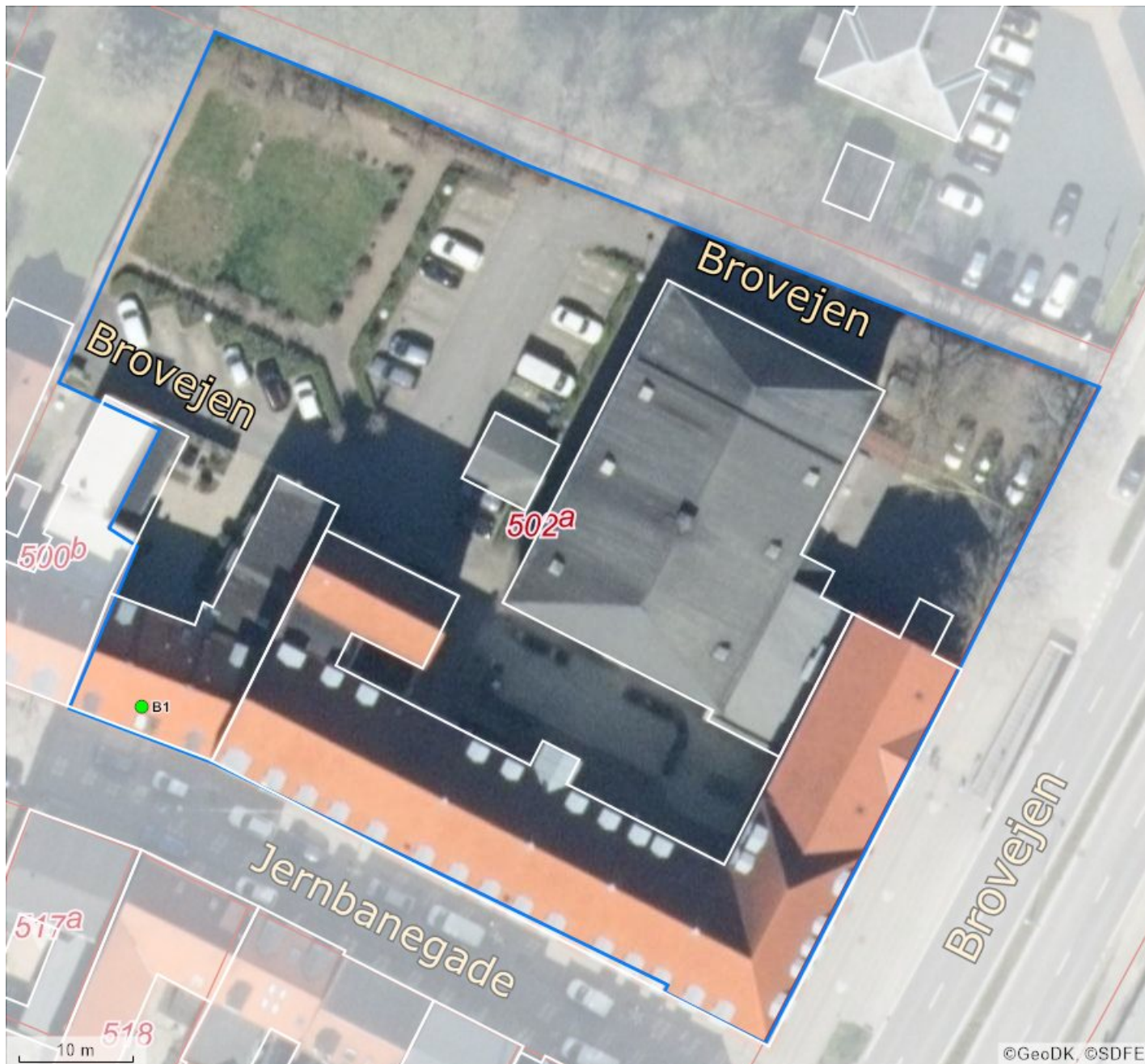
#### Bemærkninger for bygning

KÆLDER ER FÆLLESRUM

PORT/GENNEMGANG I STUEETAGE UDGØR 33 KVM AF BEBYGGET AREAL



## Kortmateriale



Forkortelser	
<b>B#</b>	Bygningsnummer
<b>T#</b>	Teknisk anlæg nummer
<b>NY</b>	Nybyggeri
<b>*</b>	Bygning på fremmed grund

Punkter i kortet	
<span style="color: green;">●</span>	Punktet er sikkert placeret
<span style="color: red;">●</span>	Punktet er usikkert placeret

Linjer i kortet	
<span style="color: blue;">—</span>	Ejendom
<span style="color: magenta;">—</span>	Jordstykke <sup>1</sup>
<span style="border: 1px solid gray; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	Bygningsomrids, nøjagtigt <sup>2</sup>
<span style="border: 1px dashed gray; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	Bygningsomrids, unøjagtigt <sup>3</sup>

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

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

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

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

bygningspunkt, der er usikkert placeret.

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

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

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

## Din pligt som ejer

---

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

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

Du skal være særligt opmærksom på:

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

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

I BBR er din ejendom registreret på 4 niveauer:

### Grund

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

### Bygning

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

### Enhed

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

### Tekniske anlæg

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

## Arealerne på BBR-meddelelsen

---

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

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

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

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

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

**Kælderarealet** opgøres samlet for hele kælderetagen.

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

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

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

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

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

---

### Vejledning til BBR-meddelelse

Vers. 1.9

---



# Oversigt over BBR-oplysninger

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

## Kitt Skou

---

**Fra:** Githa Rasmussen <gra@tvc.dk>  
**Sendt:** 31. oktober 2024 14:52  
**Til:** Kitt Skou  
**Emne:** Jeres sag 10603424 - TVA Jernbanegade 41, 2., 4800 Nykøbing F. - Vores j.nr. 142136  
**Vedhæftede filer:** Auktionsopgørelse pr. 18. december 2024.pdf

Hej Kitt

I besvarelse af din mail af 29. oktober 2024 til Arbejdernes Landsbank fremsender jeg hermed auktionsopgørelse pr. 18. december 2024 for Totalkredit A/S.

Til beløbet i kolonne 3 på kr. 48.618,93 bedes tillagt vores salær og omkostninger med kr. 7.425, således at beløbet i kolonne 3 i alt kommer til at udgøre kr. 56.043,93.

Kopi af tvangsauktionssalgsoptilling bedes tilstillet mig, når den er udarbejdet. På forhånd tak.

Med venlig hilsen

**GITHA RASMUSSEN**  
Advokatsekretær

Tlf.: +45 8734 7595

E-mail: [gra@tvc.dk](mailto:gra@tvc.dk)  
LinkedIn profil

**TVC Advokatfirma**  
Københavnsvej 69, 4000 Roskilde  
Nimbusparken 24, 2.sal, 2000 Frederiksberg, København

Vi behandler i forbindelse med vores opdrag personhenførbare oplysninger. Vores behandling fremgår af vores privatlivspolitik, som du kan læse [her](#).

Denne e-mail kan indeholde fortroligt materiale, som kun er beregnet for adressaten, og som ikke må udleveres eller kopieres til nogen anden. Har du ved en fejltagelse modtaget denne e-mail, beder jeg dig venligst omgående meddele mig dette samt destruere e-mailen.



BANG / BRORSEN & FOGTDAL  
Torvet 9  
4800 Nykøbing Falster

Dato 30. oktober 2024  
Deres ref. 10603424  
Kunde  
Ejendomsnr. Sandro Zubovic  
1895349  
Beliggenhed Jernbanegade 41, 2.  
4800 Nykøbing F  
Matr.nr. 0502 a ejl. 17  
Ejerlav Nykøbing F. Bygrunde

### Auktionsopgørelse pr. 18. december 2024

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.
189534901	1.078.000,00	541.538,79		48.618,93
I alt	1.078.000,00	541.538,79		48.618,93

En af debitorerne har adressebeskyttelse og adresseoplysningerne må ikke offentliggøres.

Specifikation af lånet findes på efterfølgende side.

Når salgsoptilling er udarbejdet, skal kopi fremsendes til Arbejdernes Landsbank.

Hvis auktionen bliver tilbagekaldt, skal dette meddeles til Arbejdernes Landsbank

Der beregnes yderligere morarenter på pt. 10,0000 % p.a. af det forfaldne beløb regnet fra forfaldsdagen, hvis det betales efter 18. december 2024. 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

Nicklas Adamsson

## Auktionsopgørelse pr. 18. december 2024 på lånenr. 189534901

### Specifikation af skyldige beløb pr. 18. december 2024

Restgæld pr. 1. januar 2025 .....	kr.	541.538,79	
Rente (incl. bidrag og KundeKroner) fra 18. december 2024 - 31. december 2024.....	kr.	-979,53	
Terminsydelse.....	kr.	47.071,50	
Heraf pr. 11. juni 2024.....	kr.	15.705,83	
Heraf pr. 11. september 2024 .....	kr.	15.690,55	
Heraf pr. 11. december 2024 .....	kr.	15.675,12	
Gebyrer .....	kr.	300,00	
Heraf Overdragelse inkasso af 10. september 2024 ....	kr.	100,00	
Heraf Rykker af 30. september 2024 .....	kr.	100,00	
Heraf Rykker af 30. december 2024 .....	kr.	100,00	
Morarente pr. 18. december 2024.....	kr.	1.247,43	
I alt .....	kr.	589.178,19	+ adv. omk. 7425,-

### Efter auktionen skal følgende betales:

Terminsydelse.....	kr.	47.071,50	
Morarenter pr. 18. december 2024 .....	kr.	1.247,43	
Gebyrer .....	kr.	300,00	
I alt .....	kr.	48.618,93	+ adv. omk. 7425,-

### Specifikation af lånet

Låntype: Var. obl. lån

Hovedstol.....	kr.	1.078.000,00
Restgæld pr. 1. januar 2025 .....	kr.	541.538,79

Lånet er udbetalt den 28. juli 2006 og udløber den 30. juni 2036.

### Specifikation af obligationer

Forening	Serie	Afdeling	Procent	Årgang	Fondskode
Nykredit	22	Hd0	-	2026	0950882

### Specifikation af terminsydelsen

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

Ydelse for perioden 1. oktober 2024 til 31. december 2024:

Ydelse (excl. bidrag) .....	kr.	14.745,96
Heraf rente 1,0000 % af restgæld .....	kr.	5.507,77
- afdrag .....	kr.	9.238,19
Bidrag 0,2187 % af restgæld .....	kr.	1.204,55
KundeKroner .....	kr.	-275,39
I alt .....	kr.	15.675,12

### Bemærkninger

For obligationslån med variabel rente kan der være særlige indfrielsesvilkår for lånet, herunder en særlig kurs.



Totalkredit

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

Totalkredits lån forfalder ved ejerskifte. En auktionskøber 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.

Auktionskøber 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 auktionskøber har andre udlejede ejendomme.

### **Hvis formålet er videresalg**

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

### **Hvis auktionskøber 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 auktionskøber betale ydelse på lånene i overensstemmelse med lånenes vilkår.

### **Betaling af eventuelle morarenter**

Uanset tvangsauktionsvilkårenes punkt 6 A.a. skal auktionskøber 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 auktionskøber.

### **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.

## Kitt Skou

---

**Fra:** Info  
**Sendt:** 30. oktober 2024 09:27  
**Til:** Kitt Skou  
**Emne:** VS: Sagsnr. 10603424 - Tvangsauktion over Jernbanegade 41, 2., 4800 Nykøbing Falster tilhørende Sandro Zubovic - ref. 53590124870/na

Med venlig hilsen

**Cecilie Packert Nygaard**  
Receptionist

Direkte: 88 77 88 11  
E-mail: [cpn@BBFadvokater.dk](mailto:cpn@BBFadvokater.dk)



## ADVOKATFIRMAET BANG / BRORSEN & FOGTDAL

---

Advokatpartnerselskab - CVR nr. 35 86 80 70  
Torvet 9, 4800 Nykøbing Falster | Telefon 88 77 88 77 | [www.BBFadvokater.dk](http://www.BBFadvokater.dk)

Vi kontakter dig som led i behandling af sagen som beskrevet ovenfor eller som følge af din henvendelse. Vi behandler dine personoplysninger i henhold til persondataforordningen og databeskyttelsesloven. Du kan se mere her: <https://www.bbfadvokater.dk/advokatfirmaet/oplysninger-om-behandling-af-persondata.aspx>

Har du modtaget denne mail ved en fejl, bedes du give besked om det og slette mailen.

**Fra:** Nicklas Adamsson <[na@al-bank.dk](mailto:na@al-bank.dk)>  
**Sendt:** 30. oktober 2024 09:22  
**Til:** Info <[info@bbfadvokater.dk](mailto:info@bbfadvokater.dk)>  
**Emne:** SV: Sagsnr. 10603424 - Tvangsauktion over Jernbanegade 41, 2., 4800 Nykøbing Falster tilhørende Sandro Zubovic ref. 53590124870/na

Hej Kitt

Tak for din mail.

Bankens ejerpantebrev stort kr. 300.000,00 bedes opgjort til kr. 130.988,21 i felt 1 og 4.

Salgsopstilling imødeses, når denne foreligger.

Med venlig hilsen

Nicklas Adamsson  
Inkassomedarbejder

---

 Arbejdernes Landsbank

Inkassoafdelingen | Vesterbrogade 5 | 1502 København V

## Kitt Skou

---

**Fra:** Opkrævning <opkraevning@guldborgsund.dk>  
**Sendt:** 7. november 2024 15:58  
**Til:** Kitt Skou  
**Emne:** VS: Sagsnr. 10603424 - Tvangsauktion over Jernbanegade 41, 2., 4800 Nykøbing Falster tilhørende Sandro Zubovic og [REDACTED]  
**Vedhæftede filer:** Forespørgsel Kommune.PDF; Bidragsbillet 2024 - Jernbanegade 41, 2.PDF

Jeg kan hermed oplyse der ikke er forfalden gæld med fortrinsstilling til Guldborgsund Kommune.

Jeg vil dog orientere om der er indefrosset grundskyld kr. 2.681,00 x 2 = kr. 5.362,00.

Bidragsbillet 2024 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



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/plysningspligten](http://www.guldborgsund.dk/plysningspligten)

**Fra:** Kitt Skou <ks@bbfadvokater.dk>

**Sendt:** 29. oktober 2024 14:13

**Til:** Opkrævning <opkraevning@guldborgsund.dk>

**Emne:** Sagsnr. 10603424 - Tvangsauktion over Jernbanegade 41, 2., 4800 Nykøbing Falster tilhørende Sandro Zubovic og [REDACTED]

Vedhæftet brev til besvarelse.

Med venlig hilsen

### Kitt Skou

Advokatsekretær

Direkte: 88 77 88 32  
E-mail: [ks@BBFadvokater.dk](mailto:ks@BBFadvokater.dk)



**ADVOKATFIRMAET**

## Kitt Skou

---

**Fra:** Camilla Skovbo Gjerlufsen <Camilla.Skovbo.Gjerlufsen@gældst.dk>  
**Sendt:** 8. november 2024 12:19  
**Til:** Kitt Skou  
**Emne:** SV: Sagsnr. 10603424

Hej Kitt

Vedr. ejendommen beliggende Jernbanegade 41, 2., 4800 Nykøbing F

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

Der henvises til kommune og forsyningsselskabet for oplysninger om eventuelle fortrinsberettigede fordringer, som ikke er sendt til inddrivelse hos Gældsstyrelsen.

For oplysning om evt. indefrysningsslån i stigning af grundskyld for 2023 eller tidligere henvises der til kommunen og fra 2024 og frem vil det fremgå af forskudsopgørelsen.

For oplysning om forfalden grundskyld bedes I rette henvendelse til Skattestyrelsen på telefonnummer 72 22 28 00, da det er Skattestyrelsen, der er opkrævningsmyndighed.

Venlig hilsen

**Camilla Skovbo Gjerlufsen**

Overassistent  
Virksomheder 8

+45 72 37 14 62

[Camilla.Skovbo.Gjerlufsen@gældst.dk](mailto:Camilla.Skovbo.Gjerlufsen@gældst.dk)



Gældsstyrelsen  
Teglårdsparken 19, 5500 Middelfart  
[www.gældst.dk](http://www.gældst.dk)

Sådan behandler vi persondata

Gældsstyrelsen er en del af Skatteforvaltningen

**Fra:** Kitt Skou <ks@bbfadvokater.dk>

**Sendt:** 29. oktober 2024 14:16

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

**Emne:** Sagsnr. 10603424 - Tvangsauktion over Jernbanegade 41, 2., 4800 Nykøbing Falster tilhørende Sandro Zubovic [REDACTED]

Denne e-mail kommer fra internettet. Den er således ikke nødvendigvis fra en intern kilde, selvom afsenderadressen kan indikere det.

Vedhæftet brev til besvarelse.

Med venlig hilsen

**Kitt Skou**  
Advokatsekretær





# KØBERVEJLEDNING - TVANGSAUKTION OVER FAST EJENDOM

## 1. Salgsopstilling.

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

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

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

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

## 2. Købesummen

Den samlede købesum består af budsummen med tillæg af størstebeløbet. Størstebeløbet er det beløb, der skal betales ud over budsummen, og består af fortrinsberettigede krav og sagsomkostninger. Størstebeløbet oplyses under auktionen. Beløbet er anslået i salgsopstillingen. Derudover skal en køber betale en auktionsafgift på 1.500 kr. Hertil kommer udgifter til tinglysning.

## 3. Budgivningen

Alle kan byde på en tvangsauktion.

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

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

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

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

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

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

## 4. Sikkerhed

Højestbydende skal stille sikkerhed for auktionsvilkårenes opfyldelse.

Sikkerheden udgør:

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

I 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.

# JUSTITS

Civil og Politiafdelingen

Charlotte Øhlenschläger  
[co@auktioner.dk](mailto:co@auktioner.dk)

22 DEC. 2011

Dato  
Kontor Civilkontoret  
Sagsbeh Eva Spangsberg Boesen  
Sagsnr 2011 406 0001  
Dok 283162

## Justitsministeriets tvangsauktionsvilkår

Ved e-mail af 25. oktober 2011 har De rettet henvendelse til Justitsministeriet vedrørende Justitsministeriets tvangsauktionsvilkår.

I anledning af Deres henvendelse kan Justitsministeriet oplyse, at Justitsministeriets tvangsauktionsvilkår er reguleret i bekendtgørelse nr. 652 af 15. december 1978 om tvangsauktionsvilkår. Bekendtgørelsen og senere ændringer er tilgængelige på [www.retsinformation.dk](http://www.retsinformation.dk).

Det fremgår af bekendtgørelsens bilag, pkt. 6, B, f og g, at der i forbindelse med tvangsauktion over fast ejendom er fortrinsret til spildevands- og kloakbidrag og restancer for forbrug af vand, leveret af offentlige, almene vandforsyningsanlæg.

Ved lov nr. 460 af 12. juni 2009 ophævedes reglerne om fortrinsret for bidrag til offentlige almene vandforsyningsanlæg og forskudsvis afholdte udgifter vedrørende en ejendoms vandindlæg samt reglerne om fortrinsret for bidrag efter lov om betalingsregler for spildevandsanlæg. Der er således ikke længere fortrinsret til spildevandsbidrag, kloakbidrag og restancer for forbrug af vand, hvorfor tvangsauktionsbekendtgørelsens bilag, pkt. 6, B, f og g, ikke længere er i overensstemmelse med gældende ret.

Justitsministeriet er på den baggrund ved at udarbejde en ændring af bekendtgørelsen.

Med venlig hilsen

  
Eva S. Boesen

Slofsholmsgade 10  
1216 København K.

Telefon 7226 8400  
Telefax 3393 3510

[www.justitsministeriet.dk](http://www.justitsministeriet.dk)  
[jm@jm.dk](mailto:jm@jm.dk)

# Vejledning i brug af salgsopstilling

## Prioritetsopgørelsen

1. Kolonne  
*Fordring opgjort pr. auktionsdato.*
- Indeholder en opgørelse af den pågældende fordringshavers tilgodehavende pr auktionens dag med renter samt evt påløbne omkostninger i forbindelse med inkasso, udlæg m.v., jfr. vilkårenes pkt. 6A. Hvis beløbet er ansat skønsmæssigt, skal det 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 pantgælder 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. ejerskifteafdrag 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 0,5%. Afgiften beregnes af auktionsbudet med tillæg af, hvad der skal udredes udover auktionsbudet samt værdien af privatretlige byrder og servitutter. Afgiften forfalder ved auktionens slutning.
- Udstedelsen af auktionsskødet er afgiftsfri
- Ved indlevering til tinglysning betales en registreringsafgift, som udgør 0,6% + kr. 1 660. Afgiften forhøjes til nærmeste 100 kr
- Disse afgifter m.v. er ikke medtaget i størstebløbet, der skal erlægges udover auktionsbudet i henhold til salgsopstillingen.



# Justitsministeriets tvangsauktionsvilkår

Jfr. justitsministeriets bekendtgørelse nr. 652 af 15. december 1978, som ændret ved bekendtgørelse nr. 121 af 31. marts 1982, bekendtgørelse nr. 866 af 18. december 1989, bekendtgørelse nr. 896 af 21. december 1990 og bekendtgørelse nr. 519 af 17. juni 2003.

## 1. Auktionen omfatter

a. Auktionen omfatter ejendommen med eventuelle bygninger og – hv is fagedretten 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 m.v.

Ejendommen m.v. 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.

Salgsopstillingen udleveres på fogedretstets kontor.

## 3. Servitutter m.v.

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 m.v.

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

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 ud sættelse 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 denne 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 afslutning.

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 pantgiver. Er der tale om en indekspanteret, beregnes renten på grundlag af restgælden som reguleret ved sidste ordnede indeksregulering.

Overstiger auktionsbudet, hvad der kræves til dækning for pantgiverne, tilfalder det overskydende beløb den hidtidige ejer af ejendommen. Beløbet 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 udover 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 honorar til en af fogedretten antaget sagkyndig.

b. Salær og rejseomkostninger til repræsentanterne 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 ned sættes salærkravet forholdsmæssigt.

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

c. Ejendoms skatterestancer.

d. Brandforsikringsbidrag.

e. Gade-, vej- og fortovsbidrag.

f. Spildevands- og kloakbidrag.

g. Restancer for forbrug af vand, leveret af offentlige almene vandforsyningsanlæg.

h. Brugspanthavers underskud efter afholdelse af nødvendige udgifter ved bestyrelse, drift og vedligeholdelse m.v. af ejendommen. Overskud afskrives i brugspanthavers fordring og derefter i den i øvrigt bedst berettigedes fordring.

i. Nødvendige udgifter til ejendommens bestyrelse, drift og vedligeholdelse m.v., som er afholdt af auktionsrekvirenten, selv om ejendommen ikke har været taget til brugelig pant.

j. Krav, der i henhold til lejelovgivningen, brandsikringslovgivningen og bygningslovgivningen gælder mod enhver uden tinglysning.

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

### C.

#### Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen

a. Fogedrettens udgifter.

b. Auktionsafgift.

De under a og b nævnte udgifter m.v. betales ved auktionens slutning.

c. Køberen betaler eventuel merværdiafgift ("moms") og eventuelt arbejdsmarkedsbidrag af det med ejendommen følgende løsbare m.v. efter nærmere aftale med toldvæsenet.

## 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 m.v., jfr. pkt. 6A litra a,

b. 1/4 af de hæftelser, der kan kræves udbetalt, jfr. pkt. 6A litra b, og

c. størsteløbet, der skal betales ud over auktionsbudet, jfr. pkt. 6B.

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 1/2 års lejeindtægt, hvis ejendommen helt eller delvis er udlejet. Ved bortforpagtede landbrugsejendommen dog med tillæg af års forpagtningsafgift.

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

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

### 8 Køberens misligholdelse

Hvis køberen ikke opfylder auktionens vilkårene, 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 køberens risiko, således at køberen skal tilsvare, hvad der måtte bydes mindre på en 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 fyldt gjort. 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 auktionens vilkårene 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, dets tinglysning, overtagelse af hæftelser samt slettelse af tingbogen af de rettigheder, der ikke opnåede dækning på auktionen

### 10 Auktionens vilkårenes fravigelighed

Foranstående vilkår kan ikke fraviges til ugunst for køberen, medmindre auktionen angår en forretnings-, industri-, landbrugs- eller udlejningsejendom

### 11 Særlige vilkår

---

(Evt forslag til særlige vilkår fremgår af salgsopstillingen )