

## Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



### Vindingevej 36, 1. 3., 4000 Roskilde

Tvangsauktion: Tirsdag den 4/11 2025 kl. 10.30  
Retten i Roskilde, Retssal 2, Ved Ringen 1, st., 4000 Roskilde  
Rettens AS-nr.: AS 14-134/2025

Advokat Lars Borring – mail: [lb@advborring.dk](mailto:lb@advborring.dk)

## INDHOLDSFORTEGNELSE

| Side | Bilag                                                                          |
|------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 1    | Indkaldelse til tvangsauktion                                                  |
| 2    | Justitsministeriets tvangsauktionsvilkår                                       |
| 4    | Købervejledning                                                                |
| 7    | Tingbogsattest 25/9-2025                                                       |
|      | Salgsopstilling                                                                |
| 22   | Vejledning i brug af salgsopstilling                                           |
| 23   | Forside                                                                        |
| 24   | Side 2- hæftelser                                                              |
| 25   | Side3 - hæftelser                                                              |
| 26   | Afslutningsside                                                                |
| 27   | Omkostninger                                                                   |
|      | Hæftelser                                                                      |
| 28   | Opgørelse hæftelse 5, 12, 13                                                   |
| 29   | Opgørelse hæftelse 6                                                           |
| 33   | Opgørelse hæftelse 8,10                                                        |
| 34   | Opgørelse hæftelse 9                                                           |
| 35   | Opgørelse hæftelse 11                                                          |
| 36   | Restancer Roskilde kommune                                                     |
|      | Ejerforening                                                                   |
| 37   | Vedtægter                                                                      |
| 48   | Ejerlejlighedsskema                                                            |
| 52   | Husorden                                                                       |
| 53   | Generalforsamling 2024 med budget                                              |
| 58   | Årsrapport 2023                                                                |
| 72   | Generalforsamling 2025 med budget                                              |
| 76   | Årsrapport 2024                                                                |
|      | Øvrige                                                                         |
| 89   | Bidragsopgørelse Roskilde Kommune                                              |
| 91   | Udskrift fra BBR-registeret                                                    |
| 96   | Bekræftelse på ingen huslejesager                                              |
| 97   | Vurderingsattest                                                               |
| 98   | Servitut 27/5-1946                                                             |
| 100  | Servitut 26/8-1993                                                             |
|      | Servitut 20/6-1997 vedtægter medtages ikke, er i vedtægter side 37             |
|      | Servitut 15/6-2017 tillæg til vedtægter, medtages ikke, er i vedtægter side 37 |
| 106  | Jordforureningsattest                                                          |
| 111  | Ejendomsdatarapport                                                            |
| 165  | Raastofplanskort                                                               |
| 166  | Vejforsyningskort                                                              |
| 167  | Energimærke                                                                    |
| 183  | Vand- og varmeregnskab 2024 for ejerforening                                   |





Advokat Lars Borring  
ADVOKAT LARS BORRING APS  
Lyngby Hovedgade 39, 3.  
2800 Kgs. Lyngby

Tvangsauktionsafdelingen  
Ved Ringen 1  
4000 Roskilde  
Åbent kl. 8.30 - 15.00  
Tlf.: 99 68 76 00  
Kontonr. 0216-4069134327  
auktion.ros@domstol.dk

## Meddelelse om berømmelse af tvangsauktion

3. september 2025

Sagsnr. AS 14-134/2025  
Journal nr. 1225952

Fogedretten har modtaget Deres anmodning for E/F Svalegården om at sælge ejendommen

matr. nr.: Hedegårdene, Roskilde Jorder 3 mv ejerl.nr. 8

Fordelingstal 9/100  
beliggende: Vindingevej 36, 1. 3., 4000 Roskilde

på tvangsauktion.

Vi meddeler Dem, at der bliver afholdt tvangsauktion i

**Retten i Roskilde, Retssal 2, Ved Ringen 1, stuen, 4000 Roskilde**  
**tirsdag den 4. november 2025 kl. 10:30**

Ejendommen ejes af  
Carsten Nødskov Brogaard, Vindingevej 36 01 3,  
4000 Roskilde  
Anette Jeanne Brogaard, Vindingevej 36 01 3,  
4000 Roskilde

Vi anmoder Dem om at sende salgsoptilling i passende antal til fogedretten, således de er fogedretten i hænde **senest den 7. oktober 2025**.  
Salgsoptillingen må ikke indeholde cpr.nr.

Af hensyn til indkaldelse til auktionsmødet skal fogedretten ved indlevering af salgsoptillingen have oplyst navn og adresse på eventuelle kautionister vedrørende hæftelserne i ejendommen.

Med venlig hilsen

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

(fast ejendom),

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

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

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

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

### BILAG

#### Tvangsauktionsvilkår (fast ejendom)

##### 1. Auktionen omfatter

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

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

##### 2. Salgsopstilling

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

Salgsopstillingen udleveres på fogedrettens kontor.

##### 3. Servitutter mv.

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

##### 4. Auktionsbudet mv.

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

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

Minimum for overbudene fastsættes af fogedretten.

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

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

##### 5. Ejendommens overtagelse

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

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

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

##### 6. Køberens forpligtelser

###### A. Opfyldelse af auktionsbudet

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

Auktionsbudet opfyldes således:

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

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

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

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

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

Overstiger auktionsbuddet, hvad der kræves til dækning af pant haverne, tilfalder det overskydende beløb den hidtidige ejer af ejendommen. Er ejendommen omfattet af § 83 a, stk. 1, i lov om friplejeboliger, tilfalder den del af auktionsbuddet, der overstiger, hvad der kræves til dækning af pant haverne med tillæg af friplejeboligleverandørens eget kapitalindskud, Landsbyggefonden. Køberen betaler et eventuelt overskydende beløb til Landsbyggefonden. Overskydende beløb forrentes med en årlig rente, der svarer til den fastsatte referencesats med et tillæg på 7 pct. Som referencesats

anses den officielle udlånsrente, som Nationalbanken har fastsat henholdsvis pr. den 1. januar og den 1. juli det pågældende år.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 7. Køberens sikkerhedsstillelse

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

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

Sikkerhedens størrelse skal svare til:

- Restancer mv., jf. pkt 6.A litra a,

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

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

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

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

### 8. Køberens misligholdelse

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

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

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

### 9. Auktionsskøde

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

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

### 10. Auktionsvilkårenes fravigelighed

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

### 11. Særlige vilkår: - - -

Ingen.



# KØBERVEJLEDNING - TVANGSAUKTION OVER FAST EJENDOM

## 1. Salgsopstilling.

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

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

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

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

## 2. Købesummen

Den samlede købesum består af budsummen med tillæg af størstebeløbet. Størstebeløbet er det beløb, der skal betales ud over budsummen, og består af fortrinsberettigede krav og sagsomkostninger. Størstebeløbet oplyses under auktionen. Beløbet er anslået i salgsopstillingen. Derudover skal en køber betale en auktionsafgift på 1.500 kr. Hertil kommer udgifter til tinglysning.

## 3. Budgivningen

Alle kan byde på en tvangsauktion.

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

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

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

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

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

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

## 4. Sikkerhed

Højstbydende skal stille sikkerhed for auktionsvilkårenes opfyldelse.

Sikkerheden udgør:

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



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

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

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

Sikkerhed kan stilles ved:

- kontanter
- bankgaranti (ikke tidsbegrænset eller betinget)
- advokatindeståelse (kun hvis rettighedshaverne accepterer dette)
- "Den lille sikkerhed" kan stilles ved MobilePay. Overførslen skal i så fald "swipes" over for fogeden med angivelse af AS-nummeret i emnefeltet.

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.

# Tingbogsattest



Udskrevet: 25.09.2025 13:39:51

---

**Ejendom:**

Adresse: Vindingevej 36, 1. 3.  
4000 Roskilde

Ejerlejlighedens dato: 04.02.1972  
Ejerlejlighedens areal: 107 kvm  
BFE-nummer: 258870  
Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Nummer: 8  
Fordelingstal: 9/100

Dato: 04.04.1946  
Landsejerlav: Hedegårdene, Roskilde Jorder  
Matrikelnummer: 0003mv  
Areal: 1288 m2  
Heraf vej: 0 m2

---

## Adkomster

---

**Dokument:**

Dokumenttype: Skøde  
Dato/løbenummer: 13.09.2007-51704-18

---

**Adkomsthavere:**

Navn: Carsten Nødskov Brogaard  
Cpr-nr.: 151182-\*\*\*\*  
Ejerandel: 1 / 2

Navn: Anette Jeanne Brogaard  
Cpr-nr.: 201275-\*\*\*\*  
Ejerandel: 1 / 2

---

**Købesum:**

Kontant købesum: 2.039.000 DKK  
Købesum i alt: 2.039.000 DKK

---

**Dato for overtagelse:**

13.09.2007

---

## Hæftelser

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 21.06.2017-1008777367  
Prioritet: 5  
Dokumenttype: Anden hæftelse  
Hovedstol: 57.000 DKK  
Rentesats: 0 %

---

**Kreditorer:**

Navn: 130 EF Svalegården  
Cvr-nr.: 19113280

---

**Debitorer:**

Navn: Den til enhver tid værende ejer

---

**Tillægstekst:**

Indeksregulering  
-

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 14.03.2018-1009638090  
Prioritet: 6  
Dokumenttype: Realkreditpantebrev  
Hovedstol: 1.463.000 DKK  
Rentesats: 0,4664 %  
Låntype: Kontantlån  
Særlige lånevilkår: Refinansiering  
Kontantlån  
Stående lån  
Inkonvertibel  
Rentetilpasning

---

**Kreditorer:**

Navn: REALKREDIT DANMARK A/S  
Cvr-nr.: 13399174

---

**Debitorer:**

Navn: Anette Jeanne Brogaard  
Cpr-nr.: 201275-\*\*\*\*

Navn: Carsten Nødskov Brogaard  
Cpr-nr.: 151182-\*\*\*\*

---

9

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 13.09.2007-51714-18  
Prioritet: 7  
Dokumenttype: Ejerpantebrev  
Hovedstol: 380.000 DKK  
Særlige lånevilkår: Rentetilpasning

---

**Senest påtegnet:**

Dato: 01.08.2018 11:57:28

---

**Kreditorer:**

Navn: Carsten Nødskov Brogaard  
Cpr-nr.: 151182-\*\*\*\*

Navn: Anette Jeanne Brogaard  
Cpr-nr.: 201275-\*\*\*\*

---

**Fuldmagtsbestemmelser:**

Fuldmagtshaver:  
Navn: DANSKE BANK A/S  
Cvr-nr.: 61126228

---

**Underpant:**

Dato/løbenummer: 14.03.2018-1009638154  
Prioritet: 1  
Underpantsbeløb: 380.000 DKK  
Underpanthavere: DANSKE BANK A/S  
61126228

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 17.06.2024-1015769559  
Prioritet: 8  
Dokumenttype: Udlæg  
Hovedstol: 276.569 DKK  
Rentesats: 0 %

---

**Kreditorer:**

Navn: IFA Finance DAC

---

**Debitorer:**

Navn: Anette Jeanne Brogaard  
Cpr-nr.: 201275-\*\*\*\*



Navn: Carsten Nødskov Brogaard  
Cpr-nr.: 151182-\*\*\*\*

---

**Anmærkninger:**

Dato/løbenummer: 19460527-1532-18  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19930826-34569-18  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19970620-14213-18  
Servitut: Vedtægter

Dato/løbenummer: 20170615-1008758706  
Servitut: Vedtægter

Dato/løbenummer: 21.06.2017-1008777367  
Prioritet: 5  
Dokumenttype: Hæftelse  
Hovedstol: 57.000 DKK  
Rentesats: 0 %  
Kreditor: 130 EF Svalegården

Dato/løbenummer: 14.03.2018-1009638090  
Prioritet: 6  
Dokumenttype: SDRO-Pantebrev  
Hovedstol: 1.463.000 DKK  
Rentesats: 0,4664 %  
Låntype: Kontantlån  
Særlige lånevilkår: Refinansiering  
Kontantlån  
Stående lån  
Inkonvertibel  
Rentetilpasning  
Kreditor: REALKREDIT DANMARK A/S

Dato/løbenummer: 13.09.2007-51714-18  
Prioritet: 7  
Dokumenttype: Ejerpantebrev  
Hovedstol: 380.000 DKK  
Særlige lånevilkår: Rentetilpasning  
Kreditor: Carsten Nødskov Brogaard  
Kreditor: Anette Jeanne Brogaard

---

**Tillægstekst:**

Ideel andel  
Alene lyst i debitorernes tilhørende ideelle andele.

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 05.07.2024-1015823847  
Prioritet: 9  
Dokumenttype: Udlæg  
Hovedstol: 42.701 DKK  
Rentesats: 0 %

---

**Kreditorer:**

Navn: SANTANDER CONSUMER BANK, FILIAL AF SANTANDER  
CONSUMER BANK AS, NORGE  
Cvr-nr.: 30733053

---

**Debitorer:**

Navn: Carsten Nødskov Brogaard  
Cpr-nr.: 151182-\*\*\*\*

---

**Anmærkninger:**

Dato/løbenummer: 19460527-1532-18  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19930826-34569-18  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19970620-14213-18  
Servitut: Vedtægter

Dato/løbenummer: 20170615-1008758706  
Servitut: Vedtægter

Dato/løbenummer: 21.06.2017-1008777367  
Prioritet: 5  
Dokumenttype: Hæftelse  
Hovedstol: 57.000 DKK  
Rentesats: 0 %  
Kreditor: 130 EF Svalegården

Dato/løbenummer: 14.03.2018-1009638090  
Prioritet: 6  
Dokumenttype: SDRO-Pantebrev  
Hovedstol: 1.463.000 DKK  
Rentesats: 0,4664 %  
Låntype: Kontantlån  
Særlige lånevilkår: Refinansiering  
Kontantlån  
Stående lån  
Inkonvertibel  
Rentetilpasning  
Kreditor: REALKREDIT DANMARK A/S

Dato/løbenummer: 13.09.2007-51714-18  
Prioritet: 7  
Dokumenttype: Ejerpantebrev

12

Hovedstol: 380.000 DKK  
Særlige lånevilkår: Rentetilpasning  
Kreditor: Carsten Nødskov Brogaard  
Kreditor: Anette Jeanne Brogaard

Dato/løbenummer: 17.06.2024-1015769559  
Prioritet: 8  
Hovedstol: 276.569 DKK  
Kreditor: IFA Finance DAC

---

**Tillægstekst:**

Ideel andel  
Alene lyst i debitors tilhørende ideelle andel.

---

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 16.10.2024-1016092618  
Prioritet: 10  
Dokumenttype: Udlæg  
Hovedstol: 34.759 DKK  
Rentesats: 0 %

---

**Kreditorer:**

Navn: IFA Finance DAC

---

**Debitorer:**

Navn: Carsten Nødskov Brogaard  
Cpr-nr.: 151182-\*\*\*\*

Navn: Anette Jeanne Brogaard  
Cpr-nr.: 201275-\*\*\*\*

---

**Anmærkninger:**

Dato/løbenummer: 19460527-1532-18  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19930826-34569-18  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19970620-14213-18  
Servitut: Vedtægter

Dato/løbenummer: 20170615-1008758706  
Servitut: Vedtægter

Dato/løbenummer: 21.06.2017-1008777367  
Prioritet: 5  
Dokumenttype: Hæftelse

13

Hovedstol: 57.000 DKK  
Rentesats: 0 %  
Kreditor: 130 EF Svalegården

Dato/løbenummer: 14.03.2018-1009638090  
Prioritet: 6  
Dokumenttype: SDRO-Pantebrev  
Hovedstol: 1.463.000 DKK  
Rentesats: 0,4664 %  
Låntype: Kontantlån  
Særlige lånevilkår: Refinansiering  
Kontantlån  
Stående lån  
Inkonvertibel  
Rentetilpasning  
Kreditor: REALKREDIT DANMARK A/S

Dato/løbenummer: 13.09.2007-51714-18  
Prioritet: 7  
Dokumenttype: Ejerpantebrev  
Hovedstol: 380.000 DKK  
Særlige lånevilkår: Rentetilpasning  
Kreditor: Carsten Nødskov Brogaard  
Kreditor: Anette Jeanne Brogaard

Dato/løbenummer: 17.06.2024-1015769559  
Prioritet: 8  
Hovedstol: 276.569 DKK  
Kreditor: IFA Finance DAC

Dato/løbenummer: 05.07.2024-1015823847  
Prioritet: 9  
Hovedstol: 42.701 DKK  
Kreditor: SANTANDER CONSUMER BANK, FILIAL AF SANTANDER  
CONSUMER BANK AS, NORGE

---

**Tillægstekst:**

Ideel andel  
Alene lyst i debitorernes tilhørende ideelle andele.

---

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 16.10.2024-1016092619  
Prioritet: 11  
Dokumenttype: Udlæg  
Hovedstol: 30.473 DKK  
Rentesats: 0 %

---

**Kreditorer:**

Navn: EOS DANMARK A/S

Cvr-nr.:

32326684

14

---

**Debitorer:**

Navn:

Carsten Nødskov Brogaard

Cpr-nr.:

151182-\*\*\*\*

---

**Anmærkninger:**

Dato/løbenummer:

19460527-1532-18

Servitut:

Servitut

Dato/løbenummer:

16.10.2024-1016092618

Prioritet:

10

Hovedstol:

34.759 DKK

Kreditor:

IFA Finance DAC

Dato/løbenummer:

19930826-34569-18

Servitut:

Servitut

Dato/løbenummer:

19970620-14213-18

Servitut:

Vedtægter

Dato/løbenummer:

20170615-1008758706

Servitut:

Vedtægter

Dato/løbenummer:

21.06.2017-1008777367

Prioritet:

5

Dokumenttype:

Hæftelse

Hovedstol:

57.000 DKK

Rentesats:

0 %

Kreditor:

130 EF Svalegården

Dato/løbenummer:

14.03.2018-1009638090

Prioritet:

6

Dokumenttype:

SDRO-Pantebrev

Hovedstol:

1.463.000 DKK

Rentesats:

0,4664 %

Låntype:

Kontantlån

Særlige lånevilkår:

Refinansiering

Kontantlån

Stående lån

Inkonvertibel

Rentetilpasning

Kreditor:

REALKREDIT DANMARK A/S

Dato/løbenummer:

13.09.2007-51714-18

Prioritet:

7

Dokumenttype:

Ejerpantebrev

Hovedstol:

380.000 DKK

Særlige lånevilkår:

Rentetilpasning

Kreditor:

Carsten Nødskov Brogaard

Kreditor:

Anette Jeanne Brogaard

Dato/løbenummer:

17.06.2024-1015769559



15

Prioritet: 8  
Hovedstol: 276.569 DKK  
Kreditor: IFA Finance DAC

Dato/løbenummer: 05.07.2024-1015823847  
Prioritet: 9  
Hovedstol: 42.701 DKK  
Kreditor: SANTANDER CONSUMER BANK, FILIAL AF SANTANDER  
CONSUMER BANK AS, NORGE

---

**Tillægstekst:**

Ideel andel  
Alene lyst i debtors tilhørende ideelle andel.

---

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 26.05.2025-1016749329  
Prioritet: 12  
Dokumenttype: Udlæg  
Hovedstol: 23.449 DKK  
Rentesats: 0 %

---

**Kreditorer:**

Navn: 130 EF Svalegården  
Cvr-nr.: 19113280

---

**Debitorer:**

Navn: Anette Jeanne Brogaard  
Cpr-nr.: 201275-\*\*\*\*

Navn: Carsten Nødskov Brogaard  
Cpr-nr.: 151182-\*\*\*\*

---

**Anmærkninger:**

Dato/løbenummer: 19460527-1532-18  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 16.10.2024-1016092618  
Prioritet: 10  
Hovedstol: 34.759 DKK  
Kreditor: IFA Finance DAC

Dato/løbenummer: 16.10.2024-1016092619  
Prioritet: 11  
Hovedstol: 30.473 DKK  
Kreditor: EOS DANMARK A/S

Dato/løbenummer: 19930826-34569-18

16

|                     |                                                                         |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Servitut:           | Servitut                                                                |
| Dato/løbenummer:    | 19970620-14213-18                                                       |
| Servitut:           | Vedtægter                                                               |
| Dato/løbenummer:    | 20170615-1008758706                                                     |
| Servitut:           | Vedtægter                                                               |
| Dato/løbenummer:    | 21.06.2017-1008777367                                                   |
| Prioritet:          | 5                                                                       |
| Dokumenttype:       | Hæftelse                                                                |
| Hovedstol:          | 57.000 DKK                                                              |
| Rentesats:          | 0 %                                                                     |
| Kreditor:           | 130 EF Svalegården                                                      |
| Dato/løbenummer:    | 14.03.2018-1009638090                                                   |
| Prioritet:          | 6                                                                       |
| Dokumenttype:       | SDRO-Pantebrev                                                          |
| Hovedstol:          | 1.463.000 DKK                                                           |
| Rentesats:          | 0,4664 %                                                                |
| Låntype:            | Kontantlån                                                              |
| Særlige lånevilkår: | Refinansiering                                                          |
|                     | Kontantlån                                                              |
|                     | Stående lån                                                             |
|                     | Inkonvertibel                                                           |
|                     | Rentetilpasning                                                         |
| Kreditor:           | REALKREDIT DANMARK A/S                                                  |
| Dato/løbenummer:    | 13.09.2007-51714-18                                                     |
| Prioritet:          | 7                                                                       |
| Dokumenttype:       | Ejerpantebrev                                                           |
| Hovedstol:          | 380.000 DKK                                                             |
| Særlige lånevilkår: | Rentetilpasning                                                         |
| Kreditor:           | Carsten Nødskov Brogaard                                                |
| Kreditor:           | Anette Jeanne Brogaard                                                  |
| Dato/løbenummer:    | 17.06.2024-1015769559                                                   |
| Prioritet:          | 8                                                                       |
| Hovedstol:          | 276.569 DKK                                                             |
| Kreditor:           | IFA Finance DAC                                                         |
| Dato/løbenummer:    | 05.07.2024-1015823847                                                   |
| Prioritet:          | 9                                                                       |
| Hovedstol:          | 42.701 DKK                                                              |
| Kreditor:           | SANTANDER CONSUMER BANK, FILIAL AF SANTANDER<br>CONSUMER BANK AS, NORGE |

---

**Dokument:**

|                  |                       |
|------------------|-----------------------|
| Dato/løbenummer: | 26.05.2025-1016749358 |
| Prioritet:       | 13                    |
| Dokumenttype:    | Udlæg                 |

17

Hovedstol: 6.123 DKK  
Rentesats: 0 %

---

**Kreditorer:**

Navn: 130 EF Svalegården  
Cvr-nr.: 19113280

---

**Debitorer:**

Navn: Carsten Nødskov Brogaard  
Cpr-nr.: 151182-\*\*\*\*

Navn: Anette Jeanne Brogaard  
Cpr-nr.: 201275-\*\*\*\*

---

**Anmærkninger:**

Dato/løbenummer: 19460527-1532-18  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 16.10.2024-1016092618  
Prioritet: 10  
Hovedstol: 34.759 DKK  
Kreditor: IFA Finance DAC

Dato/løbenummer: 16.10.2024-1016092619  
Prioritet: 11  
Hovedstol: 30.473 DKK  
Kreditor: EOS DANMARK A/S

Dato/løbenummer: 26.05.2025-1016749329  
Prioritet: 12  
Hovedstol: 23.449 DKK  
Kreditor: 130 EF Svalegården

Dato/løbenummer: 19930826-34569-18  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19970620-14213-18  
Servitut: Vedtægter

Dato/løbenummer: 20170615-1008758706  
Servitut: Vedtægter

Dato/løbenummer: 21.06.2017-1008777367  
Prioritet: 5  
Dokumenttype: Hæftelse  
Hovedstol: 57.000 DKK  
Rentesats: 0 %  
Kreditor: 130 EF Svalegården

Dato/løbenummer: 14.03.2018-1009638090  
Prioritet: 6  
Dokumenttype: SDRO-Pantebrev

18

Hovedstol: 1.463.000 DKK  
Rentesats: 0,4664 %  
Låntype: Kontantlån  
Særlige lånevilkår: Refinansiering  
Kontantlån  
Stående lån  
Inkonvertibel  
Rentetilpasning  
Kreditor: REALKREDIT DANMARK A/S

Dato/løbenummer: 13.09.2007-51714-18  
Prioritet: 7  
Dokumenttype: Ejerpantebrev  
Hovedstol: 380.000 DKK  
Særlige lånevilkår: Rentetilpasning  
Kreditor: Carsten Nødskov Brogaard  
Kreditor: Anette Jeanne Brogaard

Dato/løbenummer: 17.06.2024-1015769559  
Prioritet: 8  
Hovedstol: 276.569 DKK  
Kreditor: IFA Finance DAC

Dato/løbenummer: 05.07.2024-1015823847  
Prioritet: 9  
Hovedstol: 42.701 DKK  
Kreditor: SANTANDER CONSUMER BANK, FILIAL AF SANTANDER  
CONSUMER BANK AS, NORGE

---

**Afgiftspantebrev:**  
Dato/løbenummer: 13.09.2007-51713-18  
Prioritet: 14  
Hovedstol: 230.000 DKK

---

**Senest påtegnet:**  
Dato: 23.05.2018 14:45:54

---

## Servitutter

---

**Dokument:**  
Dato/løbenummer: 27.05.1946-1532-18  
Prioritet: 1  
Dokumenttype: Servitut

---

**Også tinglyst på:**  
Antal: 14

---

**Arealanvendelse:**

Anvendelsesforhold

---

**Bebyggelse:**

Bebyggelsesforhold

---

**Ejendomsforhold:**

Udstykning

Grundejerforening

---

**Andet:**

Andet

---

**Tillægstekst:**Tillægstekst  
Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mvAKT  
18\_Q\_657

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 26.08.1993-34569-18

Prioritet: 2

Dokumenttype: Servitut

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 1759

Akt nr: 18\_E\_307

---

**Forsyningspligt:**

Varme

---

**Andet:**

Andet

---

**Tillægstekst:**

Tillægstekst

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 20.06.1997-14213-18  
Prioritet: 3  
Dokumenttype: Vedtægter

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 14

Akt nr: 18\_EA\_496

---

**Tillægstekst:**

Tillægstekst  
Vedtægter for ejerforening

se tillige  
tillæg

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 15.06.2017-1008758706  
Prioritet: 4  
Dokumenttype: Vedtægter  
Ændring/tilføjelse

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 14

---

**Påtaleberettiget:**

Navn: 130 EF Svalegården  
Cvr-nr.: 19113280

---

**Tillægstekst:**

tillæg til  
20.06.1997 -14213-18

---

**Øvrige oplysninger**

---

**Ejendomsvurdering:**

21

Ejendomsværdi: 2.462.000 DKK  
Grundværdi: 1.528.000 DKK  
Vurderingsdato: 01.01.2020  
Kommunekode: 0265  
Ejendomsnummer (BBR-nr.): 113222

---

**Tillægstekst:**

---

**Indskannet akt:**

Akt nr: 18\_EA\_503



## Vejledning i brug af salgsopstilling

### Prioritetsopgørelsen

#### 1. Fordring opgjort pr. auktionsdato

Indeholder en opgørelse af den pågældende fordringshavers tilgodehavende pr. auktionsdagen 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. Restgæld på hæftelser, der kan forventes overtaget med tillæg af uforfaldne renter

Indeholder restgæld, der kan overtages af auktionsskøberen, såfremt denne ikke er panthaver eller på anden måde berettiget, idet disse rettighedshavere kan have en særlig retsstilling, f.eks. i henhold til 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. 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 tvangsauktionklausuler, der kan påberåbes.

#### 4. 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 1.500 kr.

Udstedelsen af auktionsskødet er afgiftsfri.

Ved indlevering til tinglysning betales en registreringsafgift, som udgør 0,6%. Afgiften forhøjes til nærmeste 100 kr. Hertil lægges fast afgift på 1.850 kr.

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

|                          |                                                                    |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| J.-nr.                   | 1225952                                                            |
| Rettens AS nummer:       | AS 14-134/2025                                                     |
| Ejendommens matr.nr.:    | 3 mv Hedegårdene, Roskilde Jorder, ejerlejlighed nr. 8             |
| beliggende:              | Vindingevej 36, 1.3., 4000 Roskilde                                |
| tilhørende:              | Carsten Nødskov Brogaard for 1/2<br>Anette Jeanne Brogaard for 1/2 |
| Auktionstidspunkt:       | tirsdag d. 4/11-2025 kl. 10.30                                     |
| Auktionssted:            | Retten i Roskilde, retssal 2, Ved Ringen 1, stuen, 4000 Roskilde   |
| Rekvirent, hæftelse nr.: | 1, 130 EF Svalkegården                                             |
| Ved advokat:             | Lars Borring                                                       |

### Ejendomsoplysninger

|                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ejendomskategori:                                                | ejerlejlighed                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Fordelingstal                                                    | 9/100                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Ejendomsværdi pr.:                                               | 01.10.2020 kr. 2.462.000 heraf grundværdi: kr. 1.528.000                                                                                                                                                                                                                        |
| Boligareal iflg. Tingbog                                         | 107 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Vurdering i h.t.<br>Retsplejelovens § 562:                       | Ikke foretaget.                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Areal ifølge:                                                    | tingbogen 1.288 m <sup>2</sup> heraf vej: 0 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                      |
| Forsikringsforhold:                                              | via ejerforening                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Ejendomsskat<br>og afgifter for året 2025<br>andrag og omfatter: | Ejendomsskat, grundskyld 11502,56<br>Ejendomsbidrag, rottebekæmpelse 85,90<br>Vurderingsstyrelsen oplyser telefonisk at der ikke er indefrosne beløb<br>Efterbetaling ejendomsskat fra tidligere år, når der foreligger endelig vurdering vil blive opkrævet ved auktionskøber. |
| Forslag til særlige vilkår:                                      | Nej, men se tillæg til salgsoptilling vedrørende Realkredit Danmark                                                                                                                                                                                                             |

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

Ejerlejligheden er beliggende med kort gå- og cykelafstand til Roskilde station (ca. 15 min. gåafstand). Den ligger på første sal i en toetages ejendom opført i 1962. Lejligheden er i to etager. I stueetagen forefindes entré med garderobe, køkken med komfur og emhætte og en stue med fransk altan. Fra entréen fører en trappe op til første sal med badeværelse og tre værelser. På loftet er et rum på 15 m<sup>2</sup>. Ved den udvendige trappe er der for tre år siden bygget en terrasse på 18 m<sup>2</sup>, som er beboernes. Ejendommen har fjernvarme. Ejendommen Vindingevej 36 består af to bygninger, hvor der på første sal er ejerlejligheder ( 5 ), i stueplan ligger bager, blomsterforretning, pizzeria og frisør. Under begge bygninger er kælder med fyrrum og rum, som forretningerne råder over. I en bygning tilhørende ejendommen har et vvs-firma kontor og lager, i samme bygninger er der tre garager, hvor blomsterforretningen ejer de to, lejlighed 3 ejer den tredje.

|                       |                                 |
|-----------------------|---------------------------------|
| Fremvisning:          | Torsdag d. 23/10-2025 kl. 14.00 |
| Lejemål:              | Ingen.                          |
| Byrder og servitutter | Se vedlagte tingbogsattest.     |

**Prioritetsopgørelse****PANT- OG UDLÆGSHAVERE**

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

|                                                                                                                                                                                                                        | <b>1. Fordring</b><br>opgjort pr.<br>auktionsdato | <b>2. Restgæld</b><br>på hæftelser, der<br>kan forventes<br>overtaget m/tillæg<br>af uforfald.renter | <b>3. Restancer</b><br>og evt. ejerskifte-<br>afdrag på hæftel-<br>ser, der kan for-<br>ventes overtaget. | <b>4. Hæftelser</b><br>der kræves ind-<br>friet. |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| <b>Transport</b>                                                                                                                                                                                                       |                                                   |                                                                                                      |                                                                                                           |                                                  |
| Hæftelse nr. 5:<br>Ejerforening 130 EF Svalegården cvr.nr. 19113280<br>Administrator Vestegnens Boligadministration ApS<br><br>Tinglyst pant opr. Kr. 57.000<br>Indeksreguleret                                        | 69.553,57                                         |                                                                                                      |                                                                                                           | 69.553,57                                        |
| <b>I alt ved<br/>budsum kr.</b>                                                                                                                                                                                        | 69.553,57                                         | 0,00                                                                                                 | 0,00                                                                                                      | 69.553,57                                        |
| Hæftelse nr. 6<br><br>Realkredit Danmark A/S, Flexlån Fri F5K med<br>særlige indfrielsesvilkår opr. kr. 1.463.000,00 til<br>rente 3,22800% p.a. Restløbetid 22 år og 4 mdr.<br>Mdl. termin kr. 8.115,82 fra 1/11 2025. | 1.381.285,52                                      | 1356856,81                                                                                           | 24428,71                                                                                                  |                                                  |
| <b>I alt ved<br/>budsum kr.</b>                                                                                                                                                                                        | 1.450.839,09                                      | 1.356.856,81                                                                                         | 24.428,71                                                                                                 | 69.553,57                                        |
| Hæftelse nr. 7<br>Danske Bank<br><br>Ejerpantebrev opr kr. 380.000                                                                                                                                                     | 0,00                                              |                                                                                                      |                                                                                                           |                                                  |
| <b>I alt ved<br/>budsum kr.</b>                                                                                                                                                                                        | 1.450.839,09                                      | 1.356.856,81                                                                                         | 24.428,71                                                                                                 | 69.553,57                                        |
| Hæftelse nr. 8<br>IFA Finance DAC<br><br>Udlæg opr. Kr. 276.569                                                                                                                                                        | 312.472,26                                        |                                                                                                      |                                                                                                           | 312.472,26                                       |
| <b>I alt ved<br/>budsum kr.</b>                                                                                                                                                                                        | 1.763.311,35                                      | 1.356.856,81                                                                                         | 24.428,71                                                                                                 | 382.025,83                                       |
| Hæftelse nr. 9<br>Santander Consumer Bank<br><br>Ulæg opr. kr. 42.701<br>ALENE CARSTEN BROGAARD<br>procesrente                                                                                                         | 46.864,00                                         |                                                                                                      |                                                                                                           | 46.864,00                                        |
| <b>I alt ved<br/>budsum kr.</b>                                                                                                                                                                                        | 1.810.175,35                                      | 1.356.856,81                                                                                         | 24.428,71                                                                                                 | 428.889,83                                       |
| <b>Transport</b>                                                                                                                                                                                                       |                                                   |                                                                                                      |                                                                                                           |                                                  |

| <b>Prioritetsopgørelse</b><br>PANT- OG UDLÆGSHAVERE<br>I rubrikkerne angives tinglyst beløb, lånetype, rentesats,<br>nr./serie/afd., indestående til samt evt. yderligere bem.<br>f.eks. tvangsauktionsklausul, ejerskifteafdrag m.v. | <b>1. Fordring</b><br>opgjort pr.<br>auktionsdato | <b>2. Restgæld</b><br>på hæftelser, der<br>kan forventes<br>overtaget m/tillæg<br>af uforfald.renter | <b>3. Restance</b><br>og evt. ejerskifteafdrag på hæftelser, der kan forventes overtaget. | <b>4. Hæftelser</b><br>der kræves indfriet. |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>Transport</b>                                                                                                                                                                                                                      | 1.810.175,35                                      | 1.356.856,81                                                                                         | 24.428,71                                                                                 | 428.889,83                                  |
| Hæftelse nr. 10:<br>IFA Finance DAC                                                                                                                                                                                                   | 37.872,00                                         |                                                                                                      |                                                                                           | 37.872,00                                   |
| <b>I alt ved budsum kr.</b>                                                                                                                                                                                                           | 1.848.047,35                                      | 1.356.856,81                                                                                         | 24.428,71                                                                                 | 466.761,83                                  |
| Hæftelse nr. 11<br>EOS DANMARK A/S<br><br>Udlæg opr. Kr. 30.473<br>Rente 15,95%                                                                                                                                                       | 35.223,74                                         |                                                                                                      |                                                                                           | 35.223,74                                   |
| <b>I alt ved budsum kr.</b>                                                                                                                                                                                                           | 1.883.271,09                                      | 1.356.856,81                                                                                         | 24.428,71                                                                                 | 501.985,57                                  |
| Hæftelse nr. 12<br>Ejerforening 130 EF Svalegården cvr.nr. 19113280<br>Administrator Vestegnens Boligadministration ApS<br><br>Udlæg opr. kr. 23.449<br>procesrente fra 1/11-2024                                                     | 25.299,80                                         |                                                                                                      |                                                                                           | 25.299,80                                   |
| <b>I alt ved budsum kr.</b>                                                                                                                                                                                                           | 1.908.570,89                                      | 1.356.856,81                                                                                         | 24.428,71                                                                                 | 527.285,37                                  |
| Hæftelse nr. 13<br>Ejerforening 130 EF Svalegården cvr.nr. 19113280<br>Administrator Vestegnens Boligadministration ApS<br><br>Udlæg opr. kr. 6.123<br>procesrente fra 1/11-2024                                                      | 6.308,81                                          |                                                                                                      |                                                                                           | 6.308,81                                    |
| <b>I alt ved budsum kr.</b>                                                                                                                                                                                                           | 1.914.879,70                                      | 1.356.856,81                                                                                         | 24.428,71                                                                                 | 533.594,18                                  |
| <b>Transport</b>                                                                                                                                                                                                                      | 1.914.879,70                                      | 1.356.856,81                                                                                         | 24.428,71                                                                                 | 533.594,18                                  |

**Afslutningsside****PANT- OG UDLÆGSHAVERE**

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

**Transport****Hæftelse nr.**

|                                 | <b>1. Fordring</b><br>opgjort pr.<br>auktionsdato | <b>2. Restgæld</b><br>på hæftelser, der<br>kan forventes<br>overtaget m/tillæg<br>af uforfald.renter | <b>3. Restancer</b><br>og evt. ejerskifte-<br>afdrag på hæftel-<br>ser, der kan for-<br>ventes overtaget. | <b>4. Hæftelser</b><br>der kræves ind-<br>friet. |
|---------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
|                                 | 1.914.879,70                                      | 1.356.856,81                                                                                         | 24.428,71                                                                                                 | 533.594,18                                       |
|                                 |                                                   |                                                                                                      |                                                                                                           |                                                  |
| <b>I alt ved<br/>budsum kr.</b> | 1.914.879,70                                      | 1.356.856,81                                                                                         | 24.428,71                                                                                                 | 533.594,18                                       |
| <b>A. Total</b> kr.             | 1.914.879,70                                      | 1.356.856,81                                                                                         | 24.428,71                                                                                                 | 533.594,18                                       |

- B. Størstebeløbet**, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. vilkårenes pkt. 6B:
- Heraf kontant at betale inden 4 uger:
- 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.) kr. 51.280,00
- b. rettighedshavernes mødesalærer m.v. kr. 9.375,00

De under a og b nævnte beløb er anslået ud fra det under sikkerhedsstillelsen anførte auktionsbud, jfr. nedenfor.

- c. restancer vedrørende:
1. ejendomsskatter kr. 1.552,21
2. vejbidrag kr.
3. kloakbidrag m.v. kr.
4. andre offentlige bidrag kr.
5. vandafgifter kr.
6. brandforsikringsbidrag kr.
7. krav i h.t. leje- eller brandsikringslovgivningen kr.

**C. Afgifter m.v. til offentlige i anledning af auktionen: Se vedlagte Vejledning i brug af salgsopstilling.**

Ved et auktionsbud på kr. 2.462.000,00 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering, jfr. Retsplejelovens § 562) udgør sikkerhedsstillelsen, jfr. vilkårenes pkt. 7 kr. **220.034,47**

Denne salgsopstilling er udarbejdet den 29/9-2025 af advokatfirmaet Advokat Lars Borring ApS

advokat Lars Borring

**Opgørelse over udlægs- og auktionsomkostninger samt sikkerhedsstillelse****Auktionsomkostninger**

|                                                      |     |                  |                      |
|------------------------------------------------------|-----|------------------|----------------------|
| Auktionsgebyr                                        |     | kr.              | 1.500,00             |
| Annoncering                                          |     | kr.              | 6.425,00             |
| Ejerforeningsskema                                   |     | kr.              | 7.000,00             |
| Ejendomsdatarapport                                  |     | kr.              | 105,00               |
| Rekvirentsalær:                                      |     |                  |                      |
| Beregningsgrundlag:                                  |     |                  |                      |
| Seneste off. ejendomsværdi pr. 01.01.2020            | kr. | 2.462.000,00     |                      |
| Grundbeløb                                           | kr. | 30.000,00        |                      |
| Fradrag for ikke deltagelse i vejledningsmøde        | kr. | -1.000,00        |                      |
| med tillæg af moms 25%                               | kr. | 7.250,00         |                      |
| Rekvirentsalær i alt inkl. moms                      | kr. | <u>36.250,00</u> | kr. 36.250,00        |
| I alt at overføre til auktionsnøglens pkt. B litra a |     |                  | <u>kr. 51.280,00</u> |

**Opgørelse over sikkerhedsstillelse**

|                                      |     |            |                       |
|--------------------------------------|-----|------------|-----------------------|
| Størstebeløb                         |     | kr.        | 62.207,21             |
| Restancer                            |     | kr.        | 24.428,71             |
| 25% af hæftelser der kræves indfriet | kr. | 533.594,18 | kr. <u>133.398,55</u> |
|                                      |     |            | <u>kr. 220.034,47</u> |



## OPGØRELSE OVER EJERFORENINGENS TILGODEHAVENDE

|                                                      |                                  |                      |               |
|------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------|---------------|
| Gæld i h.t. ejerforeningens bogholderi pr. 1/10-2025 |                                  |                      | 68.214,37 kr. |
| hertil fællesudgifter 1/11-2025                      |                                  |                      | 3.318,12 kr.  |
| Sagsomkostninger ved dom og fogedforretning          | 5.025,00 kr.                     |                      |               |
| heraf indeholdt i E/F's bogholderi                   | - 3.550,00 kr.                   |                      | 1.475,00 kr.  |
| Renter af fællesudgifter mdl.                        | 3.318,12 kr.                     | skyldig fra 1/8-2024 |               |
| rente med procesrente fra 30 dage efter forfald      |                                  |                      |               |
| dvs. fællesudgifterne fra 1/9-2024 til 1/9-2025      |                                  |                      |               |
| procesrente 1/7-2024                                 | 11,50%                           |                      |               |
| procesrente 1/1-2025                                 | 10,75%                           | afrundet i alt       | 3.200,00 kr.  |
| Samlet gæld EL 8                                     |                                  |                      | 76.207,49 kr. |
| Udlæg for EL 3                                       |                                  |                      | 6.123,12 kr.  |
| Samlet gæld                                          |                                  |                      | 82.330,61 kr. |
| Pristalsregulering:                                  | $123/100,8 * 57.000 = 69.553,57$ |                      |               |
| Heraf medtaget under hæftelse 5                      |                                  |                      | 69.553,57 kr. |
| Heraf medtaget under hæftelse 12                     |                                  |                      | 6.653,92 kr.  |
| Heraf medtaget under hæftelse 13                     |                                  |                      | 6.123,12 kr.  |



Advokat Lars Borring ApS  
Lyngby Hovedgade 39  
2800 Lyngby

Jens Otto Johansen

Advokat (H)

T: 57 86 46 12

E: jojo@advodan.dk

Sagsbehandler

Mette Hulstrøm

T: 57 86 46 17

E: mehu@advodan.dk

Sag nr. 68650

5. september 2025

Advodan Slagelse

Ndr. Ringgade 70C

4200 Slagelse

CVR

21356530

Bankoplysninger

4343 0006007120

J.nr. 1225952 - tvangsauktion over Vindingevej 36, 1. -3, 4000 Roskilde

Som advokat for Realkredit Danmark A/S kan jeg hermed opgøre min klients tilgodehavende i forbindelse med tvangsauktionen den 4. november 2025. således:

"Realkredit Danmark A/S, Flexlån Fri F5K med særlige indfrielsesvilkår opr. kr. 1.463.000,00 til rente 3,22800% p.a. Restløbetid 22 år og 4 mdr. Mdl. termin kr. 8.115,82 fra 1/11 2025.

ADVODAN, advokat Jens Otto Johansen, Slagelse

| I            | II           | III       |
|--------------|--------------|-----------|
| 1.381.285,52 | 1.356.856,81 | 24.428,71 |

Jeg vedhæfter bilag som venligst bedes indsat i salgsopstillingen.

Kopi af salgsopstillingen kan fremsendes på [suql@advodan.dk](mailto:suql@advodan.dk). Tilbagekaldes auktionen beder jeg Dem orientere mig herom.

Med venlig hilsen

[www.advodan.dk](http://www.advodan.dk)



30



ADVODAN

Jens Otto Johansen  
jojo@advodan.dk

Sagsnr. 68650  
Side 2 af 2

31

Advokat  
Jens Otto Johansen  
Ndr.Ringgade 70 C  
4200 Slagelse

Realkredit Danmark  
Gældsrådgivning  
Bernstorffsgade 40  
1577 København V

rdsupport@rd.dk  
Telefon 45 12 93 10  
www.rd.dk

Pantnummer 1166.3338  
Matrikel 3 MV, Hedegårdene, Roskilde Jorder  
Adresse Vindingevej 36, ejerlejl. 8  
Låntager Anette Jeanne Brogaard  
Vindingevej 36,1,-3  
Carsten Nødskov Brogaard  
Vindingevej 36,1,-3

5. september 2025

Vi har modtaget vedlagte anmodning om opgørelse af vores lån i ejendommen og sender derfor en auktionsopgørelse over disse lån pr. den 4. november 2025.

Vi beder dig svare på anmodningen og oplyse eventuelle inkassoomkostninger.

Vi beder dig samtidig sende salgsopstillingen for ejendommen til os hurtigst muligt.

|                                         |     |              |
|-----------------------------------------|-----|--------------|
| Samlet tilgodehavende pr. auktionsdagen | kr. | 1.381.285,52 |
| Heraf restgæld, rente og bidrag         | kr. | 1.356.856,81 |
| Restancer, morarenter og gebyrrestancer | kr. | 24.428,71    |

|                                |     |           |
|--------------------------------|-----|-----------|
| Efter auktionen skal opkræves: |     |           |
| Ydelser                        | kr. | 24.354,93 |
| Morarenter                     | kr. | 73,78     |
| Gebyrrestancer                 | kr. | 0,00      |

Ved afregning skal vedlagte "Auktionsafregning", udfyldt med dato for auktionskøbers indbetaling til Dem, indsendes til Realkredit Danmark.

Der vil blive pålagt ekstra renter (morarenter) fra auktionsdagen, indtil betalingen sker, for de ydelser, som ikke er betalt inden forfaldsdatoen. Det gælder også ydelser, som skal betales mellem den første og eventuelt anden auktion. Morarenter opkræves på fremtidige opkrævninger - rentesatsen fremgår af prisbladet på rd.dk.

Flexlån er baseret på inkonvertible obligationer og har særlige indfrielsesvilkår. Ved refinansiering fastsættes ny obligationsrestgæld, kontantlånsrente og ydelse.

Der kan være særlige betingelser for indfrielse af lånet. Derfor opfordres auktionskøber til at kontakte Realkredit Danmark for at få flere oplysninger om lånet.

Vi beder samtidig om at få tilsendt en liste over dem, der er indkaldt til auktionen - husk at medtage eventuelle kautionister og meddebitorer.

Med venlig hilsen

Realkredit Danmark

33

København den 5. september 2025

Advokat Lars Borring  
Lyngby Hovedgade 39  
2800 Lyngby

E-mail: lb@advborring.dk

## Sagsoversigt pr. 04.11.2025

**Vedr. vores debitor nr. 570707, Carsten Nødskov Brogaard, Vindingevej 36, 1.3, 4000 Roskilde.**

**Sag 840970:** Der er modtaget indbetalinger på kr. 7.000,00 som delvist har dækket omkostningerne.

**Sag 848084:** Der er modtaget indbetalinger på kr. 1.000,00 som delvist har dækket omkostningerne.

Fordringerne er købt af IFA Finance DAC, c/o Riverty Services Denmark A/S, hvortil alle fremtidige betalinger eller forespørgsler skal rettes. Betalinger med frigørende virkning kan herefter **kun** ske til Riverty Services Denmark A/S.

Restgæld er opgjort pr. den 04.11.2025.

| Sag                    | Hovedstol         | Renter           | Omkostninger    |
|------------------------|-------------------|------------------|-----------------|
| <b>840970</b>          | 254.445,26        | 55.377,00        | 2.650,00        |
| <b>848084</b>          | 30.202,00         | 5.270,00         | 2.400,00        |
| <b>I alt</b>           | <b>284.647,26</b> | <b>60.647,00</b> | <b>5.050,00</b> |
| Renter i alt           | 60.647,00         |                  |                 |
| Omkostninger i alt kr. | 5.050,00          |                  |                 |
| <b>Krav i alt</b>      | <b>350.344,26</b> |                  |                 |

Venlig hilsen

**Riverty Services Denmark A/S**

Indfrielse eller betaling bedes overføres til vores konto i Danske Bank: Reg.nr.: 4073, Konto nr.: 4073034043 med reference af ovenstående debitor nummer.

34

Horsens, 09-09-2025



Advokat Lars Borring  
Lyngby Hovedgade 39  
2800 Lyngby

Telefon 76282855  
Mail Bobehandling.dk@lowell.com

Betaling og selvbetjening:  
**mit.lowell.dk**

BIC/SWIFT: DABADKKK  
IBAN: DK8930000000190543

Vort sagsnr. 1522955 - 335999 / BOBEH / Deres sags.nr. 1225952  
Kreditor: Santander Consumer Bank, Filial af Santander Consumer Bank AS, Norge.

**Tvangsauktionsopgørelse vedr. Vindingevej 36, 1. 3, 4000 Roskilde,  
tilhørende Carsten Nødskov Brogaard**

Hermed fremsendes tvangsauktionsopgørelse vedr. ovennævnte ejendom.

Kravet opgøres pr. auktionsdatoen d. 04.11.2025 således:

|                                             |     |                  |
|---------------------------------------------|-----|------------------|
| Tilgodehavende udlæg                        | DKK | 42.701,00        |
| Rente Simpel rente p.t. 0,8125 % pr.<br>md. | DKK | 4.163,00         |
| I alt                                       | DKK | <u>46.864,00</u> |

Indbetaling kan ske til vores konto i Danske Bank reg. 4073, konto 0000 190543  
med henvisning til sagsnummer 1522955 - 335999 / BOBEH.

Med venlig hilsen

Lowell Danmark A/S

Team Administration of Estate

Dir. tlf. 76282855  
E-mail Bobehandling.dk@lowell.com

35

**Fra:** Fini, Houman Houshmand <H.Fini@eos-danmark.dk>

**Sendt:** Mandag 08 September 2025 14:44

**Til:** Lars Borring <lb@advborring.dk>

**Emne:** SV: 172415 VS: Mit j.nr. 1225952 – E/F Svalegården – tvangsauktion over ejerlejlighed nr. 8 beliggende Vindingevej 36, 1., 3., 4000 Roskilde.

Idet vi har erfaret, at der er begæret tvangsauktion i ovennævnte sag, skal vi hermed anmelde vort krav stort kr. **35.223,74** som er inkl. et års renter.

|                            |                      |
|----------------------------|----------------------|
| Tinglys udlæg 16.10.2024 : | Kr. 30.473,00        |
| Rente: 15,95% p.a.         | Kr. 4.750,74         |
| <u>I alt</u>               | <u>Kr. 35.223,74</u> |

Venligst bekræft vores anmeldelse.

Med venlig hilsen

**eOs**

Houman Fini

Porteføljeforfatter

Telefon: +45 70221020

E-mail: [h.fini@eos-danmark.dk](mailto:h.fini@eos-danmark.dk)

EOS Danmark A/S

True Møllevej 9, 8381 Tilst

Telefon: +45 70 22 10 20

E-mail: [kontakt@eos-danmark.dk](mailto:kontakt@eos-danmark.dk)

<http://www.eos-danmark.dk>

CVR: 32326684

Kontooplysninger:

Danske Bank - reg.nr. 4073, konto nr. 4073027500

Ved indbetaling henvises altid til sagsnr.



36

Tvangsauktion berammet til den 4.11.2025.  
Vindingevej 36, 1., 3., 4000 Roskilde

Til orientering.

|                    |      |         |
|--------------------|------|---------|
| Efterbetalingskrav | 2021 | 53,95   |
| Efterbetalingskrav | 2022 | 172,12  |
| Efterbetalingskrav | 2023 | 228,64  |
| Rottebekæmpelse    | 2025 | 85,50   |
| Gebyr              |      | 1000,00 |
| Renter             |      | 12,00   |

|          |         |
|----------|---------|
| Restance | 1552,21 |
|----------|---------|

Restancen er sendt til inddrivelse hos Gældsstyrelsen.  
Der kan derfor være yderligere omkostninger hos Gældsstyrelsen.

Kontakt venligst Gældsstyrelsen.

Venlig hilsen  
Michael Laursen  
Opkrævningen  
Roskilde Kommune

Ejerlav: Hedegårdene  
Matr.nr: 3mv, ejerlejlighederne 1-14  
Adresse: Vindingevej 36  
4000 Roskilde

## VEDTÆGT

for  
Ejerforeningen Svalegården

### §1 Navn og hjemsted

- (1.1) Foreningens navn er Ejerforeningen Svalegården.  
(1.2) Foreningens hjemsted er Roskilde Kommune.

### §2 Formål

- (2.1) Foreningens formål er at administrere fællesanliggender for ejerlejlighederne på ejendommens matr.nr 3 mv Hedegårdene, Vindingevej 36, 4000 Roskilde.

### §3 Medlemmer, hæftelse, flytning og fremleje

- (3.1) Foreningens medlemmer er samtlige ejere af ejerlejligheder i ejendommen:

| Nr. | Beliggenhed                       | Brug           | Areal    | Fordelingstal |
|-----|-----------------------------------|----------------|----------|---------------|
| 1.  | Vindingevej 36, st.<br>do. kælder | butik<br>lager | 21<br>7  | 3             |
| 2.  | Vindingevej 36, st.<br>do. kælder | butik<br>lager | 76<br>74 | 14            |
| 3.  | Vindingevej 36, st.<br>do. kælder | butik<br>lager | 49<br>17 | 6             |
| 4.  | Vindingevej 36, st.<br>do. kælder | butik<br>lager | 69<br>49 | 11            |
| 5.  | Vindingevej 36, st.<br>do. kælder | butik<br>lager | 27<br>17 | 5             |



|     |                    |       |           |          |
|-----|--------------------|-------|-----------|----------|
| 6.  | Vindingevej 36, 1. | bolig | 49        |          |
|     | do., 2. sal        | bolig | 41        |          |
|     | do., loft          | loft  | 15        | 9        |
| 7.  | Vindingevej 36, 1. | bolig | 48        |          |
|     | do., 2. sal        | bolig | 40        |          |
|     | do., loft          | loft  | 16        | 9        |
| 8.  | Vindingevej 36, 1. | bolig | 49        |          |
|     | do., 2. sal        | bolig | 41        |          |
|     | do., loft          | loft  | 17        | 9        |
| 9.  | Vindingevej 36, 1. | bolig | 47        |          |
|     | do., 2. sal        | bolig | 39        |          |
|     | do., loft          | loft  | 15        | 9        |
| 10. | Vindingevej 36, 1. | bolig | 49        |          |
|     | do., 2. sal        | bolig | 41        |          |
|     | do., loft          | loft  | 15        | 9        |
| 11. | Værksted           |       | 128       | 10       |
| 12. | Garage             |       | 14        | 2        |
| 13. | Garage             |       | 14        | 2        |
| 14. | Garage             |       | <u>14</u> | <u>2</u> |
|     |                    |       | 1.098     | 100      |

- (3.2) Medlemskabet indtræder ved overtagelse af en ejerlejlighed og ophører pr. overtagelsesdagen i tilfælde af, at en ny ejer overtager ejerlejligheden. Det påhviler den enkelte ejer at underrette administratorer, senest 8 dage efter endelig købsaftale er indgået om salg af ejerlejligheden, dog senest 14 dage før overtagelsesdagen. Undladelse heraf medfører, at den misligholdende fuldt ud hæfter for tab, som måtte blive en følge heraf.
- (3.3) Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed hæfter for alle forpligtelser over for foreningen, selvom forpligtelserne er opstået i en tidligere ejers tid. Medlemmerne hæfter i øvrigt subsidiært personligt og solidarisk for foreningens forpligtelser over for tredjemand.

- (3.4) Fremleje eller fremlån af en beboelsesejerlejlighed må ikke ske uden bestyrelsens forudgående, skriftlige tilladelse, der normalt kun kan gives, når betingelserne for at fremleje iht. lejelovgivningens regler er opfyldt. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler om fremgangsmåden ved fremleje/fremlån. Tilsidesættelse af disse regler vil være væsentlig misligholdelse, jf. §7.

#### §4 Vedligeholdelsen

- (4.1) Forsvarlig udvendig vedligeholdelse, derunder vedligeholdelse af fællesanlæg og fællesinstallationer, foranstalles af ejerforeningen for dennes regning. Det samme gælder vedligeholdelse og fornyelse af den enkelte ejerlejligheds forsyningsledninger og fællesinstallationer uden for de enkelte ejerlejligheder, til disse individuelle forgreninger i de enkelte ejerlejligheder. Det påhviler den enkelte ejer omgående at underrette bestyrelsen om opståede skader, der har eller kan have indflydelse på den pågældende ejers lejlighed. For så vidt det sidst anførte undlades, kan den enkelte ejer komme til at hæfte helt eller delvist for de på den pågældende lejlighed påførte skader. Det kan i forbindelse med gennemførelse af vedligeholdelsesarbejder af bestyrelsen besluttes, at regningen herfor skal faktureres til den enkelte ejer fordelt efter forholdstal. Det kan ligeledes af bestyrelsen besluttes, at ejerne forud for gennemførelsen af arbejderne, skal indbetale udgiften til vedligeholdelse til administrator, der så afregner overfor håndværkerne.
- (4.2) Den indvendige vedligeholdelse af en ejerlejlighed påhviler de enkelte ejere af ejerlejlighederne. Indvendig vedligeholdelse omfatter ikke kun tapetsering, hvidtning og maling, men også vedligeholdelse af ejerlejlighedens udstyr, f.eks. el ledninger, kontakter, radiatorer med ventiler, vandledninger, vandhaner og sanitetsinstallationer, kort sagt alt hvad der er installeret inden for den enkelte ejerlejligheds vægge. Med til den indvendige vedligeholdelse hører vedligeholdelse og fornyelse af bygningsdele og tilbehør til ejerlejlighederne, f.eks. gulve, køkkenborde, vinduer og døre i og til ejerlejligheden.
- (4.3) Generalforsamlingen kan med simpelt stemmeflerhed fastsætte nærmere regler for hvorledes den udvendige vedligeholdelse skal foretages.
- (4.4) Hvis et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en af bestyrelsen fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan bestyrelsen sætte ejerlejligheden i stand og kræve forudgående sikkerhedsstillelse herfor. Nægtes en sådan sikkerhedsstillelse, foreligger væsentlig misligholdelse. Der kan i så fald skrives ind i henhold til §7 om misligholdelse. Repræsentanter for bestyrelsen eller administrator kan til enhver tid forlange at få adgang til en ejerlejlighed med henblik på foretagelse af reparationsarbejder eller eftersyn af lejligheden mv.



- (4.5) Ingen medlemmer kan bestille arbejder udført på foreningens regning uden bestyrelsens forudgående godkendelse. Undtagelse gælder alene i egentlige nødværgesituationer, hvor handling skal ske uden ophold. I så tilfælde, skal bestyrelsen og administrator underrettes hurtigst muligt.
- (4.6) Når en ejer foretager renoveringer, forbedringer eller reparationer i lejligheden, så hæfter ejeren økonomisk og personligt for skader, som denne forandring har forårsaget på bygningen eller andre ejers lejligheder. Dette uanset om det er ejeren selv, et firma eller personer som hjælper ejeren, som er årsag til skaderne.

Eneste undtagelse er, hvis bygningsforsikringen dækker for skaderne. Er denne tegnet med en selvrisiko, så betaler ejeren selvrisikoen.

Alle former for renoveringer, forbedringer eller reparationer i lejligheden skal meldes til bestyrelsen og administrator. Bestyrelsen/administrator kan forlange, at ejeren tegner en All Risk Entrepriseforsikring og hvis der benyttes et eksternt firma, så kan bestyrelsen forlange, at der skal vælges et firma, som er medlem af Byg Garanti, og dette gælder også eventuelle underentreprenører.

I forbindelse med anmeldelse til bestyrelse og administrator skal det dokumenteres at der er søgt byggetilladelse eller dokumenteres at arbejdet ikke kræver byggetilladelse.

## §5 Forandringer

- (5.1) Medlemmerne er berettiget til at foretage ændringer indvendigt i ejerlejlighederne. Vedligeholdelse og fornyelse af bygningsdele mv., herunder forandringer, som er synlige ude fra, skal i henseende til farve-, materiale- og stilvalg ske efter retningslinjer, der fastsættes af bestyrelsen idet disse retningslinjer skal stemme overens med offentlige forskrifter og det skal herved tilses, at farve-, materiale- og stilvalg ikke adskiller sig fra øvrige godkendte eksisterende bygningsdele på en efter bestyrelsens skøn uacceptabel måde. Den enkelte ejer er derfor forpligtet til at forelægge eventuelle planer om sådanne arbejder for bestyrelsen, før disse bringes til udførelse.
- (5.2) Alle arbejder skal udføres håndværksmæssigt korrekt og forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.
- (5.3) Bestyrelsen er ikke ansvarlig for forandringens forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen, eller hvor anmeldelse skal til bygningsmyndighederne, skal tilladelsen/anmeldelsen forevises for bestyrelsen, inden arbejderne iværksættes.

**§6****Husorden, ordensforskrifter og fælles arbejdsopgaver**

- (6.1) Generalforsamlingen kan til enhver tid med simpel stemmeflerhed, bindende for alle medlemmer, fastsætte regler for husorden, husdyrhold mv.
- (6.2) Bestemmelser om husdyrhold mv. Kan dog kun ændres, således at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.
- (6.3) Medlemmet og personer, der opholder sig i dets lejlighed, skal efterkomme de af bestyrelsen, evt. med hjemmel i husordenen fastsatte ordensregler. Er intet andet vedtaget, gælder de i de af Boligministeriet autoriserede standardlejekontrakter fastsatte regler som husorden.
- (6.4) Enhver ændring påført fællesarealer, herunder trappe-, kælder- og udendørsarealer, det være sig ophængning af plakater el.lign. eller opbevaring af ting eller skrald i fællesrum/have, er ikke tilladt uden forudgående godkendelse af bestyrelsen. Overtrædelse heraf vil medføre fjernelse/retablering for en misligholdendes regning.
- (6.5) Der må ikke drive erhverv fra beboelsesejerlejlighederne uden bestyrelsens forudgående samtykke.
- (6.6) Generalforsamlingen kan med simpel stemmeflertal beslutte, at bestemte arbejder skal udføres som fællesarbejde, herunder renholdelse, vedligeholdelse og fornyelsesarbejder. Arbejdet fordeles ligeligt blandt medlemmerne uanset fordelingstal. Medlemmer, der ikke ønsker at deltage i sådanne arbejder, skal betale et ekstra vederlag til ejerforeningen beregnet på basis af en timeløn fastsat efter generalforsamlingens beslutning i forhold til arbejdets omfang og medlemmets forholds-mæssige andel heri.

**§7****Misligholdelse**

- (7.1) Såfremt et medlem kommer i restance med fællesydelse eller andre ydelser, som skal erlægges sammen med denne; groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt; ikke stiller sikkerhed for ejerforeningens overtagelse heraf; hvis et medlem optræder til alvorlig skade eller ulempe for ejerforeningens virksomhed eller andre medlemmer; driver erhverv eller foretager fremleje eller fremlån i strid med disse vedtægter eller gør sig skyldig i et forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at ophæve lejemålet, kan det pågældende medlem ekskluderes og pålægges af fraflytte ejerlejligheden.
- (7.2) Hvis retssag om fraflytning eller andre forhold, som reguleres af disse vedtægter bliver nødvendig, skal sagen føres ved retten i Roskilde som aftalt værneting uanset sagsgenstandens størrelse.



## §8 Generalforsamling

- (8.1) Ejerforeningens øverste myndighed er generalforsamlingen.
- (8.2) Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af juni måned med følgende dagsorden:
1. Valg af dirigent.
  2. Bestyrelsens beretning.
  3. Forelæggelse af årsregnskab og evt. revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
  4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse.
  5. Indkomne forslag.
  6. Valg til bestyrelsen.
  7. Valg af suppleanter.
  8. Valg af revisor.
  9. Eventuelt.
- (8.3) Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, eller når det til behandling af et indgivet emne begæres af mindst ¼ af ejerforeningens medlemmer efter fordelingstal eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

## §9 Indkaldelse mv.

- (9.1) Generalforsamlingen (GF) indkaldes skriftligt per E-boks, per E-mail eller ved fysisk brev med mindst 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær GF kan forkortes til mindst 8 dage. GF afholdes senest tre måneder efter regnskabsårets afslutning. Fristen for indkaldelsen regnes fra dateringen i indkaldelsen, hvis indkaldelsen samme dag som dateringen, er afleveret til E-boks, udsendt via E-mail eller afleveret til PostNord (tidligere Post Danmark) eller et tilsvarende selskab, eller afleveret direkte i modtagerens postkasse. Offentliggørelse af indkaldelsen, samt dokumenter/bilag kan ske ved udsendelse via E-boks, per E-mail, almindeligt brev eller ved henvisning per brev til en hjemmeside, hvor dokumenterne/bilagene kan hentes som ".PDF" eller lignende fil format. Ved udsendelse via e-mail er det modtagerens ansvar, at e-mail adressen til enhver tid er virksom, og ved udsendelse via fysisk brev, så er det modtagerens ansvar, at den fysiske adresse er korrekt, herunder at der er en postkasse, hvor forsendelsen kan modtages i henhold til enhver tid gældende regler, herunder med korrekt navn, efternavn, firmanavn m.v. på postkassen. Ved anvendelse af e-boks eller e-mail, så er det afsender uvedkommende om modtageren ikke kan modtage indkaldelsen, hvis det skyldes tekniske årsager enten hos afsender eller modtager. Hvis der opstår tekniske

problemer hos afsender, så er afsender forpligtet til så hurtigt som muligt at sende indkaldelsen per fysisk med påtrykt porto. Afsender/foreningen kan ikke gøres erstatnings ansvarlig for tekniske problemer hos afsender eller modtager. Kommunikation via e-boks & e-mail kan også gælde generalforsamlings referater, årsopgørelser over vand & varmeregnskaber, samt meddelelser fra bestyrelsen & administrator med flere. GF referater vil dog som udgangspunkt være tilgængelige på foreningens hjemmeside, hvis en sådan haves, to uger efter GF's afholdelse, og der vil normalt ikke blive udsendt brev herom. Ejere som ikke tilmelder sig E-boks eller har oplyst gyldig E-mail adresse vil kunne opkræves et gebyr på kroner 100 eller et andet beløb vedtaget på en generalforsamling, per år til dækning af porto & fotokopi omkostninger. Gebyrets størrelse vil kunne blive taget op på enhver generalforsamling, og gebyrets størrelse vedtages med almindelig stemmeflerhed svarende til 50% af de fremmødte.

- (9.2) Forslag, der ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling skal være bestyrelsen i hænde senest 8 dage forud for denne. Forslag kan kun behandles, hvis det er indsendt inden nævnte dato.
- (9.3) Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag, har ethvert medlem og dennes ægtefælle eller en myndig nærtstående til medlemmet. Den adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver. Administrator og revisor, samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

## **§10 Flertal**

- (10.1) Generalforsamlingen træffer beslutninger ved simpel stemmeflertal efter fordelingsstal, således at hver enhed i fordelingstallet giver en stemme, se dog stk. 2.
- (10.2) Til beslutninger om ændring af vedtægterne kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede, såvel efter fordelingstal som efter antal, stemmer herfor. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede såvel efter antal som fordelingstal, afholdes ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget - uanset antallet af fremmødte - vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.
- (10.3) Der kan afgives stemme i henhold til skriftlig fuldmagt udstedt til en konkret generalforsamling. Et medlem kan maksimalt møde med to fuldmagter.

## **§11 Dirigent**

- (11.1) Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. Dirigenten afgør, om generalforsam-



lingen er lovlig; leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde; stemmeafgivningen og dennes resultater.

- (11.2) Administrator udarbejder referat fra generalforsamlingen. Dette underskrives af dirigenten. Referatet skal udsendes til medlemmerne inden tre uger efter generalforsamlingen.

## **§12**

### **Bestyrelse**

- (12.1) Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af ejerforeningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.

## **§13**

### **Bestyrelsesmedlemmer**

- (13.1) Bestyrelsen består af en formand og to øvrige medlemmer.
- (13.2) Bestyrelsesmedlemmerne vælges for to år ad gangen. Formanden vælges i ulige år, mens den øvrige del af bestyrelsen er på valg i lige år. Genvalg kan finde sted. Der vælges hvert år på generalforsamlingen en eller to suppleanter for et år.
- (13.3) Afgår et eller flere bestyrelsesmedlemmer uden for tur, indkaldes suppleanten. Er der ingen suppleant indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til nyvalg for den resterende periode frem til førstkommende ordinære generalforsamling.
- (13.4) Valgbare til bestyrelsen er medlemmer, disses ægtefæller samt myndige nærtstående, dog kan der kun vælges en fra hver ejerlejlighed.

## **§14**

### **Bestyrelsesmøder**

- (14.1) Bestyrelsen afholder møder efter indkaldelse fra formanden. Ethvert bestyrelsesmedlem kan kræve møde afholdt. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når den er samlet eller når mindst to medlemmer samt en repræsentant for administrator er til stede.
- (14.2) Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen i en sag, såfremt han eller den person, som han er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.
- (14.3) Administrator udarbejder referat over de bestyrelsesmøder, hvor administrator er repræsenteret.



45

(14.4) Bestyrelsen fastsætter øvrigt selv ved en forretningsorden, bestemmelser om udførelse af sit hverv.

(14.5) Bestyrelsen har krav på at få dækket sine positive udgifter.

#### **§15 Tegningsret**

(15.1) Ejerforeningen tegnes af formanden i forening med et bestyrelsesmedlem eller af 2 bestyrelsesmedlemmer i forening eller af administrator.

#### **§16 Administration**

(16.1) Bestyrelsen skal antage en administrator til at varetage administrationen og den daglige drift. Administrator skal have en ansvarsforsikring med en dækningssum, der er godkendt af bestyrelsen.

(16.2) Bortset fra en mindre kassebeholdning hos bestyrelsen, skal ejerforeningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut eller på giro. Der skal kun kunne hæves ved underskrift i overensstemmelse med tegningsreglen i §15. Alle indbetalinger fra medlemmer skal ske direkte til nævnte konto, ligesom modtagne checks og post-anvisninger skal indsættes på kontoen. Indvundne renter på kontoen skal tilfalde ejerforeningen.

#### **§17 Regnskab**

(17.1) Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret.

(17.2) Ejerforeningens regnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabs-skik og underskrives af bestyrelsen og administrator.

#### **§18 Revision**

(18.1) Generalforsamlingen vælger en revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol.

#### **§19 Budget og fællesydelse**

(19.1) Administrator udarbejder hvert år budget, der viser ejerforeningens forventede udgifter for det følgende år. Der udarbejdes tillige likviditetsbudget.

- (19.2) Udgifterne i henhold til det af generalforsamlingen vedtagne budget fordeles på medlemmerne i forhold til fordelingstal.
- (19.3) Rettidig betaling ændres fra den 6. i måneden til den 1. i måneden, så det stemmer overens med nuværende praksis og ordlyden i administrationsaftalen.
- (19.4) Ved indbetaling af ekstraordinære ydelser, skal denne ske som foran anført inden for den ved opkrævningen fastsatte frist.

## **§20 Grundfond**

- (20.1) Ejerforeningen skal, bortset fra henlæggelser til bestemte formål, herunder f.eks. fornyelse og større istandsættelsesarbejder, ikke oparbejde nogen formue.
- (20.2) Generalforsamlingen kan med simpel stemmeflerhed bestemme, at der til bestemte formål skal optages lån eller stilles sikkerhed for individuelt påtagne lån til gennemførelse af generalforsamlingsbeslutninger.

## **§21 Tinglysning m.v.**

- (21.1) Disse vedtægter erstatter de tidligere gældende vedtægter, som begæres afløst betinget af, at disse vedtægter tinglyses servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 3mv Hedegårdene, ejerlejlighederne nr. 1-14.
- (21.2) Til sikkerhed for betaling af de i §5 nævnte ydelser og i øvrigt ethvert krav, som foreningen måtte få på de enkelte medlemmer, derunder udgifter ved et medlems misligholdelse, såsom rykker & på-kravsgebyrer, egen & fremmed inkasso omkostninger, alle omkostninger i forbindelse med stævning herunder administrator eller advokatombudsninger, tinglyses nærværende vedtægt pantstiftende på hver ejerlejlighed for et beløb på kroner 57.000,00.

Panterettens hovedstol pristalsreguleres med samme procent som den, hvormed nettoprisindekset ændres i forhold til nettoprisindekset per december 2016 = 100,5 (Tælleenhed : 2015=100) Netto-prisindekset er i perioden december 2006 til december 2016 steget fra indeks 85,3 til 100,5 eller med 17,82 % hvorfor størrelsen af det højeste beløb, hovedstolen kan opskrives til indenfor de næste 10 år anslås til (57.000 gange 1,178195) = 67.157 kroner. Panteretten kan dog ikke overstige det beløb, kreditforeningerne i henhold til den til enhver tid gældende udlånsbekendtgørelse respekterer som havende prioritet forud for kreditforeningslån. Panteretten respekterer de pantehæftelser, der påhviler de enkelte lejligheder ved tinglysningen, men har i øvrigt oprykkningsret. Panteretten kan danne grundlag for tvangsfuldbyrdelse jævnfør retsplejelovens § 478 stykke 1.

Sker betaling ikke rettidigt er administrator berettiget til at afgive påkrav overfor ejeren og tillægge et påkravsgebyr svarende til lejelovens påkravsgebyr jf. Lov om leje §93 stk. 2 (p.t. på kroner 277,00). Renter påløber med 2% per måned fra forfaldsdatoen.

- (21.3) Med hensyn til de på ejerlejlighederne og ejendommen hvilende servitutter og byrder henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.
- (21.4) Vedtægterne vil være at forlægge til godkendelse i henhold til lov om kommuneplanlægning.
- (21.5) Påtaleberettiget er ejerforeningen ved dennes bestyrelse og enhver ejerlejlighedsejer under ejerforeningen.
- (21.6) Det kan på generalforsamlingen med simpel majoritet vedtages at ejerforeningen på medlemmernes vegne optager fælleslån. For sådanne lån hæfter samtlige medlemmer direkte, personligt og solidarisk over for långivere. Hæftelsen omfatter ethvert krav, der følger af låntagers forpligtelse over for långiver. Ved ejerskifte hæfter nye medlemmer fra medlemsskabets indtræden på samme måde. Tidligere medlemmer hæfter efter denne paragraf, indtil långiver har accepteret, at medlemmet fritages for hæftelse. Det påhviler det gamle medlem ved ejerskifte at give långiver underretning om ejerskifte og at sørge for at det udtrædende medlem fritages for hæftelse.
- (21.7) Ved optagelse af fælleslån, kan bestyrelsen benytte de udstedte og håndpant-satte ejerpantebreve som sikkerhedsstillelse, helt eller delvist, for sådant lån.

Således vedtaget med enstemmighed på ejerforeningens generalforsamling den 05. april 2017

§4.6 tilføjet på GF den 15.04.2024.



Ejerforenings CVR nummer er

19113280

Aftalt arbejdsforpligtelse

JA

der opkræves gebyr ved manglende deltagelse  
med kroner 1.000 per gang

Fjernvarme

JA

Gas

NEJ

Olie

NEJ

Varmeregnskabsår

01.01-31.12

Flytteaflysning hos

Techem

Bestilles af Vestegnens Boligadministration

Slutafregning sendes til sælger

JA

Køber

Husdyrhold

JA

På disse vilkår:

Hundehold skal godkendes af bestyrelsen

Vicevært

Trappevask

Telefon

Telefon

Det vides ikke om stikledninger er overdraget til SEAS NVE

**Fælleslån udskiftning af begge tage i EF. Denne lejlighed skylder IKKE på fælleslånet.**

Denne lejligheds andel

kroner

0,00

af

241.451,91 Restgæld som skylder

Lejlighedens andel kan indfries (gebyr Nordea 800 + gebyr VEBA 1.600 + mor kroner

0,00

Denne lejlighed skylder ikke på lånet

Kendte & kommende renoveringsarbejder udenfor alm. Budget

NEJ

Bestående af:

Brandforsikring hos

Gjensidige

Police nummer

4E+06 3817389

Hus & grundejer hos

Gjensidige

Police nummer

4E+06 3817389

Svamp & insekt

JA

Forbehold

NEJ

Se policen på hjemmesiden [www.veba.dk](http://www.veba.dk)

Bestyrelses ansvar

Gjensidige

Police nummer

4E+06 3817389

## Ejerlejlighedsskema

Udført 15.09.2025

49 0130000801

|                  |               |                                                    |
|------------------|---------------|----------------------------------------------------|
| Matrikel         | nummer        | 3 mv; Hedegårdene                                  |
| Ejerlejlighed    | nummer        | E8                                                 |
| Adresse          |               | Vindingevej 36 1. sal dør 3                        |
| Ejes af          |               | Carsten Nødskov Brogaard og Anette Jeanne Brogaard |
| Tinglyst         | fordelingstal | 9 af 100                                           |
| Administrativt   | fordelingstal | 9 af 100                                           |
|                  |               | Månedsviis Kvartalsviis                            |
| Fællesudgifter   | kroner        | 1.491,38                                           |
| Antenne          | kroner        | 0,00                                               |
| AC vand          | kroner        | 377,74                                             |
| AC varme         | kroner        | 1.200,00                                           |
| Grundfond        | kroner        | 99,00                                              |
| Vaskeri          | kroner        | 150,00 Kan opsiges                                 |
| Ydelse fælleslån | kroner        | 0,00                                               |
| Restance         | kroner        | 0,00                                               |

0,00 per den 15.09.2025

Skal eksisterende sikkerhed forhøjes eller ny oprettes

NEJ

Der skal ikke ske aflysning af underpant til ejerforeningen, idet EF har fået lyst vedtægten pristalsreguleret pantsættende for 57.000

Kassekredit

NEJ

kroner

0 per den

Saldo

YouSee Kabel TV

NEJ

Pligt til at være med

NEJ

Der er brugsret til enten kælderrum eller loftsrums

Kælderrum

NEJ

Loftsrums

NEJ

P-plads

NEJ

Cykelkælder

NEJ

Tørrerum

NEJ

Fællesvaskeri, som er frivilligt

JA

Fast beløb

p.t. 150 per måned

Ejerforeningen ejer maskinerne, og alle kan p.t. mod forudgående aftale bruge rummet, og så opkræves der et beløb til at dække strøm & vandforbrug, som p.t. er på kroner 150 per måned. Der er dog overvejelser om, at vaskekælderen nedlægges.

Der er ingen restejerlejlighedsejer.

Vedligeholdelse samt udskiftning af udvendige vinduer & døre sker for regning af den enkelte ejer

|                                                                       |        |           |
|-----------------------------------------------------------------------|--------|-----------|
| GF har i 2017 skiftet begge EF's tage                                 | kroner | 2.770.231 |
| Beboelseslejlighedene etablerede i 2021 for egen regning en stålaltan | kroner | 250.000   |

Ejerforeningens formand er Lone Kelstrup

De bedste hilsener  
Vestegnens Boligadministration ApS  
Darup Mosevej 3A - Glim  
4000 Roskilde



Telefon 4642 3070  
E-Mail [torben@veba.dk](mailto:torben@veba.dk)  
Mobil 2292 5468



51

# Vestegnens Boligadministration ApS

Darup Mosevej 3A – Glim – 4000 Roskilde

Advokat Lars Borring  
Lyngby Hovedgade 39 3. sal  
2800 Kgs. Lyngby

Glim datum den 15.09.2025

## Faktura 2025.123

Ejerlejlighedsskema Vindingvej 36 1. sal dør 3  
Sag

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| 01 Fast honorar | 05.600,00        |
| + 25% moms      | 01.400,00        |
| <b>I alt</b>    | <b>07.000,00</b> |

De bedste hilsener  
Torben BB

Betalingsbetingelserne er netto kontant; dog senest  
20.09.2025 til konto 2270 8979 281 243; Nordea Bank.  
Faktura 2025.123 bedes oplyst ved betaling

*Torben BB Contach Hansen*

Telefon 2292 5468 CVR-nummer 35047255 Telefon 4642 3070  
Nordea 2270 8979 281 243 - E-post: torben@veba.dk

## **Husordenreglement for Svalegården**

### **Affald:**

Affaldsskakten må kun benyttes, når affaldet er pakket ind i dertil egnede poser, der er forsvarligt lukkede, således at skakten ikke forurenes og stank undgås.

Glas, flasker og lign. må ikke kommes i skraldesækkene.

Aviser og lign. skal anbringes i kommunens aviscontainer.

Der er ikke tilladt for ejere/lejere at opstille affaldscontainer uden bestyrelsens skriftlige accept.

Affald må ikke henstilles på fællesarealerne.

Svalegangen må ikke anvendes til opbevaring.

### **Husdyr:**

Det er tilladt at holde husdyr, dog kræves en skriftlig godkendelse fra bestyrelsen, hvis man ønsker at holde hund.

Husdyr må ikke være til gene for andre ved lugt, forurening eller støj.

Ingen husdyr må opholde sig på svalegang og trapper. Deres evt. efterladenskaber skal straks fjernes af ejeren.

Hunde skal føres i snor på fællesarealerne.

### **Støj:**

Færdsel på trapper og svalegang skal foregå stille.

Der må ikke spilles høj musik eller lign., der kan være til gene for andre.

Boremaskiner og andet støjende værktøj må benyttes mellem kl. 8 og 18. Søn- og helligdage mellem kl. 10 og 14. Der kan dog dispenseres fra disse regler af bestyrelsen.

### **Vaskekælder:**

Vaskekælderen må ikke benyttes til opbevaring af vasketøj og lignende.

Tørrerummet er beregnet til tørring af vasketøj (der skal fjernes, når det er tørt) og ikke til opbevaring.

Kældergangene må ikke bruges til opbevaring.

### **Vedtægter:**

Ejerne er forpligtet til at gøre evt. lejere bekendt med indholdet i & 5 og 6 i ejerforeningens vedtægter.

# Vestegnens Boligadministration ApS

Darup Mosevej 3 – Glim – 4000 Roskilde

Referat af ordinær generalforsamling i EF Svalegården den 15.04.2024 klokken 17.00 afholdt som Zoom videokonference.

| Til stede var:                                       | Ford tal |
|------------------------------------------------------|----------|
| @Peter Greve Wennberg                                | 17       |
| @Troels Næraa Smith                                  | 5        |
| @Alexander Strand                                    | 9        |
| @Niclas Otto Berner Olsen                            | 9        |
| @Maria Kristina Durup                                | 9        |
| @Lone Elisabeth Kelstrup                             | 9        |
| @Ejendomsselskabet SAXO ApS ved<br>Lars Christiansen | 10       |

samt administrator Torben BB

Tilstede var således fordelingstal 68 ud af 100 eller 68,00%.

Vedtægten blev ændret endeligt på denne GF.

Start 17.12

1. Formand Lone Kelstrup bød velkommen og foreslog Torben BB som dirigent & referent. Torben BB blev valgt som dirigent & referent, og konstaterede at generalforsamlingen var indkaldt i henhold til vedtægten.
2. Årsberetningen er gengivet herunder & blev aflagt af formand Lone Kelstrup:

## Generalforsamling i EF Svalegården 15. april 2024

### Bestyrelsens beretning for året 2023.

2023 har været et år med adskillige aktiviteter, først og fremmest var det fem år siden, vi fik nyt tag, og i juni var der gennemgang af byggeriet. I to af lejlighederne har der i løbet af de fem år vist sig problemer med lysningerne i badeværelserne i to af lejlighederne. De blev udbedret, delvis for beboernes egen regning



## Vestegnens Boligadministration ApS

### Darup Mosevej 3 – Glim – 4000 Roskilde

.I maj kørte en af pizzeriaets leverandører ind i det plankeværk, vi har fælles med naboen på Bymarken. Det endte med, at naboen tog sig af forsikringssagen, og det blev repareret.

Da vi havde rotter, opdagede vi, at de holdt til i hulrummet bag trævæggen på bagsiden til VVS, derfor fik vi den fjernet og erstattet med en murstensvæg, så har vi i alt fald ikke det problem.

I sommer var der kloakproblemer hos bageren, som blev ordnet, og vi delte regningen med bageren, da det også involverede ejendommen.

Skydedøren mellem de to bygninger kunne omsider ikke mere, så den blev udskiftet med en almindelig dør. Samtidig fik vi tømmeren til at sætte en nedfalden vægplade op på plads på nordgavlen. Tømmeren gav tilbud på kældervinduer hos pizzeriaet og blomsterforretningen, men de blev først udskiftet her i 2024.

Vi havde store problemer med at få monteret en ny hætte på en af udluftningerne på den gamle garagebygning, men efter lang tid og mange forespørgelser lykkedes det, samtidig blev tagrenden repareret.

Efter vores gamle vicevært Michael er rejst, har det været lidt svært at få en ny. Men til april overtog Maria Durup jobbet, så nu håber vi, hun holder ved.

Som det ses af regnskabet betaler vi stadig dyrt for snerydning og saltning, men vi kan deværre ikke undvære at få det gjort.

Vi har fået en ny beboer, nemlig Daniels hund, der meget sød og vil gerne klappes.

Der var som altid god tilslutning til arbejdsdagene i maj og september, og der blev som altid malet, luget, fejjet, ryddet op mm.

Til sidst spiste vi Carsten lækre supper.

Beretningen blev enstemmigt godkendt.

### 3. Årsregnskab 2023 blev gennemgået af administrator.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt, idet årets underskud på kroner 45.949 blev overført til egenkapitalen, som herefter er på kroner 129.513 foruden grundfonden, hvor der står kroner 211.450. Den samlede formue er dermed på kroner 340.963. Se bilag 1.

### 4. Budget 2024 blev gennemgået af Torben BB, og det blev enstemmigt godkendt. Budget 2024 er gengivet herunder.

#### 130 EF Svalegården

Kontoplan

1105 AC fællesbidrag

7515 Opkrævning til grundfond

Budget

2024

198.851

19.800

Mobil 2292 5468 - Fastnet 4642 3070 - Mail [torben@veba.dk](mailto:torben@veba.dk) - [www.veba.dk](http://www.veba.dk)

Nordea 2270 8979 281 243 - [Medlem af Ejendom Danmark](#)

## Vestegnens Boligadministration ApS

### Darup Mosevej 3 – Glim – 4000 Roskilde

|      |                                                    |         |
|------|----------------------------------------------------|---------|
| 1140 | Vaskeri indtægter                                  | 1.800   |
| 1145 | Manglende deltagelse i arbejdsdage                 | 3.000   |
|      | Indtægter i alt                                    | 223.451 |
| 1215 | AC affaldsgebyr; fastgebyr *5 + en 800L beholder   | 14.700  |
| 1230 | Modstrøm el; måler 526942, V36                     | 11.000  |
| 1305 | Vicevært Michael                                   | 23.598  |
| 1325 | Dataløn gebyr                                      | 1.500   |
| 1341 | Snerydning ved JA Total landbrug                   | 20.000  |
| 1405 | Vestegnens Boligadministration                     | 33.326  |
| 1410 | Porto, fotokopier                                  | 1.500   |
| 1420 | Revision; Ved Rune Mortensen                       | 1.500   |
| 1425 | Mastercard opkrævningsgebyrer                      | 3.276   |
| 1430 | Juridisk assistance m.v.                           | 500     |
| 1435 | Tingbogsattester                                   | 150     |
| 1445 | Bankgebyrer Nordea & øvrige gebyrer                | 1.600   |
| 1465 | If Skadeforsikring Police SP4842552                | 1.114   |
| 1465 | Ejd. Forsikring Codan police 663 173760 7          | 51.089  |
| 1510 | Generalforsamling                                  | 3.500   |
| 1540 | Roskilde Grundejerforening (opsagt til 31.12.2021) | 0       |
| 1600 | Udvendig vedligeholdelse                           | 6.298   |
| 1605 | Overføres til grundfonden                          | 20.000  |
| 1605 | Opsparing til grundfonden                          | 19.800  |
| 1680 | Udgifter havedage                                  | 5.000   |
| 1690 | Skadedyrsbekæmpelse Kiltin                         | 4.000   |
|      | Udgifter i alt                                     | 223.451 |
|      | Budgetteret resultat                               | 0       |

#### 5. Der er indkommet forslag fra bestyrelsen:

Forslag om ændring af vedtægtens §4 stk. 2 idet følgende tilføjes:

Der er faldet en højesteretsdom, hvor en ejer ikke personligt hæfter for skader, som opstod under renovering af et badeværelse. Det var en skade på et vandrør, som anrettede skade imod underboen samt i kælder i ejendommen.

Derfor indstiller bestyrelsen, at vi tilføjer følgende tilføjelse til §4 stk. 2 i EF's vedtægt:

Når en ejer foretager renoveringer, forbedringer eller reparationer i lejligheden, så hæfter ejeren økonomisk og personligt for skader, som denne forandring har forårsaget på bygningen eller andre ejers lejligheder. Dette uanset om det er



## Vestegnens Boligadministration ApS

### Darup Mosevej 3 – Glim – 4000 Roskilde

ejeren selv, et firma eller personer som hjælper ejeren, som er årsag til skaderne.

Eneste undtagelse er, hvis bygningsforsikringen dækker for skaderne. Er denne tegnet med en selvrisiko, så betaler ejeren selvrisikoen.

Alle former for renoveringer, forbedringer eller reparationer i lejligheden skal meldes skriftligt til bestyrelsen og administrator.

Bestyrelsen/administrator kan forlange, at ejeren tegner en All Risk Entrepriseforsikring og hvis der benyttes et eksternt firma, så kan bestyrelsen forlange, at der skal vælges et firma, som er medlem af Byg Garanti, og dette gælder også eventuelle underentreprenører.

I forbindelse med anmeldelse til bestyrelse og administrator skal det dokumenteres, at der er søgt byggetilladelse eller dokumenteres at arbejdet ikke kræver byggetilladelse.

Forslaget om tillæg til vedtægten blev enstemmigt og endelig vedtaget.

Den ajourførte vedtægt er vedhæftet som bilag 2.

Bestyrelsen stiller forslag om afholdelse af arbejdsdage i 2024 henholdsvis den 26.05.2024 & 15.09.2024.

Begge dage klokken 15.00.

Arbejdsdagene blev enstemmigt godkendt.

6. Bestyrelsen består af Alexander Strand (2025), Formand Lone Elisabeth Kelstrup (2025) samt genvalgte Troels Næraa Smith (2026).
7. Som 1. suppleant var der genvalg til Peter Greve Wennberg (2025) og som 2. suppleant var der genvalg til Maria Kristina Durup (2025).
8. Som revisor var der genvalg til Rune Mortensen for et år (2025).
9. Eventuelt

## Vestegnens Boligadministration ApS

Darup Mosevej 3 – Glim – 4000 Roskilde

Jf herunder så binder vi 150.000.

Nordea er kommet med et nyt opsparingsprodukt henvendt til forenings kunder i 2024:

- Kontoen er uden binding
- Kontoen kan ikke anvendes som Nem Konto
- Der kan ikke udstedes kort til kontoen
- Der kan ikke overføres til/fra kontoen via Corporate Netbank, men saldo og transaktioner vil være tilgængelige

Rente

- 1,25% op til 500.000 kr.
- 2,00% over 500.000 kr.

Det vil sige, at dette er et alternativ til aftaleindskud, som er låst i bindingsperioden. Kontoen kan dog ikke anvendes som løbende driftskonto.

Hvis foreningen ønsker dette indlånsprodukt med en fornuftig rente, så tager administrationen et honorar på kroner 800 + moms som et engangsbetrag, for at være med til at oprettet kontoen, samt dækkende den løbende administration i årene fremover; herunder flytte penge frem og tilbage.

Peters: Hul på fjernvarmerørene ude i vejen i januar 2024. Codan forsikring er på sagen. Fors har anerkendt at det er deres ansvar.

EF's CVR nummer er 19113280 og skal bruges ved oprettelse af sim kort til vandalarm.

EF's fil arkiv ligger nu på [data.veba.dk](http://data.veba.dk), og brugernavnet er ef130, mens adgangskoden er **M6sa3J5q!**

Generalforsamling sluttede klokken 17.52.



Torben BB; dirigent & referent

13 KPMG

**Ejerforeningen Svalegården****Vindingevej 36, 4000 Roskilde****Cvr. nr. 19113280****Årsrapport****for året****1. januar - 31. december 2023**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

|                                                          | <b>Side</b> |
|----------------------------------------------------------|-------------|
| Foreningsoplysninger                                     | 3           |
| Administrator- og bestyrelsespåtegning                   | 4           |
| Anvendt regnskabspraksis                                 | 5           |
| Resultatopgørelse for året 1. januar - 31. december 2023 | 7           |
| Balance pr. 31. december 2023                            | 8           |
| Noter                                                    | 10          |

**FORENINGSOPLYNINGER**

|                         |                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Foreningen</b>       | Ejerforeningen Svalegården<br>Vindingevej 36<br>4000 Roskilde<br>Ejendom: Matr. nr. 3 mv, ejerlejlighederne 1-14<br>Hjemsted: Roskilde<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Bestyrelse</b>       | Lone Kelstrup, formand<br>Alexander Strand<br>Troels Næraa Smith                                                                                                                |
| <b>Administrator</b>    | Vestegnens Boligadministration ApS<br>Darup Mosevej 3, Glim<br>4000 Roskilde                                                                                                    |
| <b>Administrator</b>    | Torben B B Hansen<br>Direktør og ejer af<br>Vestegnens Boligadministration ApS<br>Darup Mosevej 3 - Glim<br>4000 Roskilde                                                       |
| <b>Pengeinstitutter</b> | Nordea Bank Danmark<br>Filial af Nordea Bank Abn, Finland<br>Boligforeninger Øst<br>Vesterbrogade 8<br>0900 København C                                                         |



61

## **ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING**

Undertegnede har aflagt årsrapport for Ejerforeningen Svalegården.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde den 12 marts 2024

Administrator:



Torben BB

Bestyrelsen:

---

Lone Kelstrup, formand

---

Alexander Strand

---

Troels Næraa Smith

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **Generelt**

Årsregnskabet for Ejerforeningen Svalegården er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retsvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og den hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Opstillingsform**

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktiviteter i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede AC fællesbidrag i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

#### **Indtægter**

AC Fællesbidrag vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen

#### **Omkostninger**

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

#### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindestående.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat****Forslag til resultatdisponering**

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

**Øvrige gældsposter**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

64

**RESULTATOPGØRELSE for året 1. januar - 31. december 2023**

|                                             |             | <b>Regnskab</b> | <b>Budget</b>  | <b>Regnskab</b> |
|---------------------------------------------|-------------|-----------------|----------------|-----------------|
|                                             | <b>Note</b> | <b>2023</b>     | <b>2023</b>    | <b>2022</b>     |
| <b>Indtægter</b>                            |             |                 |                |                 |
| Fællesudgifter                              |             | 198.851         | 198.851        | 198.851         |
| Opkrævning grundfond                        |             | 13.200          | 19.800         | 13.200          |
| Vaskemønter/Arbejdsweekend                  |             | 4.800           | 4.800          | 4.800           |
| <b>Indtægter i alt</b>                      |             | <b>216.851</b>  | <b>223.451</b> | <b>216.851</b>  |
| <b>Omkostninger</b>                         |             |                 |                |                 |
| Lønninger                                   | 2           | 27.412          | 27.000         | 27.926          |
| Elforbrug                                   |             | 7.151           | 11.000         | 10.139          |
| Renovation                                  |             | 16.057          | 14.700         | 14.686          |
| Forsikringer                                |             | 53.256          | 49.500         | 44.178          |
| Reparationer og vedligeholdelse             | 1           | 100.138         | 36.770         | 33.771          |
| Foreningsomkostninger                       | 3           | 45.586          | 44.681         | 43.205          |
| Henlagt til vedligeholdelseskonto/Grundfond |             | 13.200          | 39.800         | 33.200          |
| <b>Omkostninger i alt</b>                   |             | <b>262.800</b>  | <b>223.451</b> | <b>207.105</b>  |
| <b>Resultat af ordinær drift</b>            |             | <b>-45.949</b>  | <b>0</b>       | <b>9.746</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                       |             | <b>-45.949</b>  | <b>0</b>       | <b>9.746</b>    |
| <b>FORSLAG TIL<br/>RESULTATDISPONERING</b>  |             |                 |                |                 |
| Årets resultat                              |             | -45.949         |                | 9.746           |
| Overført fra tidligere år                   |             | 175.462         |                | 165.716         |
| Til disposition                             |             | 129.513         |                | 175.462         |
| Overført til næste år                       |             | 129.513         |                | 175.462         |
| <b>I ALT</b>                                |             | <b>129.513</b>  |                | <b>175.462</b>  |

65

**BALANCE pr. 31. december 2023**

|                                |                    | <b>Regnskab</b>       | <b>Regnskab</b>       |
|--------------------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                | <b><u>Note</u></b> | <b>2023</b>           | <b>2022</b>           |
| <b>AKTIVER</b>                 |                    |                       |                       |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>       |                    |                       |                       |
| Mellemregning administrator    |                    | 0                     | 502                   |
| Vandregnskab                   | 5                  | 0                     | 15.350                |
| Tilgodehavende hos medlemmer   |                    | <u>250.029</u>        | <u>396.704</u>        |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>   |                    | <b><u>250.029</u></b> | <b><u>412.556</u></b> |
| <b>Likvide beholdninger</b>    | 6                  | <b><u>384.648</u></b> | <b><u>411.110</u></b> |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b> |                    | <b><u>634.677</u></b> | <b><u>823.666</u></b> |
| <b>AKTIVER I ALT</b>           |                    | <b><u>634.677</u></b> | <b><u>823.666</u></b> |



66

**BALANCE pr. 31. december 2023**

|                               |                    | <b>Regnskab</b>       | <b>Regnskab</b>       |
|-------------------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|
|                               | <b><u>Note</u></b> | <b>2023</b>           | <b>2022</b>           |
| <b>PASSIVER</b>               |                    |                       |                       |
| <b>EGENKAPITAL</b>            |                    |                       |                       |
| <b>EGENKAPITAL I ALT</b>      | <b>7</b>           | <b><u>340.963</u></b> | <b><u>373.712</u></b> |
| <b>GÆLD</b>                   |                    |                       |                       |
| <b>Kortfristet gæld</b>       |                    |                       |                       |
| Skyldige omkostninger         | <b>8</b>           | 1.500                 | 1.500                 |
| Varmeregnskab                 | <b>4</b>           | 27.134                | 51.750                |
| Vandregnskab                  | <b>5</b>           | 11.099                | 0                     |
| Nordea Byggekonto             |                    | 250.029               | 396.704               |
| Gæld til medlemmer            |                    | <u>3.951</u>          | <u>0</u>              |
| <b>Kortfristet gæld i alt</b> |                    | <b><u>293.713</u></b> | <b><u>449.954</u></b> |
| <b>GÆLD I ALT</b>             |                    | <b><u>293.713</u></b> | <b><u>449.954</u></b> |
| <b>PASSIVER I ALT</b>         |                    | <b><u>634.676</u></b> | <b><u>823.666</u></b> |

## NOTER

## Note 1. Reparationer og vedligeholdelse

|                                            | Regnskab<br>2023      | Regnskab<br>2022     |
|--------------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Snedrydning                                | 25.500                | 20.658               |
| Løvblæser                                  | 0                     | 3.995                |
| Skadedyrsbekæmpelse                        | 4.150                 | 3.964                |
| Mindre reparationer                        | 9.300                 | 5.154                |
| Større reparationer                        | 61.188                | 0                    |
| <b>Reparation og vedligeholdelse i alt</b> | <b><u>100.138</u></b> | <b><u>33.771</u></b> |

## Note 2. Løn og personaleomkostninger

|                                           |                      |                      |
|-------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Vicevært                                  | 23.598               | 23.598               |
| Arbejdsskadeforsikring                    | <u>3.814</u>         | <u>2.882</u>         |
| <b>Løn og personaleomkostninger i alt</b> | <b><u>27.412</u></b> | <b><u>26.480</u></b> |

## Note 3. Foreningsomkostninger

|                                       |                      |                      |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Porto, gebyrer, stempel               | 9.233                | 9.114                |
| Revisionshonorar                      | 1.500                | 1.500                |
| Administration                        | 32.355               | 29.357               |
| Bestyrelsesudgifter/Generalforsamling | <u>2.498</u>         | <u>3.234</u>         |
| <b>Foreningsomkostninger i alt</b>    | <b><u>45.586</u></b> | <b><u>43.205</u></b> |

## NOTER

## Note 4. Varmeregnskab

|                        |                |                |
|------------------------|----------------|----------------|
| Aconto varme           | 109.560        | 109.560        |
| Afholdte varmeudgifter | <u>-82.426</u> | <u>-57.810</u> |
|                        | <u>27.134</u>  | <u>51.750</u>  |

## Note 5. Vandregnskab

|                       |                |                |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Aconto vand           | 53.636         | 53.636         |
| Afholdte vandudgifter | <u>-42.537</u> | <u>-68.986</u> |
|                       | <u>11.099</u>  | <u>-15.350</u> |

## Note 6. Likvide beholdninger

|        |                |                |
|--------|----------------|----------------|
| Nordea | <u>384.648</u> | <u>411.110</u> |
|        | <u>384.648</u> | <u>411.110</u> |

## Note 7. Egenkapital

|                       | Regnskab<br>2023 | Regnskab<br>2022 |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Resultat primo        | 175.462          | 165.716          |
| Årets resultat        | <u>-45.949</u>   | <u>9.746</u>     |
| Overført til næste år | 129.513          | 175.462          |
| Henlagt til grundfond | <u>211.450</u>   | <u>198.250</u>   |
|                       | <u>340.963</u>   | <u>373.712</u>   |

69

**NOTER**

**Note 8. Skyldige omkostninger**

Revisor

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| <u>1.500</u>        | <u>1.800</u>        |
| <u><b>1.500</b></u> | <u><b>1.800</b></u> |

## 130 EF Svalegården

## tagudskiftning -

6288 356 260

|            |                     | Ford.<br>Tal | Andel byggesag | Saldo      |           | Indfrielse  | Rte. 2,3 og 4  |           | Saldo      |
|------------|---------------------|--------------|----------------|------------|-----------|-------------|----------------|-----------|------------|
|            |                     |              |                | 31.12.2022 | Yd 2023   |             | Rte. 1 kv 2023 | kv 2023   |            |
| 0 130 0001 | Peter Greve Wennb   | 3            | 83.103,97      | 0,00       | 0,00      | 0,00        | 0,00           | 0,00      | 0,00       |
| 0 130 0002 | Gunnar Wennberg     | 14           | 387.818,52     | 0,00       | 0,00      | 0,00        | 0,00           | 0,00      | 0,00       |
| 0 130 0003 | Hans Jensen         | 6            | 166.207,94     | 0,00       | 0,00      | 0,00        | 0,00           | 0,00      | 0,00       |
| 0 130 0004 | Fatih Mertoglu      | 11           | 304.714,55     | 258.283,67 | 29.714,15 | 0,00        | 3.458,42       | 18.470,37 | 250.498,31 |
| 0 130 0005 | Troels Næraa Smith  | 5            | 138.506,61     | 0,00       | 0,00      | 0,00        | 0,00           | 0,00      | 0,00       |
| 0 130 0006 | Alexander Strand    | 9            | 249.311,90     | 0,00       | 0,00      | 0,00        | 0,00           | 0,00      | 0,00       |
| 0 130 0007 | Michael Brundin     | 9            | 249.311,90     | 0,00       | 0,00      | 0,00        | 0,00           | 0,00      | 0,00       |
| 0 130 0008 | Anette & Carsten    | 9            | 249.311,90     | 0,00       | 0,00      | 0,00        | 0,00           | 0,00      | 0,00       |
| 0 130 0009 | Maria Durup         | 9            | 249.311,90     | 138.420,79 | 2.775,36  | -138.420,79 | 2.305,61       | 0,00      | -469,75    |
| 0 130 0010 | Lone Kelstrup       | 9            | 249.311,90     | 0,00       | 0,00      | 0,00        | 0,00           | 0,00      | 0,00       |
| 0 130 0011 | Ejd. Selskabet SAXC | 10           | 277.013,23     | 0,00       | 0,00      | 0,00        | 0,00           | 0,00      | 0,00       |
| 0 130 0012 | J & H Holding ApS   | 2            | 55.402,65      | 0,00       | 0,00      | 0,00        | 0,00           | 0,00      | 0,00       |
| 0 130 0013 | J & H Holding ApS   | 2            | 55.402,65      | 0,00       | 0,00      | 0,00        | 0,00           | 0,00      | 0,00       |
| 0 130 0014 | Anette & Carsten    | 2            | 55.402,65      | 0,00       | 0,00      | 0,00        | 0,00           | 0,00      | 0,00       |
|            |                     | 100          | 2.770.132,25   | 396.704,47 | 32.489,51 | -138.420,79 | 5.764,03       | 18.470,37 | 250.028,57 |
|            |                     |              | 36             |            |           |             |                |           |            |
|            |                     |              | 34,00          |            |           |             |                |           |            |
|            |                     |              | 31,00          |            |           |             |                |           |            |
|            |                     |              | 26,00          |            |           |             |                |           |            |
|            |                     |              | 20             |            |           |             |                |           |            |

70



71

**Nordea**

Udskrevet af Nanna Kobyluch 02.01.2024 01:43:22 GMT +1

Posterings 4395939748 Nordea DK  Lån ejd. 130 4395 939 748 DKK 01.01.2023-02.01.2024

| Startsaldo  | Indsat     | Hævet      | Netto ændring | Bogført saldo |
|-------------|------------|------------|---------------|---------------|
| -396.704,47 | 167.759,04 | -21.083,14 | 146.675,90    | -250.028,57   |

I alt 11 / 11

| Afsender/modtager       | Bogføringsdato | Valørdato  | Reference              | Beløb      |
|-------------------------|----------------|------------|------------------------|------------|
|                         | 31.12.2023     | 01.01.2024 | Renter                 | -5.083,20  |
|                         | 30.12.2023     | 30.12.2023 | Bgs OVERFØRSEL         | 6.612,00   |
|                         | 30.09.2023     | 01.10.2023 | Renter                 | -4.788,58  |
|                         | 30.09.2023     | 30.09.2023 | Bgs OVERFØRSEL         | 6.612,00   |
|                         | 30.06.2023     | 01.07.2023 | Renter                 | -4.647,33  |
|                         | 30.06.2023     | 30.06.2023 | Bgs OVERFØRSEL         | 6.612,00   |
|                         | 31.03.2023     | 01.04.2023 | Renter                 | -5.764,03  |
|                         | 31.03.2023     | 31.03.2023 | Bgs OVERFØRSEL         | 8.702,25   |
|                         | 21.03.2023     | 21.03.2023 | Ekspeditionsgebyr      | -800,00    |
| 130 E/F SVALEGÅRDEN C/O | 20.03.2023     | 18.03.2023 | Bgs E9 delindfri, Nord | 800,00     |
| 130 E/F SVALEGÅRDEN C/O | 20.03.2023     | 18.03.2023 | Bgs E9 delindfri       | 138.420,79 |

| Startsaldo  | Indsat     | Hævet      | Netto ændring | Bogført saldo |
|-------------|------------|------------|---------------|---------------|
| -396.704,47 | 167.759,04 | -21.083,14 | 146.675,90    | -250.028,57   |

Vindue opdateret 2.1.2024 01:43  
(c) Nordea 2023.

# Vestegnens Boligadministration ApS

Darup Mosevej 3A – Glim – 4000 Roskilde

Referat af ordinær generalforsamling i EF Svalegården den 14.04.2025  
klokken 17.00 afholdt som Zoom videokonference.

| Til stede var:                                        | Ford tal |
|-------------------------------------------------------|----------|
| @Peter Greve Wennberg                                 | 03       |
| @Peter Greve Wennberg                                 | 14       |
| J. & H. Holding ApS                                   | 06       |
| Fatih Mertoglu                                        | 11       |
| @Troels Næraa Smith & Hanne Smith                     | 05       |
| @Alexander Strand                                     | 09       |
| Niclas Otto Berner Olsen & Daniel Hansen ved fuldmagt | 09       |
| Carsten Nødskov Brogaard & Anette Jeanne Brogaard     | 09       |
| @Maria Kristina Durup                                 | 09       |
| @Lone Elisabeth Kelstrup                              | 09       |
| Ejendomsselskabet SAXO ApS ved Lars Christiansen      | 10       |
| J. & H. Holding ApS                                   | 02       |
| J. & H. Holding ApS                                   | 02       |
| Carsten Nødskov Brogaard & Anette Jeanne Brogaard     | 02       |

samt administrator Torben BB

Lejligheder markeret med @ deltog på GF ved en eller flere personer eller ved fuldmagt.

Tilstede var således fordelingstal 49 ud af 100 eller 49,00%.

Vedtægten blev ændret på denne GF.

Start 17.05

1. Formand Lone Kelstrup bød velkommen og foreslog Torben BB som dirigent & referent. Torben BB blev valgt som dirigent & referent, og konstaterede at generalforsamlingen var indkaldt i henhold til vedtægten, idet der er indkaldt med 17 dages varsel og vedtægten siger mindst med 14 dages varsel.
2. Årsberetningen er gengivet herunder & blev aflagt af formand Lone Kelstrup:

Beretning for 2024 den 14/4 2025

Vi fik en lidt hård start på 2024, da Peter pludselig fik vand i kælderen. Brønden i gården var fuld af vand, som vi fik tømt, og selvfølgelig

Mobil 2292 5468 - Fastnet 4642 3070 - Mail [torben@veba.dk](mailto:torben@veba.dk)  
Nordea 2270 8979 281 243 - [Medlem af Ejendom Danmark](#)

## Vestegnens Boligadministration ApS

### Darup Mosevej 3A – Glim – 4000 Roskilde

måtte den gamle pumpe udskiftes. Peter fik desuden vand ind gennem kældervæggen ud mod Vindingevej, og det fik ham til at tænke på, om der kunne være en læk ude i vejen. Fors blev kontaktet, og rigtigt nok var der hul på ledningen. Det endte alt sammen med, at vi sendte et krav til Fors, som overgav det til deres forsikringsselskab Gjensidige. Peter hjalp mig heldigvis med at få styr på alt det, der skulle med i vores krav, og efter megen tid og flere skrivelser med Gjensidige accepterede de vores udlæg.

De accepterede også, at belægningsen på parkeringspladsen har taget skade, den bliver lavet i sommerferien.

Codan dækkede lidt af Peters tid til oprydning efter vægskaden.

En anden sag, der også tog lang tid, var Techems udskiftning af målerne. Hos flere af os var der problemer, så målerne ikke kunne udskiftes, og vi skulle have fat i et VVS firma, der ville udskrive individuelle regninger, da ejerne selv skulle betale. Det endte først et halvt år efter, da regningerne først kom her i 2025.

Det sidste større problem, vi havde i 2024, var rotter. Det viste sig, at der var et par rottehuller ved øst gavlen, Det blev meldt til Kiltin, som fandt skader på røret i jorden. Det blev udbedret, og der blev installeret en rottespærre med eftersyn.

Codan dækkede en lille del af regningen.

Desuden havde vi de to arbejdsdage med fint fremmøde, hvor bl.a. stregerne på p-pladsen blev malet op.

Beretningen blev enstemmigt godkendt.

### 3. Årsregnskab 2024 blev gennemgået af administrator.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt, idet årets overskud på kroner 15.784 blev overført til egenkapitalen, som herefter er på kroner 145.297 imod 129.513 i 2023 foruden grundfonden, hvor der står kroner 156.656,25. Revisor har dog omplaceret udgifter for 67.993,75 fra driften og modregnet i grundfonden. Den samlede formue er dermed på kroner 301.946,67 imod 340.963.

Se bilag 1.



# Vestegnens Boligadministration ApS

Darup Mosevej 3A – Glim – 4000 Roskilde

4. Budget 2025 blev gennemgået af Torben BB, og det blev enstemmigt godkendt. Budget 2025 er gengivet herunder.

## 130 EF Svalegården

|                                                       | Budget<br>2025 | Budget<br>2024 |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Kontoplan                                             |                |                |
| 1105 AC fællesbidrag                                  | 198.851        | 198.851        |
| 7515 Opkrævning til Grundfond                         | 19.800         | 19.800         |
| 1140 Vaskeri indtægter                                | 1.800          | 1.800          |
| 1145 Manglende deltagelse i arbejdsdage               | 3.000          | 3.000          |
| Indtægter i alt                                       | 223.451        | 223.451        |
| 1215 AC affaldsgebyr; fastgebyr *5 + en 800L beholder | 14.124         | 14.700         |
| 1230 Modstrøm el; måler 526942, V36                   | 6.900          | 11.000         |
| 1305 Vicevært Michael                                 | 23.598         | 23.598         |
| 1325 Dataløn gebyr                                    | 1.500          | 1.500          |
| 1341 Snerydning ved JA Total landbrug                 | 25.000         | 20.000         |
| 1405 Vestegnens Boligadministration                   | 34.326         | 33.326         |
| 1410 Porto, fotokopier                                | 1.500          | 1.500          |
| 1420 Revision; Ved Rune Mortensen                     | 1.500          | 1.500          |
| 1425 Mastercard opkrævningsgebyrer                    | 4.800          | 3.276          |
| 1430 Juridisk assistance m.v.                         | 500            | 500            |
| 1435 Tingbogsattester                                 | 150            | 150            |
| Bankgebyrer Nordea, gebyrer, afstemme                 |                |                |
| 1445 fælleslånet                                      | 2.000          | 1.600          |
| 1465 If Skadeforsikring Police SP4842552              | 1.250          | 1.114          |
| 1465 Ej. Forsikring Codan police 663 173760 7         | 49.345         | 51.089         |
| 1510 Generalforsamling                                | 2.500          | 3.500          |
| 1600 Udvendig vedligeholdelse                         | 6.994          | 6.298          |
| 1605 Overføres til grundfonden                        | 20.000         | 20.000         |
| 1605 Opsparing til grundfonden                        | 19.800         | 19.800         |
| 1680 Udgifter have dage                               | 3.200          | 5.000          |
| 1690 Skadedyrsbekæmpelse Kiltin                       | 4.464          | 4.000          |
| Udgifter i alt                                        | 223.451        | 223.451        |
| Budgetteret resultat                                  | 0              | 0              |

5. Der er indkommet forslag fra bestyrelsen:

Forslag om ændring af vedtægtens §4 stk. 7 idet følgende tilføjes:

Hvis en ejer/lejer sviner på foreningens område og ikke rydder op på bestyrelsens skriftlige opfordring, kan bestyrelsen bestille professionel oprydning/rensning for ejerens/lejerens regning.

## Vestegnens Boligadministration ApS

Darup Mosevej 3A – Glim – 4000 Roskilde

Ejeren af lejligheden skal orienteres, hvis der rejses krav om oprydning/rensning overfor dennes lejer.

Enstemmigt godkendt. Tages med på næste års ordinære GF.

Bestyrelsen stiller forslag om afholdelse af arbejdsdage i 2025 henholdsvis den 25.05.2025 & 14.09.2025.

Begge dage klokken 15.00.

Arbejdsdagene blev enstemmigt godkendt.

6. Bestyrelsen består af genvalgte Alexander Strand (2027), genvalgte Formand Lone Elisabeth Kelstrup (2027) samt Troels Næraa Smith (2026).
7. Som 1. suppleant var der genvalg til Peter Greve Wennberg (2026) og som 2. suppleant var der genvalg til Maria Kristina Durup (2026).
8. Som revisor var der genvalg til Rune Mortensen for et år (2026).
9. Eventuelt

Lone Kelstrup. Bør vi have en vedligeholdelsesplan? Det er der stemning for. Lone kontakter Arkitekturlab for at få en pris på en vedligeholdelsesplan som har fokus på de ting som trænger til at blive lavet. Cirka 7.000 + moms. Bestyrelsen får fuldmagt til at få den lavet, hvis det modtagne tilbud er fornuftigt.

Brian kan træffes på: [brian@arkitekturlab.dk](mailto:brian@arkitekturlab.dk)

Lone har observeret 2 huller ved øst gavlen. Kiltin er informeret.

EF's fil arkiv ligger nu på [data.veba.dk](http://data.veba.dk), og brugernavnet er ef130, mens adgangskoden er **M6sa3J5q!**

Generalforsamling sluttede klokken 18.15.

Torben BB; dirigent & referent



13 APR. 2025

76

# **Ejerforeningen Svalegården**

**Vindingevej 36, 4000 Roskilde**

**Cvr. nr. 19113280**

## **Årsrapport**

**for året**

**1. januar - 31. december 2024**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

|                                                          | <b>Side</b> |
|----------------------------------------------------------|-------------|
| Foreningsoplysninger                                     | 3           |
| Administrator- og bestyrelsespåtegning                   | 4           |
| Anvendt regnskabspraksis                                 | 5           |
| Resultatopgørelse for året 1. januar - 31. december 2024 | 7           |
| Balance pr. 31. december 2024                            | 8           |
| Noter                                                    | 10          |

**FORENINGSOPLYNINGER**

|                         |                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Foreningen</b>       | Ejerforeningen Svalegården<br>Vindingevej 36<br>4000 Roskilde<br>Ejendom: Matr. nr. 3 mv, ejerlejlighederne 1-14<br>Hjemsted: Roskilde<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Bestyrelse</b>       | Lone Kelstrup, formand<br>Alexander Strand<br>Troels Næraa Smith                                                                                                                |
| <b>Administrator</b>    | Vestegnens Boligadministration ApS<br>Darup Mosevej 3, Glim<br>4000 Roskilde                                                                                                    |
| <b>Administrator</b>    | Torben B B Hansen<br>Direktør og ejer af<br>Vestegnens Boligadministration ApS<br>Darup Mosevej 3 - Glim<br>4000 Roskilde                                                       |
| <b>Pengeinstitutter</b> | Nordea Bank Danmark<br>Filial af Nordea Bank Abn, Finland<br>Boligforeninger Øst<br>Vesterbrogade 8<br>0900 København C                                                         |

**ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING**

Undertegnede har aflagt årsrapport for Ejerforeningen Svalegården.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde den 2025

Administrator:

---

Torben BB

Bestyrelsen:

---

Lone Kelstrup, formand

Alexander Strand

Troels Næraa Smith

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsregnskabet for Ejerforeningen Svalegården er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retsvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og den hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Resultatopgørelsen

#### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktiviteter i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede AC fællesbidrag i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

#### Indtægter

AC Fællesbidrag vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen

#### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindestående.



**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat****Forslag til resultatdisponering**

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

**Øvrige gældsposter**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

## RESULTATOPGØRELSE for året 1. januar - 31. december 2024

|                                             |      | Regnskab       | Budget         | Regnskab       |
|---------------------------------------------|------|----------------|----------------|----------------|
|                                             | Note | 2024           | 2024           | 2023           |
| <b>Indtægter</b>                            |      |                |                |                |
| Fællesudgifter                              |      | 198.851        | 198.851        | 198.851        |
| Opkrævning grundfond                        |      | 13.200         | 19.800         | 13.200         |
| Vaskemønter/Arbejdsweekend                  |      | 4.800          | 4.800          | 4.800          |
| <b>Indtægter i alt</b>                      |      | <b>216.851</b> | <b>223.451</b> | <b>216.851</b> |
| <b>Omkostninger</b>                         |      |                |                |                |
| Lønninger                                   | 2    | 23.598         | 24.712         | 27.412         |
| Elforbrug                                   |      | 6.526          | 11.000         | 7.151          |
| Renovation                                  |      | 15.122         | 14.700         | 16.057         |
| Forsikringer                                |      | 47.712         | 51.089         | 53.256         |
| Reparationer og vedligeholdelse             | 1    | 42.053         | 35.298         | 100.138        |
| Foreningsomkostninger                       | 3    | 53.515         | 46.852         | 45.586         |
| Henlagt til vedligeholdelseskonto/Grundfond |      | 13.200         | 39.800         | 13.200         |
| <b>Omkostninger i alt</b>                   |      | <b>201.726</b> | <b>223.451</b> | <b>262.800</b> |
| <b>Resultat af ordinær drift</b>            |      | <b>15.125</b>  | <b>0</b>       | <b>-45.949</b> |
| Renteindtægter bank og giro                 |      | 659            | 0              | 0              |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                       |      | <b>15.784</b>  | <b>0</b>       | <b>-45.949</b> |
| <b>FORSLAG TIL<br/>RESULTATDISPONERING</b>  |      |                |                |                |
| Årets resultat                              |      | 15.784         |                | -45.949        |
| Overført fra tidligere år                   |      | 129.513        |                | 175.462        |
| Til disposition                             |      | 145.297        |                | 129.513        |
| Overført til næste år                       |      | 145.297        |                | 129.513        |
| <b>I ALT</b>                                |      | <b>145.297</b> |                | <b>129.513</b> |

83

BALANCE pr. 31. december 2024

|                                |             | Regnskab       | Regnskab       |
|--------------------------------|-------------|----------------|----------------|
|                                | <u>Note</u> | 2024           | 2023           |
| <b>AKTIVER</b>                 |             |                |                |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>       |             |                |                |
| Mellemregning administrator    |             | 1.500          | 0              |
| Tilgodehavende hos medlemmer   |             | 271.530        | 250.028        |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>   |             | <b>273.030</b> | <b>250.028</b> |
| <b>Likvide beholdninger</b>    | <b>6</b>    | <b>281.717</b> | <b>384.648</b> |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b> |             | <b>554.747</b> | <b>634.676</b> |
| <b>AKTIVER I ALT</b>           |             | <b>554.747</b> | <b>634.676</b> |

84

## BALANCE pr. 31. december 2024

|                               |             | Regnskab       | Regnskab       |
|-------------------------------|-------------|----------------|----------------|
|                               | <u>Note</u> | 2024           | 2023           |
| <b>PASSIVER</b>               |             |                |                |
| <b>EGENKAPITAL</b>            |             |                |                |
| <b>EGENKAPITAL I ALT</b>      | 7           | <u>301.946</u> | <u>340.963</u> |
| <b>GÆLD</b>                   |             |                |                |
| <b>Kortfristet gæld</b>       |             |                |                |
| Skyldige omkostninger         | 8           | 1.500          | 1.500          |
| Varmeregnskab                 | 4           | 5.727          | 27.134         |
| Vandregnskab                  | 5           | 4.121          | 11.099         |
| Nordea Byggekonto             |             | 241.452        | 250.029        |
| Gæld til medlemmer            |             | <u>0</u>       | <u>3.951</u>   |
| <b>Kortfristet gæld i alt</b> |             | <u>252.800</u> | <u>293.713</u> |
| <b>GÆLD I ALT</b>             |             | <u>252.800</u> | <u>293.713</u> |
| <b>PASSIVER I ALT</b>         |             | <u>554.746</u> | <u>634.676</u> |

## NOTER

### Note 1. Reparationer og vedligeholdelse

|                                            | Regnskab<br>2024     | Regnskab<br>2023      |
|--------------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Snedrydning                                | 24.375               | 25.500                |
| Skadedyrsbekæmpelse                        | 4.387                | 4.150                 |
| Mindre reparationer                        | 12.202               | 9.300                 |
| Større reparationer                        | <u>1.089</u>         | <u>61.188</u>         |
| <b>Reparation og vedligeholdelse i alt</b> | <b><u>42.053</u></b> | <b><u>100.138</u></b> |

### Note 2. Løn og personaleomkostninger

|                                           |                      |                      |
|-------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Vicevært                                  | 23.598               | 23.598               |
| Arbejdsskadeforsikring                    | <u>3.814</u>         | <u>3.814</u>         |
| <b>Løn og personaleomkostninger i alt</b> | <b><u>27.412</u></b> | <b><u>27.412</u></b> |

### Note 3. Foreningsomkostninger

|                                       |                      |                      |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Porto, gebyrer, stempel               | 8.402                | 9.233                |
| Revisionshonorar                      | 1.500                | 1.500                |
| Administration                        | 33.325               | 32.355               |
| Bestyrelsesudgifter/Generalforsamling | 2.415                | 2.498                |
| Juridisk assistance                   | <u>7.873</u>         | <u>0</u>             |
| <b>Foreningsomkostninger i alt</b>    | <b><u>53.515</u></b> | <b><u>45.586</u></b> |



**NOTER****Note 4. Varmeregnskab**

|                        |                 |                |
|------------------------|-----------------|----------------|
| Aconto varme           | 109.560         | 109.560        |
| Afholdte varmeudgifter | <u>-103.833</u> | <u>-82.426</u> |
|                        | <u>5.727</u>    | <u>27.134</u>  |

**Note 5. Vandregnskab**

|                       |                |                |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Aconto vand           | 53.636         | 53.636         |
| Afholdte vandudgifter | <u>-49.515</u> | <u>-42.537</u> |
|                       | <u>4.121</u>   | <u>11.099</u>  |

**Note 6. Likvide beholdninger**

|                         |                |                |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Nordea                  | 131.058        | 384.648        |
| Nordea, Opsparingskonto | <u>150.659</u> | <u>0</u>       |
|                         | <u>281.717</u> | <u>384.648</u> |

**Note 7. Egenkapital**

|                       | <b>Regnskab<br/>2024</b> | <b>Regnskab<br/>2023</b> |
|-----------------------|--------------------------|--------------------------|
| Resultat primo        | 129.506                  | 175.462                  |
| Årets resultat        | <u>15.784</u>            | <u>-45.949</u>           |
| Overført til næste år | 145.290                  | 129.513                  |
| Henlagt til grundfond | <u>156.656</u>           | <u>211.450</u>           |
|                       | <u>301.946</u>           | <u>340.963</u>           |

**NOTER****Note 8. Skyldige omkostninger**

Revisor

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| <u>1.500</u>        | <u>1.500</u>        |
| <u><b>1.500</b></u> | <u><b>1.500</b></u> |

88

## PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

**Lone Elisabeth Kelstrup****Underskriver**

På vegne af: EF Svalegården

Serienummer: 5b9b6ce0-924e-498f-9f93-99c493f7e0e7

IP: 2.104.xxx.xxx

2025-04-14 11:49:11 UTC

**Torben Birger Bertel Conduah Hansen****Underskriver**

På vegne af: Administrator

Serienummer: 288e603a-082f-4e73-9938-707da2d25449

IP: 216.128.xxx.xxx

2025-04-14 13:22:16 UTC

**Alexander Strand****Underskriver**

På vegne af: EF Svalegården

Serienummer: db6cce97-d63d-40d6-a751-801082d6591b

IP: 85.218.xxx.xxx

2025-04-14 19:54:15 UTC

**Troels Næraa Smith****Underskriver**

På vegne af: EF Svalegården

Serienummer: 81ed605d-2ec5-40ea-964b-5e7811111315

IP: 89.150.xxx.xxx

2025-04-15 21:02:30 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

**Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt**

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.



Roskilde Kommune  
Økonomi & Indkøb  
Rådhusbuen 1  
Postboks 100  
4000 Roskilde

89

YDERLIGERE INFORMATION  
www.roskilde.dk/bidrag tillige  
i underpunktet: Reguleringer  
af ejendomsskatten 2021-2023  
Henvendelse:  
Mail: ejendomsskat@roskilde.dk  
Telefon: 4631 3000 mandag-fredag 9-14  
Personlig i Borgerservice: Tids-  
bestilling enten via www.roskilde.dk  
eller via tlf 4631 3000

Modtager

Udskrevet den: 05/09-2025 Moms-nr.: 29189404

| Debitornummer:      | Kommunenr.: | Ejendomsnr.: |
|---------------------|-------------|--------------|
| 056 25 113222 04 06 | 265         | 113222       |

Bfe. nummer:  
0000258870

Ejendommens beliggenhed:  
Vindingevej 36 1.Nr 3

Matrikelbetegnelse:  
HEDEGÅRDENE, ROSKILDE JORDER 3mv EJL. 8

Sml. Bolig-/erhvervsareal: 98 BBR-status pr. 01/01-2024

Øvrige Bfe. numre:

## Kommunale ejendomsbidrag af fast ejendom 2025

Side 01 af 01

Specifikation

Beløb

Heraf moms

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

Rottebekæmpelse

(06)

85,90

\*\*\*\*\*

Såfremt betalingen ikke er tilmeldt  
betalingsservice, vil faktura blive  
fremsendt ca 14 dage før betalingsdatoen  
Uanset antal af ejere, sendes der kun  
faktura til 1 ejer.

\*\*\*\*\*

**MERVÆRDIAFGIFT/MOMS, er beregnet med 25%:**  
Afgiften af de enkelte rater kan for momsregistrerede først  
medregnes som indgående afgift på faktureringsdatoen.

**I ALT**

85,90

0,00

| Rate | Forfaldsdato | Sidste rettidige indb.dag | Ratebeløb | Fakturadato | Moms beløb |
|------|--------------|---------------------------|-----------|-------------|------------|
| 01   | 01/01-2025   | 08/01-2025                | 85,90     | 01/01-2025  | 0,00       |

Hvis faktura ikke er modtaget inden betalingsdatoen, er det  
ejerens pligt at sørge for at få den.

Alternativt kan den digitale løsning "Mit betalingsoverblik" på  
www.roskilde.dk/betaling benyttes, hvor fakturaen er tilgængelig  
ca. 14. dage før forfaldsdatoen.

Ved for sen betaling tillægges der morarenter fra forfaldsdatoen, jf.  
gældende lovgivning.

Ved manglende betaling, fremsendes en rykkerskrivelse, som ko-  
ster 250 kr.

Vi gør opmærksom på, at der ved for sen eller manglende betaling,  
kan ske modregning i udbetalinger fra Staten.

## BIDRAGSOPGØRELSE

Ejendomsskatteområdet er ved lov overført til SKAT fra 2024. Derfor er "Ejendomsskattebilletten" ændret til en "Bidragsopgørelse".

Bidrag er en fællesbetegnelse for afgifter, gebyrer, bidrag til fælles forsyningsordninger, som fx rottebekæmpelse mm., som alle hæfter på ejendommen med pant og fortrinsret.

Lovpligtige skorstensfejarbejder:  
Såfremt der er tilmeldt en eller flere skorstene på ejendommen opkræves gebyret for skorstensfejeren. Er der spørgsmål til gebyret, skal **skorstensfejeren** kontaktes. Telefonnummer står på opgørelsen.

Rottebekæmpelse:  
Til dækning af kommunens omkostninger til bekæmpelse af rotter, pålignes ejendommene i kommunen et gebyr. Gebyret er beregnet som 1/3 af kommunens budget fordelt på alle ejendomme og 2/3 fordelt efter bebygget areal jf. BBR pr. 1/1 2024. Spørgsmål om dette gebyr kan sendes til [miljo@roskilde.dk](mailto:miljo@roskilde.dk).

Kystsikring:  
Ejendomme, som har tilknytning til et færdigt kystsikringsprojekt, opkræves godkendt bidrag. Det opkræves for det digelag, som ejendommen hører til, og spørgsmål om dette, skal derfor rettes til digelaget.

Byggesagsgebyr:  
Hvis der har været foretaget byggesagsbehandling, der skal betales gebyr for, vil der blive udsendt en bidragsopgørelse, hvor dette vil være tilføjet. Spørgsmål om dette gebyr kan sendes til [byggesag@roskilde.dk](mailto:byggesag@roskilde.dk).

Der kan ske andre ændringer i løbet af skatteåret, som bevirker, at der fremsendes en ændret bidragsopgørelse.

Renovation:  
Gebyrer vedrørende renovation opkræves af forsyningselskabet FORS. Kontaktoplysninger kan findes på [www.fors.dk](http://www.fors.dk)

## EJENDOMSSKAT

Som nævnt opkræves ejendomsskatte for 2024 og frem af SKAT.

Som udgangspunkt opkræves der via forskudsopgørelsen, men opkrævningsmetoden afhænger af ejerforhold, ejendomstype, anvendelse mm. Hvis der er spørgsmål til dette, er det SKAT som skal kontaktes. Kontaktoplysninger kan findes på [www.vurdst.dk](http://www.vurdst.dk)

Det samme gælder spørgsmål om grundlaget for beregningen, dvs. vurderingen, selve skatteberegningen, indefrysningsordningen, rabatordningen og pensionistlån for 2024 og frem.

### Reguleringer 2021-2023

Beregningen og opkrævningen af grundskyld og dækningsafgift for 2021-2023 har været foreløbige, da de vurderinger, som skulle være grundlaget, har manglet. Der vil derfor ske reguleringer for disse år, når Vurderingsstyrelsen har ansat vurderingerne pr. 1/1 2020 for bolig-ejendomme og pr. 1/3 2021 for øvrige ejendomme.

Reguleringen foretages fortsat af kommunen, og opkrævning sker hos aktuel ejer på reguleringstidspunktet, så husk at aftale fordeling ved køb/salg.

### Pensionistlån til og med 2023

Har du et lån til betaling af grundskyld, også kaldet pensionistlån, skal du være opmærksom på, at saldoen pr. 31/12 2023 forbliver i kommunen til og med 2026 og tilskrives kun renter i perioden, hvorefter lånet efter planen overdrages til SKAT.

### Indefrysningsslån til og med 2023

Har du bevaret din indefrysning af stigning i grundskyld, også kaldet den midlertidige indefrysningsordning (MIO), skal du være opmærksom på, at saldoen pr. 31/12 2023 forbliver i kommunen til og med 2026, hvorefter den efter planen overdrages til SKAT. Lånet er rentefrit indtil det overdrages til SKAT.





Afsender  
Roskilde Kommune, Miljø og Byggesag, Ejendomsdata  
Rådhusbuen 1, Postboks 100, 4000 Roskilde

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 258870  
Udskriftsdato: 16.09.2025

Denne BBR-meddelelse er hentet via selvbetjening.

Tilføjelser eller rettelser bedes oplyst til kommunen på: [retdinbbr@roskilde.dk](mailto:retdinbbr@roskilde.dk) eller tlf. 46 31 30 00.  
Ejere af ejendommen kan desuden benytte selvbetjeningsløsningen på [www.bbr.dk](http://www.bbr.dk).  
Yderligere information om BBR-meddelelsen findes til sidst i dette dokument.

## Oplysninger om ejendom

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 258870, Ejerlejlighedsnummer: 8  
Moderejendoms ejendomsnummer (BFE-nr.): 5311885  
Ejendommen består af: 1 enhed  
Tinglyst areal fra Matriklen: 107 m<sup>2</sup>  
Ejendommen har tidligere haft eller været en del af kommunalt ejendomsnummer: 265-113222

## Oplysninger om ejerlejlighed

### Enhed: Vindingevej 36, 1. 3

Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

|                                                         |                   |                               |   |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------|---|
| Enhedens samlede areal:                                 | 98 m <sup>2</sup> | Antal badeværelser:           | 1 |
| heraf Enhedens boligareal:                              | 98 m <sup>2</sup> | Antal vandskylende toiletter: | 1 |
| heraf Enhedens erhvervsareal:                           | 0 m <sup>2</sup>  | Antal værelser:               | 4 |
| Areal af åben altan/tagterrasse:                        | 0 m <sup>2</sup>  |                               |   |
| Enhedens supplerende varme: Ingen oplysning registreret |                   |                               |   |

### Bemærkninger om enhed

DESUDEN LOFTSRUM 17 KVM

## Oplysninger om bygning tilknyttet ejerlejlighed

### Bygning 1

Bygningens anvendelse: Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)

Opførelsesår: 1962

Om-/tilbygningsår: 2001

Antal etager: 2

### Beliggenhed

Adresse: Vindingevej 36, 4000 Roskilde

Matrikelnummer: 3mv, Ejerlavsnavn: Hedegårdene, Roskilde Jorder (ejerlavskode 2000358)

Kvalitet af koordinatsæt: Sikker geokodning (kode 1)

### Materialer

Ydervægsmateriale: Mursten (kode 1)

Tagdækningsmateriale: Tegl (kode 5)

92

### **Varmeforsyning**

Bygningens varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme (kode 1)

### **Arealer i grundplan**

Bebygget areal: 264 m<sup>2</sup>

Overdækket areal: 0 m<sup>2</sup>

### **Bemærkninger om bygning**

KÆLDERRUM 24 KVM ER FÆLLES FOR EJERLEJLIGHEDERNE

---

93

## Kort til BBR-meddelelsen

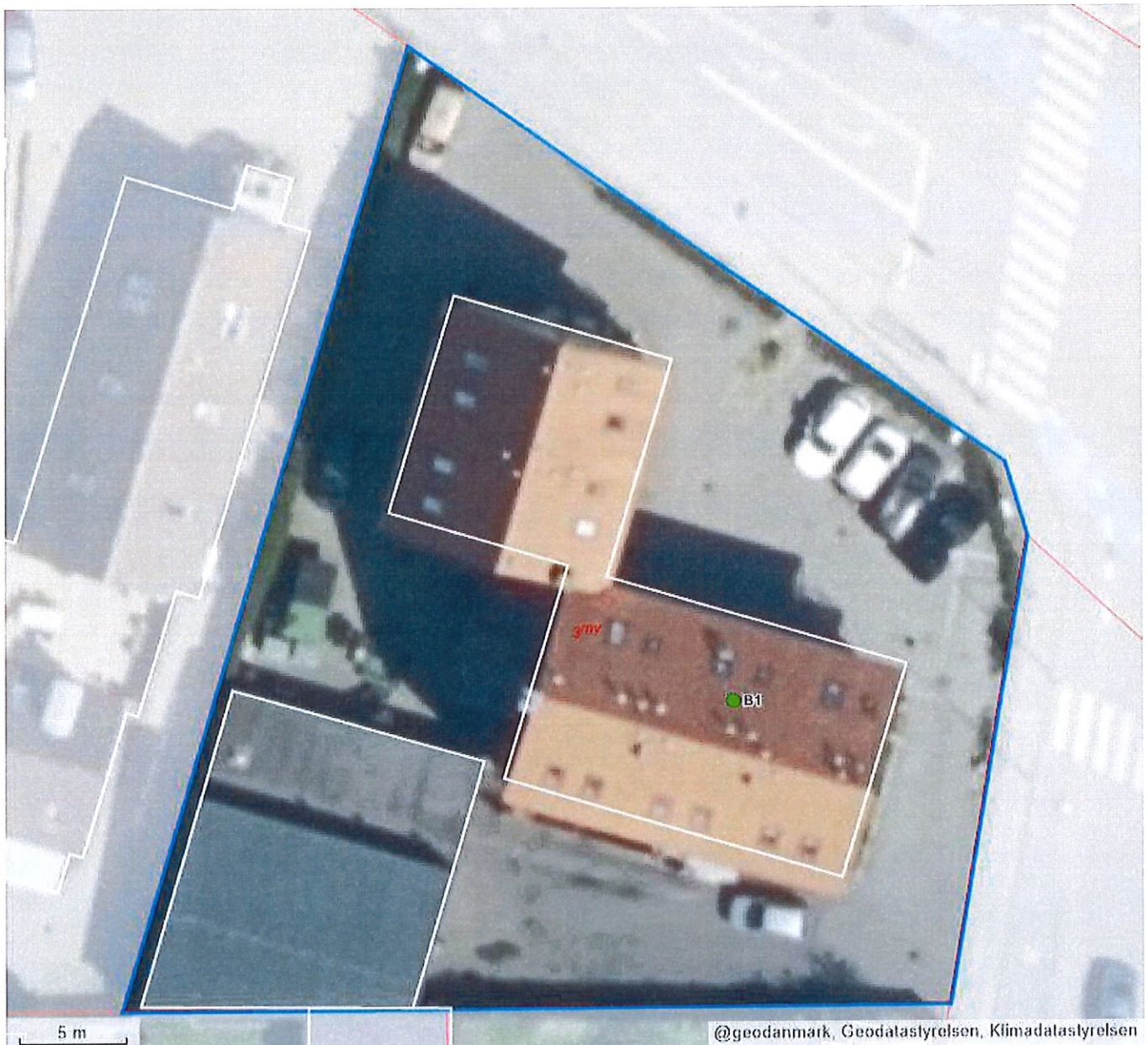
Dette kort viser beliggenheden af ejendommens bygninger og tekniske anlæg.

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

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

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

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



### Forkortelser

B# Bygning #  
T# Teknisk anlæg #  
NY Nybyggeri

### Prikker på kortet

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

### Streger i kortet

- Ejendom
- Matrikelskel
- Bygningsomrids

## Om BBR-meddelelsen

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

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

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

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

## Ejers oplysningspligt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Særlige oplysninger

For en ejerlejlighed kræver blandt andet disse oplysninger opmærksomhed:

- Samlet boligareal
- Samlet erhvervsareal
- Areal af åben altan eller tagterrasse
- Supplerende varme (kodeliste)
- Antal badeværelser
- Antal vandskylende toiletter
- Antal værelser

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

### Tinglyst areal

Ejerlejlighedens tinglyste areal registreres ikke i BBR, men vises på BBR-meddelelsen. Ejerlejlighedens tinglyste areal er ofte forskelligt fra boligarealet i BBR, fordi arealerne opgøres efter forskellige principper. BBR's boligareal kan fx inkludere en andel af bygningens adgangsareal.

### Areal af åben altan

Det samlede areal af åbne altaner og tagterrasser, som ejerlejligheden har en adgang til. Ejer har ikke oplysningspligt i forhold til denne oplysning, der dog kan oplyses frivilligt.

### Supplerende varme

Fast varmeinstallation, der supplerer ejerlejlighedens opvarmning, fx en brændeovn.

### Antal badeværelser

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

### Antal vandskylende toiletter

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

### Antal værelser

Antal rum, der kan anvendes som værelser til beboelse, erhverv eller en kombination heraf.



## Registrering i BBR

En ejerlejlighed i BBR er typisk én enhed, der er en bolig i en etageejendom eller fx et erhvervslejemål.

I BBR registreres oplysninger om ejerlejligheden og bygningen, som ejerlejligheden ligger i:

### Enhed

En enhed ligger inde i en bygning og har typisk sin egen selvstændige adresse. På enheden registreres fx enhedens anvendelse, bolig- og erhvervsareal, køkken-, toilet- og badeforhold samt antal værelser.

En enhed i BBR kan være opdelt i flere ejerlejligheder, fx hvis to ejerlejligheder er lagt sammen

En ejerlejlighed kan også være opdelt i flere enheder i BBR, fx en lejlighed med tilknyttet garage.

### Bygning

En bygning på ejerlejlighedens BBR-meddelelse er den bygning, som ejerlejligheden ligger i, typisk en etageejendom. På bygningen vises enkelte oplysninger, fx bygningens anvendelse, varmeinstallation, opførelsesår samt ydervægs- og tagdækningsmateriale.

Yderligere oplysninger om bygningen kan findes på moderejendommens BBR-meddelelse.

En bygning kan også være en del af selve ejerlejligheden, fx en garage.

## Arealer i BBR

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

### Boligareal

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

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

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

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

### Bebygget areal

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

### Samlet bygningsareal

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

### Tagetagens areal

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

### Tagetagens udnyttede areal

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

### Kælderens areal

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



96

**Fra:** Husleje- og beboerklagenævn <naevn@roskilde.dk>

**Sendt:** Fredag 05 September 2025 13:47

**Til:** Lars Borring <lb@advborring.dk>

**Emne:** SV: Mit j.nr. 1225952 - E/F Svalegården - tvangsauktion over ejerlejlighed nr. 8 beliggende Vindingevej 36, 1., 3., 4000 Roskilde

Sekretariatet kan bekræfte at der IKKE verserer huslejenævnsager på ovennævnte adresse.

Venlig hilsen

**Ulla Dragsbæk**

Fuldmægtig

**Byrådssekretariat**

Roskilde Kommune

Rådhusbuen 1

4000 Roskilde

T 46 31 31 13

[[www.Roskilde.dk](http://www.Roskilde.dk)]



**ROSKILDE  
KOMMUNE**

**#ALLE TIDERS ROSKILDE**

Roskilde Kommune passer godt på dine personoplysninger. Vi behandler dine oplysninger efter den lovgivning, som din henvendelse vedrører samt efter databeskyttelsesforordningen. Du kan læse om persondata, og hvordan kommunen behandler de oplysninger, som vi modtager, på [roskilde.dk/databeskyttelse](http://roskilde.dk/databeskyttelse)



## Oftest anvendte informationer

Udskrift af udvalgte oplysninger fra OIS.

|                                 |                                                  |
|---------------------------------|--------------------------------------------------|
| <b>Adresse</b>                  | Vindingevej 36, 1. 3, 4000 Roskilde              |
| <b>BFE</b>                      | 258870                                           |
| <b>Kommune</b>                  | Roskilde (0265)                                  |
| <b>Matrikel-ejerlav</b>         | 3mv - Hedegårdene, Roskilde Jorder               |
| <b>Grund-areal</b>              | 1.288 m <sup>2</sup>                             |
| <b>Grundens bebyggede areal</b> | 434 m <sup>2</sup>                               |
| <b>Byggesager</b>               | Ja                                               |
| <b>Administrator</b>            |                                                  |
| <b>Ejer</b>                     | Anette Jeanne Brogaard, Carsten Nødskov Brogaard |
| <b>Vurdering</b>                | 2.462.000 (2020)                                 |
| <b>Salgspris</b>                | 2.039.000 DKK (2007)                             |

Mtr. Nr., Ejerlav, Sogn:   
 (i København Kvarter) kildes Købstads Jorder i Domsognet.   
 eller (i de sønderjydske Lands-   
 dele) Bd. og Bl. i Ting-   
 bogen, Art. Nr., Ejerlav,   
 Sogn.

V / Hedegaardene under Ros-   
 (i København Kvarter) kildes Købstads Jorder i Domsognet.

Akt: Skab Nr. 654.   
 (Udfyldes af Dommerkontoret)

61532

98 Købers } Bopæl: Roskilde   
 Kreditors }

17 MAJ 1946

Gade og Hus Nr.: Vindingevej   
 (hvor saadant findes) Roskilde

Anmelderens Navn og Bopæl (Kontor):

Roskilde Byrådskontor

Extrakt-Afskrift

Stempel: Kr. Øre.

af 8/5 1946 paa Matr.Nr. 3 MV / Hedegaardene under Ros-   
 kildes Købstads Jorder i Domsognet vedr.

Servitutter.

4. Hegnspligten paahviler Køberen og efterfølgende Ejere alene, saa-   
 længe Kommunen ejer de tilgrænsende Grunde, men efterhaanden som   
 disse sælges, skal Hegnspligten være fælles med Naboerne, dog at   
 der ikke af disse kan fordras noget refunderet af Beløb, Køberen   
 har maattet betale for Opførelse af Hegn.
5. Paa Grunden maa ikke opføres Fabrikker, drives noget af de i Lov   
 af 10. Marts 1852 § 1 ommeldte Næringsbrug eller nogen industriel   
 eller anden Virksomhed, som ved Larm, Røg, ilde Lugt eller paa an-   
 den lignende Maade kan være til Ulempe for de omboende; eventuelt   
 andre Virksomheder skal godkendes af Byrådet. Ej heller maa der   
 opføres nogen Ventilations- eller anden Skorsten i en Højde af me-   
 re end 2 m over Tagrygningen.
6. Der maa paa Parcellen kun bygges Enkelt- eller Dobbelthuse.   
 Der maa højst bygges i to Etager, Kælder og Kvist ikke medregnet.   
 Manzardetage regnes som een Etage.   
 Der maa ikke indrettes over to Lejligheder paa hver Parcel.   
 Parcellen maa i ubebygget Stand ikke videresælges uden Byrådets   
 Samtykke.   
 Opførelsen af Beboelseshus skal paabegyndes inden Udgangen af   
 1946.
7. Ingen Bygning maa lægges Gadelinien nærmere end 3 m. Facade og an-   
 dre Ydermure skal være af ensartet ydre Udstyrelse.   
 Fritliggende Sider af en Bygning skal være mindst 3 m fra Nabo-   
 skel, herfra undtages dog Garager og lignende af ikke over 3 m   
 Højde.
8. Tegninger til det Ydre af de Bygninger, der opføres paa Parcellen   
 og Bygningernes Beliggenhed paa Grunden, vil være at approbere af   
 Roskilde Byråds Udstykningsudvalg. Parcellen maa ikke udstykkes   
 uden Byrådets Samtykke.
9. Overtrædelser af Servitutterne kan kun paatales af Roskilde By-   
 raad, der ogsaa alene kan dispensere fra eller ophæve Servitutter   
 ne.

Begæres lyst som servitutstiftende forsaavidt angaar §§ 4, 5, 6,   
 7, 8 og 9.

Roskilde Byrådskontor, den 8/5 1946.   
 K.Lyhne

36. MAJ 1916

99

Lyst. Tingbog: Bd. 84. Gangenlyng IV. Aft. Skab **Q** Nr. 657.  
Skudet er endelig. Køb forvist. Dømt til det forevist.  
Tilbage lyst som asvulststiftende. Dømt som forevist.

Bevægetes Rigtighed bekræftes

Økonomisk skæbne i Indskide m. v. dog 3/6 10 1/2





STEMPELMÆRKE  
ROSKILDENÅR GYLDIGT ICH AFSTEMPLED AF  
KOMMUNIKATIONSTILBÆRERKONTROLAFSNIT  
H 14607005.08.93 11:31  
0000750.00  
261820 SM 03Roskilde kommune  
Teknisk forvaltning  
Sct. Ols Stræde 3  
4000 Roskilde

## DEKLARATION

I henhold til §7, jf. tillige §18.4, i Energiministeriets bekendtgørelse nr. 196 af 22. marts 1991, om tilslutning m.v. til kollektive varmforsyningsanlæg, pålægger Roskilde Byråd herved, i henhold til beslutning truffet på Byrådets møde den 3. marts 1993, nedennævnte ejendomme pligt til tilslutning til kollektiv varmforsyningsanlæg (fjernvarme) med en frist på 9 år regnet fra Byrådets meddelelse til de berørte ejere den 5. marts 1993.

Byrådet har tillige besluttet, jf. §9 i samme bekendtgørelse, at ejendommen, der er pålagt tilslutningspligt, skal tilsluttes fjernvarme, såfremt væsentlige varmeinstallationer i ejendommen skal udskiftes inden udløbet af fristen på 9 år.

Byrådets beslutning begæres tinglyst servitutstiftende, idet der med hensyn til de på ejendommene tinglyste byrder og hæftelser henvises til disses blade i tingbogen. Ejerens samtykke til tinglysning er uforuden, ligesom udarbejdelse af lokalplan efter kommuneplanlove ikke er fornøden. Ejeren er blevet orienteret om Byrådets beslutning.

Påtaleret tilkommer Roskilde Byråd, der alene kan ændre og opheve nærværende deklaration.

Ovennævnte deklaration begæres herved tinglyst på følgende ejendomme:



Bistrup Hovedgård:

1-bv, 1-bx, 1-ca, 1-ce, 1-cu, 1-cv, 1-cx, 1-cø, 1-da, 1-de, 1-dh,  
1-do.

Roskilde bygrunde:

17, 26, 33, 69-c, 73, 97,  
104-b, 104-i + 105-e, 104-v, 104-x, 104-æ, 105-d, 111-b + 111-l,  
111-ab, 111-ac, 121, 122-a, 122-b, 132, 133, 165, 175-c,  
202-a, 209-a, 209-b + 209-d + 211-e, 211-d, 212, 213, 216-a, 220-g,  
220-r, 220-v, 221-i, 221-m + 221-o, 221-v, 222-e  
303-h, 303-i, 303-k, 307-c, 307-e + 308-b, 307-h, 307-l, 327, 362,  
366-b, 368-b, 368-c, 373-c, 374-d, 378-d, 383, 384-d, 384-k, 384-p,  
384-q, 384-t, 384-æ, 386-f, 386-h, 387-b, 387-v,  
413 + 414, 416, 417, 421, 423-a, 424-a, 431, 436, 437, 439, 444,  
445, 448, 450, 453, 454, 456, 457, 463, 467, 471, 474, 476, 480,  
483, 488, 489, 491, 497,  
506, 508, 528, 545, 551 + 552, 563, 566, 567 + 568, 569, 586, 588,  
590,  
618, 620-a, 621-a, 621-k, 621-o, 624, 626-b, 628, 633, 644-b, 654-a  
+ 655-a, 656 + 657, 659, 662-b, 677, 669, 670, 671, 674-a, 678,  
679, 682, 683, 688, 692, 695,  
702, 712, 713, 716, 739, 741-c, 743, 746-c, 751, 752, 754, 755,  
768-c, 768-e, 770-i, 773-c + 774-a, 773-d, 773-e + 773-f, 773-o,  
774-b, 779, 780, 784, 789-b + 790, 791-b, 794, 796,  
800 + 801-a, 804-a, 805, 808, 809, 813, 814, 815, 816, 820, 825-b,  
826, 827, 829-b, 830, 831, 839, 840, 845 (ejerl. 1 - 3), 851-e,  
861,

Engmarken:

1-b, 1-d, 1-e, 1-m, 1-q, 1-s, 1-z + 1-æ, 1-ø, 1-æ, 1-ak, 1-an,  
1-aq (ejerl. 1 - 2), 1-av, 1-bd, 1-be, 1-bh + 1-cp, 1-bø, 1-ca,  
1-cc, 1-ck, 1-cl, 1-cr, 1-cy, 1-da, 1-db + 1-fc, 1-dc, 1-dd + 1-ek,  
1-de (ejerl. 1 - 3), 1-di, 1-dk, 1-dn, 1-do, 1-dp + 1-dv, 1-ds,  
1-dø, 1-æ, 1-ec, 1-ef, 1-el, 1-ep, 1-er, 1-ev, 1-ex, 1-eø, 1-fd  
(ejerl. 1 - 3), 1-fe, 1-ff, 1-fg, 1-fh, 1-fi, 1-fp, 1-fq, 1-fr,  
1-ft, 1-fu, 1-fx, 1-fæ, 1-fø, 1-ge (ejerl. 1 - 2), 1-gg, 1-gl, 2-d,  
2-f, 2-g, 2-k, 2-l, 2-p, 2-t, 2-y, 2-æ, 2-ø, 2-al, 2-ao, 2-aq,  
2-bb, 2-bc, 2-bd, 2-be, 2-bh.

Hedegårdene:

1-g + 1-u, 1-o, 1-af, 1-av, 1-be, 1-bh, 1-bi, 1-bk, 1-bm, 1-bo,  
1-co (ejerl. 1 - 2), 1-cy + 1-df, 1-cz, 1-cæ, 1-di, 1-dn, 1-do,  
1-dt, 1-du, 1-dv, 1-dx, 1-eh, 1-ei, 1-en, 1-fk, 1-fs, 1-fu, 1-fx,  
1-fy, 1-fz, 1-fæ + 1-il + 1-qz, 1-gb, 1-gc, 1-gh, 1-gl, 1-gp, 1-gæ,  
1-ha, 1-hi, 1-hs, 1-hy, 1-hæ, 1-ia, 1-ic, 1-ii, 1-iq, 1-ir, 1-ko,  
1-ke, 1-ku, 1-mc, 1-me, 1-mf, 1-mq + 1-mr, 1-na, 1-nc, 1-ne, 1-ny,  
1-næ, 1-of, 1-qe, 2-b + 4, 2-c, 2-q, 2-v, 2-aa (ejerl. 1 - 3),  
2-af, 2-au + 2-æ, 2-bh, 2-bk, 2-bæ + 2-dd, 2-cc + 2-cz, 2-ci +  
1-a, 2-dl, 2-dx, 2-eg, 2-eq, 2-er, 2-es, 2-ey, 2-æ, 2-fa, 2-fo,  
2-fd, 2-fe, 2-ff, 2-fg, 2-fk, 2-fl, 2-fm, 2-ft, 2-fu, 2-gk, 2-ia,  
2-if, 2-ih (ejerl. 1 - 32), 3-o, 3-ac, 3-æ, 3-ax, 3-aø, 3-bb +  
3-bk + 3-gp, 3-bo + 3-ba, 3-ck, 3-cl, 3-cu, 3-ed + 3-æ, 3-eh,  
3-ep, 3-fm, + 3-hg, 3-gq, 3-gy, 3-hs, 3-ik, 3-il + 3-in, 3-is,  
3-iu, 3-iv, 3-iy, 3-kb, 3-kk, 3-km, 3-ks, 3-lb, 3-lm, 3-ls, 3-lv,  
3-ly, 3-md + 3-me + 3-mf, 3-mk, 3-mr, 3-mt, 3-mv (ejerl. 1 - 14),  
3-mx + 3-ol, 3-nh, 3-næ, 3-od + 3-op, 3-og, 3-ok + 3-om, 3-ov  
(ejerl. 1 - 2), 5, 6,  
11,  
26.



102

Jomfruklostret, Roskilde:

1-ce, 1-cl, 1-ck + 1-cø, 1-co, 1-cu, 1-dd, 1-ds, 1-dt, 1-dæ, 1-ee,  
1-ef, 1-en, 1-eu, 1-ev, 1-ex, 1-ey, 1-eø, 1-fc, 1-fe, 1-ft.

Klostermarken:

1-f + 1-h, 1-k + 1-l, 1-q + 1-u, 1-ø, 1-ab, 1-at, 1-au, 1-aæ, 1-ba,  
1-br, 1-bs, 1-bt, 1-bu, 1-bx, 1-bø, 1-cb, 1-cc, 1-cf, 1-cg, 1-cq,  
1-cz, 1-cæ, 1-dh, 1-er, 1-et, 1-fk, 1-go, 1-gu, 1-gø, 1-kk, 1-li,  
12-f + 21-n, 17-b,  
20-g, 20-h, 20-n, 20-o, 20-v, 20-ah, 20-am, 20-av, 20-cg, 20-cn,  
20-cs + 20-x, 21-b, 21-i, 21-p, 21-s, 22-v, 23-e, 23-f, 23-g, 26-b,  
26-f, 26-o, 28-f, 28-g,  
32, 38-k, 39-g, 39-l, 39-o, 39-z + 43-a, 39-ak + 40-d, 39-ao,  
39-ap, 39-ay, 39-bc, 39-bg, 39-bm, 39-bt, 39-cb + 40-g, 39-cd,  
39-ch + 39-di,  
50-e, 50-t.

Nymarken:

1-ap, 1-at, 3-d, 3-f, 7-g, 7-i, 7-u, 7-v, 7-y,  
11-d, 16-d, 17-k + 1-cd,  
20-e, 20-f, 20-g, 20-t, 20-u, 21-g, 21-z, 22-a, 22-r, 23-u + 23-z,  
23-y, 23-ø, 23-aa, 23-ac, 26-h, 28-a, 28-m, 28-o, 28-p, 28-u, 29-c,  
29-k, 29-s, 29-ab,  
30-a, 30-g, 30-h, 30-m, 30-t, 30-u, 30-y, 30-æ, 30-aa, 30-ac,  
30-ag, 31-a, 31-c, 31-h, 31-k, 31-m, 31-q, 33-e, 34-n, 35-c, 35-e,  
35-f, 36-g, 36-l, 36-n, 36-o, 36-q, 36-t, 39-a, 39-b, 39-g, 39-i,  
39-l, 39-m, 39-n, 39-o, 39-r, 39-s, 39-u, 39-x, 39-ø, 39-ab, 39-ag,  
39-ah, 39-ai, 39-am, 39-ap, 39-as,  
70-f (ejerl. 1 - 4), 72-b + 73-d + 74-c, 73-b, 74-b, 78-e, 79-b,  
81-a, 82-d, 83-a, 84-b, 85-a, 85-e, 85-g, 86-b, 89-a, 89-e,  
90-c.

AFLYST  
D. 9/1-97

Sct. Jørgensbjerg:

1-g, 1-o, 1-p + 1-ag, 1-t + 3-bk, 1-ay + 1-az, 1-ba, 3-g, 3-h, 3-k  
+ 5-b, 3-n (ejerl. 1 - 6), 3-s, 3-t, 3-u, 3-x + 3-æ, 3-ae, 3-af,  
3-ag, 3-ah, 3-al, 3-am, 3-aq, 3-ar + 3-au, 3-ay + 3-bb + 3-bf, 3-az  
+ 3-ba, 3-aæ, 3-bc + 3-bd, 3-bg, 4-b, 4-c, 4-d, 4-f + 5-ay, 5-f,  
5-h + 5-p, 5-r, 5-s, 5-t, 5-x, 5-ø, 5-ao + 5-ap, 5-ar (ejerl. 1 -  
16), 5-as, 5-az, 5-aæ, 5-aø, 5-ba, 5-bf, 5-bi + 65, 5-bk + 5-bo,  
5-bm, 5-bp, 5-br, 5-bs, 5-bt, 5-bø, 6-b, 6-c, 6-n, 6-p, 6-t, 7-h,  
7-k, 8-b, 8-e, 9-d,  
10-d, 10-e, 10-l, 10-m, 10-o, 10-u, 10-v, 11-b, 11-p, 11-r, 11-s,  
11-x, 11-æ, 11-am, 11-an, 12-g, 12-i, 14-b, 14-f, 14-g, 14-l, 14-ø,  
34,  
43, 44,  
57,

Skyttemarken:

1-c, 1-i, 1-n, 1-q, 1-r (ejerl. 1 - 2), 1-t, 1-z, 1-ai, 1-ak, 2-h,  
2-m, 2-n, 2-o, 2-s, 2-z, 2-ab, 2-ac, 3-a, 3-c, 3-f, 3-g, 3-h, 5-a,  
5-e, 5-h, 5-ø, 5-aa, 5-ae, 5-ah, 5-an, 5-as, 5-az, 5-be, 5-cd,  
5-ch, 6-m, 6-o, 6-v, 6-x, 6-z, 6-ac, 6-ag, 6-ah, 6-ao, 6-ay, 6-az,  
6-ba, 6-bb, 6-bc, 6-bq, 6-bz, 6-bæ, 6-cm, 7-e, 7-g, 7-l, 7-m, 7-o +  
7-at, 7-x, 7-z, 7-æ, 7-ø, 7-aa, 7-ad, 7-af, 7-ag, 7-ah, 7-ak, 7-am,  
7-ar, 7-av, 7-ax, 7-aø (ejerl. 1 - 2), 7-ba, 7-bb, 7-bh, 7-bm,  
7-br, 7-by, 7-bz, 7-bø, 8-c, 9-k, 9-ad,  
13-a, 13-f.

**Store Hede:**

1-a, 1-b, 1-c, 3,  
60-a + 60-c, 61-b, 63-a.

**Vestermarken:**

2-h + 2-gt + 7-ap, 4-e, 4-k, 4-l, 4-o, 4-p, 4-r, 4-z, 4-æ, 4-aa,  
4-ac, 4-af, 4-ai, 4-an, 4-ao, 4-ap, 4-ar, 4-as, 4-av, 4-ax, 4-ba,  
4-bf, 5-e, 5-f, 5-g, 5-h, 5-i, 5-l, 5-o, 5-ad + 5-ae, 5-af, 5-ah +  
5-al, 5-ao, 5-at, 5-au, 5-az + 5-c, 5-bg + 5-bk, 5-bs, 5-bt, 5-bu,  
5-by, 5-bz, 5-cd, 5-cf, 5-cg, 5-ch, 5-ci, 5-ck, 6-m, 6-n, 6-t, 6-v  
+ 6-ap, 6-ø, 6-ad + 6-ae + 6-af, 6-aq, 6-ar, 6-bs, 6-bv, 7-f, 7-au,  
7-az, 7-bo, 7-bd, 7-bf, 7-bi, 7-bk, 7-bu, 7-bæ, 7-bø, 7-cn, 7-co,  
7-cr, 7-ct, 7-cu, 7-cz, 7-cæ, 7-cø, 7-dc, 7-dd, 7-df, 7-dg, 7-do +  
7-dp, 7-du, 7-dæ, 7-eh + 7-ek (ejerl. 1 - 36), 7-er, 7-ez, 7-fa,  
7-fh, 7-fn, 7-fv, 7-gc, 7-ge, 7-gf, 7-gm, 7-gr, 7-gs, 8-n, 8-q,  
8-r, 8-s, 8-t, 8-x, 8-æ, 8-ac, 8-ah, 8-ar, 8-az,  
10-cl, 10-cn, 10-co, 10-db, 10-dc, 10-de, 10-dp, 10-dq, 10-dx,  
10-ey, 10-gk, 10-ic, 10-ih, 10-ir, 12-cb, 12-cs, 12-ct, 12-cz,  
12-db, 18-c + 18-k, 18-v, 18-z, 18-ak, 18-an,  
20-y, 20-ac, 20-ad, 20-ag, 20-al, 20-an, 20-ap, 20-aq, 20-ar,  
20-at, 20-ax, 20-aø, 20-bb, 20-be, 20-bg, 20-bs, 20-bx, 20-bz,  
20-bæ, 20-bø, 20-cc, 20-cg, 20-ch, 20-ck, 20-cl, 20-cn, 20-cp,  
20-cu, 20-cv, 20-cx, 20-cy, 20-cz, 20-lr, 20-læ, 20-ma, 20-mb, 21-d  
+ 23-cp, 21-f + 23-cs, 21-g + 23-ct, 21-k, 21-s, 21-u, 21-x, 21-y,  
21-ac, 21-al, 21-an, 21-ap, 21-aq, 21-av, 21-az, 21-bc, 21-bd,  
21-bn, 23-c (ejerl. 1 - 2), 23-d, 23-k, 23-m, 23-n, 23-r, 23-t,  
23-u, 23-v, 23-x, 23-æ, 23-ai, 23-at, 23-av, 23-bh, 23-bq, 23-bs,  
23-bx, 23-cc, 23-ck, 23-dh, 23-dp, 23-dq, 23-dx, 23-ea, 23-eb,  
23-eo, 23-eq,  
30-i, 30-k, 30-æ, 30-ap, 30-as, 30-au, 30-ax, 30-az, 30-bm, 30-bq,  
30-br + 30-do, 30-ca, 30-cn, 30-dc, 30-dd, 30-di, 30-dm + 30-eh,  
30-dz + 30-fa, 31-d, 31-f, 31-u, 33-x, 33-ac, 33-æ, 33-ar, 33-as,  
33-at, 33-au, 33-av, 33-ay + 33-az (ejerl. 1 - 12), 33-bg, 33-bx,  
33-bz, 33-ch, 33-cn + 34-ei, 33-cv, 33-cy, 33-dh, 33-di, 33-dn,  
33-do, 33-ea, 33-ee, 33-em, 33-eo, 33-es, 33-ff, 33-fi, 33-fo,  
33-fv, 33-gb, 33-gf, 33-gh, 33-gl, 33-gm, 33-gs, 33-gt, 33-gø,  
33-hl, 33-hm, 33-hp, 33-hu, 34-n, 34-o, 34-ab, 34-ac, 34-ae, 34-ap,  
34-aq, 34-ar, 34-as, 34-at, 34-au, 34-av, 34-bi, 34-bk, 34-cc,  
34-cd, 34-cm, 34-cp, 34-cv, 34-dg, 34-dh, 34-di, 34-dr (ejerl. 1 -  
2), 34-du + 34-dv, 34-dz, 34-eb,  
96,  
114, 122, 126, 127 + 21-bæ, 128 + 21-bz, 129 + 20-lø, 134, 135,  
136, 148, 156, 169.

**Himmelev:**

1-aa, 6-ea.

**Vindinge Lillevang:**

2-k, 2-p + 2-e, 2-v, 2-x + 2-bk, 2-y, 2-æ, 2-ø, 2-aa, 2-ad, 2-af,  
2-ag, 2-az, 2-bo, 6-d,  
16-a,  
22-g.

109

Matr.nr. 1 CV  
Bistrup Hovedgård  
Retten i Roskilde  
indført den 05/08 1993  
Lyst under nr. 30769

ROSKILDE KOMMUNE  
Teknisk Forvaltning

5 AUG. 1993

*H. Chr. Jensen*  
S.-Chr. Jensen

*Rene Larsen*  
Rene Larsen

A

Matr.nr. 1 CV  
Bistrup Hovedgård  
Retten i Roskilde  
indført den 05/08 1993  
Lyst under nr. 30769

*Afviset fra tingbogen, da genparten indeholder blanke sider*

*Peter Andersen*  
Peter Andersen  
S. Chr. Jensen

A

Matr.nr. 10 BV m.fl.  
Bistrup Hovedgård  
Retten i Roskilde  
indført den 26/08 1993  
Lyst under nr. 34569

Det bemærkes, at matr. nr. 845; Roskilde Bygrunde kun er opdelt i 2 ejerlejligheder.

Afviset fra tingbogen f.s.v. ang. matr. nr. e 104 v, 104 x, 104 ø, 105 d, 220 v, 362, 378 d og 620 ø alle Roskilde Bygrunde da disse matr. nr. e er opdelt i ejerlejligheder.

*M. Westh*  
Marianne Westh  
D. 25.8.93

105

Side 6.

Fremsendes påny til Tinglysningskontoret f.s.v. angår ovennævnte afvisning fra tingbogen med flg. oplysninger:

Roskilde bygrunde:

104-v (ejerl. 1-3), 104-x (ejerl. 1-2), 104-ø (ejerl. 1-3),  
105-d (ejerl. 1-2),  
220-v (ejerl. 1-4),  
362 (ejerl. 1-3), 378-d (ejerl. 1-2),  
620-a (ejerl. 1-2),  
845 (ejerl. 1-2).

ROSKILDE KOMMUNE  
Teknisk Forvaltning

14 SEP. 1993

*E. Olsen* *Rene Larsen*  
S.-Dir. Børnsgaard Børnsgaard

A

Matr.nr. 1 BV m.fl.  
Bistrup Hovedgård  
Retten i Roskilde  
indført den 15/09 1993  
Lyst under nr. 38483

på ovennævnte matr. nr'e, herunder  
matr. nr. 104 v og 105 g Roskilde Bygrunde, ejl. 1-3,  
matr. nr. 378 a og 378 d smst, ejl. 1 og 2.  
afvist f.s.v. ang. 845 Roskilde Bygrunde, ejl. 1 og 2, da den  
er tinglyst d. 26/8 1993

*J. Jørgensen*



106

## Forureningsattester

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

BFE-nummer: 5311885

Ejerlav og matrikelnumre: (2000358,3mv)

**Der er søgt på følgende matrikel:**

|                |                              |
|----------------|------------------------------|
| Ejerlavsnavn   | Hedegårdene, Roskilde Jorder |
| Matrikelnummer | 3mv                          |
| Region         | Region Sjælland              |
| Kommune        | Roskilde Kommune             |
| Beregningsdato | 21-12-2023                   |

**Kort**

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

**Forureningsstatus**

**Matrikel status:** Kortlagt på vidensniveau 1 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                        | 265-00302                                        |
| Lokalitetsnavn                          | Svalegårdens Autolakering, Vognmand Kaj Petersen |
| Ingen yderligere matrikler på lokalitet |                                                  |

**Brancheliste**

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

| Branche             | Drift periode fra | Drift periode til |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| Autolakererier      | 1/1/1960          | 12/31/1980        |
| Vognmandsvirksomhed | 1/1/1946          | 12/31/1960        |

**Kontaktoplysninger****Region Sjælland**

**Adresse** Alleen 15, 4180 Sorø  
**Mail** jordforurening@regionsjaelland.dk  
**Web** www.regionsjaelland.dk/Miljo/jordforurening  
**Bemærkning** 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

**Roskilde Kommune**

**Adresse** Køgevej 80 | 4000 Roskilde  
**Mail** kommunen@roskilde.dk  
**Web** <http://www.roskilde.dk/webtop/site.aspx?p=6534>  
**Bemærkning** Hvis din grund ikke er omfattet af områdeklassificering i denne attest, kan det skyldes at din kommune endnu ikke har gjort data tilgængelige på Danmarks Miljøportal eller at data ikke er opdateret.



## Bilag

### Jordforurening, V1

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

### Jordforurening, V2

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

### Lokaliseret (uafklaret)

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

### Nuancering

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

### Udgået Efter Kortlægning

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

### Udgået Før Kortlægning

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

### Områdeklassificering

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

### Igangværende påbud - JFL

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





## EJENDOMS DATA RAPPORT

Vindingevej 36, 1. 3,  
4000 Roskilde

Rapport købt 16/09 2025  
Rapport færdig 16/09 2025

# For ejendommen Vindingevej 36, 1. 3, 4000 Roskilde

|                                    |                                      |
|------------------------------------|--------------------------------------|
| Ejendommens adresse.....           | Vindingevej 36, 1. 3, 4000 Roskilde  |
| Kommune.....                       | Roskilde                             |
| Ejendomstype.....                  | Ejerlejlighed, beboelse.             |
| Ejerforhold.....                   | Privatpersoner eller interessentskab |
| Antal bestemte fast ejendomme..... | 1                                    |
| Antal matrikelnumre.....           | 1                                    |
| Samlet grundareal.....             | 1288 m <sup>2</sup>                  |
| Samlet bebygget areal.....         | 264 m <sup>2</sup>                   |
| Samlet boligareal.....             | 494 m <sup>2</sup>                   |
| Samlet erhvervsareal.....          | 416 m <sup>2</sup>                   |

### Omfattede bestemt fast ejendomme

258870

### Omfattede matrikelnumre

Matr.nr.: 3mv, Hedegårdene, Roskilde Jorder

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

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

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



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Vindingevej 36, 1. 3,  
4000 Roskilde

Rapport købt 16/09 2025  
Rapport færdig 16/09 2025

112

# Indhold

|                                                                                           |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Resumé.....                                                                               | 4  |
| Dette afsnit indeholder alle svar i ejendomsrapporten.                                    |    |
| Bygninger.....                                                                            | 9  |
| BBR-meddelelsen.....                                                                      | 9  |
| Energimærkning.....                                                                       | 9  |
| Tilstandsrapport.....                                                                     | 10 |
| Elinstallationsrapport.....                                                               | 11 |
| Byggesag.....                                                                             | 11 |
| Byggeskadeforsikring.....                                                                 | 12 |
| Olietanke.....                                                                            | 13 |
| Fredede bygninger.....                                                                    | 13 |
| Bevaringsværdi.....                                                                       | 14 |
| Flexboligtilladelse.....                                                                  | 15 |
| Økonomi.....                                                                              | 16 |
| Ejendoms- og grundværdi.....                                                              | 16 |
| Ejendomsskat.....                                                                         | 16 |
| Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat.....                  | 17 |
| Huslejenævnssager.....                                                                    | 18 |
| Planer.....                                                                               | 20 |
| Zonestatus.....                                                                           | 20 |
| Lokalplaner.....                                                                          | 20 |
| Landzonetilladelser.....                                                                  | 21 |
| Kommuneplaner.....                                                                        | 21 |
| Spildevandsplaner.....                                                                    | 26 |
| Varmeplaner.....                                                                          | 28 |
| Varmeforsyning.....                                                                       | 28 |
| Vejforsyning.....                                                                         | 30 |
| Vejdirektoratets projekter.....                                                           | 30 |
| Hovedstadsområdets transportkorridorer.....                                               | 31 |
| Landsplandirektiv "Baltic Pipe".....                                                      | 31 |
| Landsplandirektiv "Udviklingsområder".....                                                | 32 |
| Råstofplaner.....                                                                         | 33 |
| Spildevand og drikkevand.....                                                             | 34 |
| Aktuelle afløbsforhold.....                                                               | 34 |
| Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen.....                                   | 34 |
| Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen.....                                         | 34 |
| Medlemskab af spildevandsforsyning.....                                                   | 35 |
| Aktuel vandforsyning.....                                                                 | 35 |
| Påbud/dispensationer/anbefalinger vedr. vandindvindingsanlæg/-boringer på ejendommen..... | 35 |
| Grundvand - Drikkevandsinteresser.....                                                    | 36 |
| Grundvand - Følsomme indvindingsområder.....                                              | 36 |
| Jordforurening.....                                                                       | 38 |
| Jordforureningsattest.....                                                                | 38 |
| Kortlagt jordforurening.....                                                              | 38 |
| Områdeklassificering.....                                                                 | 39 |

|                                                              |    |
|--------------------------------------------------------------|----|
| Påbud iht. jordforureningsloven.....                         | 39 |
| Natur, skov og landbrug.....                                 | 41 |
| Fredskov.....                                                | 41 |
| Majoratsskov.....                                            | 41 |
| Beskyttet natur.....                                         | 42 |
| Internationale naturbeskyttelsesområder.....                 | 43 |
| Landbrugspligt.....                                          | 44 |
| Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer.....     | 45 |
| Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer..... | 45 |
| Beskyttede sten- og jorddiger.....                           | 46 |
| Skovbyggelinjer.....                                         | 46 |
| Sø- og åbeskyttelseslinjer.....                              | 47 |
| Kirkebyggelinjer.....                                        | 47 |
| Klitfredningslinje.....                                      | 48 |
| Strandbeskyttelseslinje.....                                 | 48 |
| Om ejendomsdatarapporten.....                                | 50 |

---

#### Følgende bilag kan hentes:

- Energimaerkning\_258870\_200002816
  - Energimaerkning\_258870\_311082209
  - Energimaerkning\_258870\_311810575
  - Energimaerkning\_258870\_311815751
  - BBR-meddelelse - 258870 - Roskilde
  - Raastofplanskort
  - Vejforsyningskort
  - Jordforureningsattest\_258870
-



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Vindingevej 36, 1. 3,  
4000 Roskilde

Rapport købt 16/09 2025  
Rapport færdig 16/09 2025

# Resumé

114

## Bygninger

### BBR-meddelelsen

Findes der en BBR-meddelelse for ejendommen?..... Ja, se bilag  
Oplysninger er indhentet d. 16. september 2025

### Energimærkning

Hvad er ejendommens energimærke?..... Se detaljeret besvarelse  
Oplysninger er indhentet d. 16. september 2025

### Tilstandsrapport

Findes der en tilstandsrapport for ejendommen?..... Tilgængelig for ejer eller fuldmagtshaver  
Oplysninger er indhentet d. 16. september 2025  
Bemærk: Tilstandsrapporten er kun tilgængelig for ejer og/eller fuldmagtshaver.

### Elinstallationsrapport

Findes der en elinstallationsrapport for ejendommen?..... Tilgængelig for ejer eller fuldmagtshaver  
Oplysninger er indhentet d. 16. september 2025  
Bemærk: Elinstallationsrapport er kun tilgængelig for ejer og/eller fuldmagtshaver.

### Byggesag

Er der igangværende byggesag for ejendommen?..... Ja  
Oplysninger er indhentet d. 16. september 2025  
Bemærk: Visse byggesagstyper ikke registreres i BBR. Det kan f.eks. gælde byggesager vedr. tekniske anlæg (master, gylletanke m.v.) eller byggesager vedr. konstruktionsændringer i etageejendomme (gennembrydning af bærende vægge, udvendige altaner m.v.). Man skal også være opmærksom på, at byggesager, der ikke kræver ibrugtagningstilladelse, godt kan være afsluttet i BBR, selvom der stadig udestår nogle afsluttende dokumenter i sagen. Sådanne forhold vil ikke blive vist som verserende byggesag, men vil ofte være noteret på BBR-meddelelsen.

### Byggeskadeforsikring

Er der bygninger på ejendommen, som er dækket af byggeskadeforsikring?.... Tilgængelig for ejer eller fuldmagtshaver  
Oplysninger er indhentet d. 16. september 2025  
Bemærk: Oplysninger vedr. byggeskadeforsikring er opdelt i oplysninger fra hhv. BBR og BSFS. Eventuelle eftersyns-, skades-, og bearbejdet eftersynsrapporter er kun tilgængelige for ejer og/eller fuldmagtshaver.

### Olietanke

Er der registreret oplysninger om olietanke på ejendommen?....Ja,  
olietanken er registreret på den ejendom, som ejer grunden (BFE-5311885)  
Oplysninger er indhentet d. 16. september 2025  
Bemærkning: Olietankens registrering i BBR er ikke i sig selv en garanti for at tanken er lovlig. Der vises ikke oplysninger om tanke, der er fjernet fra ejendommen

### Fredede bygninger

Er der registreret fredede bygninger på ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 16. september 2025

### Bevaringsværdi

Er der angivet en bevaringsværdi for ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 16. september 2025  
Bemærk: Hvis en bygning har en "Bevaringsværdi", er det ikke automatisk ensbetydende med, at den er udpeget som "Bevaringsværdig". Kontakt kommunen for at finde ud af om bygningen er udpeget som bevaringsværdig

### Flexboligtilladelse

Er der registreret flexboliger på ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 16. september 2025



## Økonomi

### Ejendoms- og grundværdi

Hvad er ejendommens værdi ifølge den offentlige vurdering?..... 2.462.000 kr.  
Oplysninger er indhentet d. 16. september 2025

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

### Ejendomsskat

Hvad er ejendomsskatten?..... Tilgængelig for ejer eller fuldmagtshaver  
Oplysninger er indhentet d. 16. september 2025

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

### Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat

Er der statslig indefrysning på ejendommen?..... Tilgængelig for ejer eller fuldmagtshaver  
Oplysninger er indhentet d. 16. september 2025

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

### Huslejenævnsager

Er der registreret én eller flere huslejenævnsager eller ankenævnsager for ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 16. september 2025

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

## Planer

### Zonestatus

Hvilken zonestatus er registreret for ejendommen?..... Byzone  
Oplysninger er indhentet d. 16. september 2025

### Lokalplaner

Foreligger der lokalplaner eller lokalplanforslag for ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 16. september 2025

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

### Landzonetilladelser

Er der givet en landzonetilladelse til ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 16. september 2025

### Kommuneplaner

Foreligger der kommuneplaner eller kommuneplanforslag for ejendommen?..... Ja  
Oplysninger er indhentet d. 16. september 2025

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

### Spildevandsplaner

Er ejendommen beliggende indenfor en spildevandsplan?..... Ja  
Oplysninger er indhentet d. 16. september 2025

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



116

### Varmeplaner

Foreligger der varmeplaner for ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 16. september 2025

### Varfeforsyning

Er der mulighed for kollektiv varfeforsyning eller er der forsyningsforbud?..... Ja  
Oplysninger er indhentet d. 16. september 2025  
Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. Forsyningsområde, Område med forsyningsforbud samt Område med tilslutningspligt. Aktuell varfeforsyning kan ses af BBR meddelelsen.

### Vejforsyning

Hvad er vejstatus for vejene i området omkring ejendommen?..... Se bilag  
Oplysninger er indhentet d. 16. september 2025

### Vejdirektoratets projekter

Er ejendommen beliggende nær Vejdirektoratets projekter?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 16. september 2025

### Hovedstadsområdets transportkorridorer

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor hovedstadsområdets transportkorridorer?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 16. september 2025

### Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor arealreservationen for Baltic Pipe?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 16. september 2025

### Landsplandirektiv "Udviklingsområder"

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor et udviklingsområde?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 16. september 2025

### Råstofplaner

Er ejendommen beliggende i et råstofområde?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 16. september 2025  
Bemærk: Graveområder, interesseområder og arealer med anmeldte rettigheder skal som udgangspunkt friholdes for aktiviteter, som varigt kan forhindre eller besværliggøre senere råstofindvinding.

## Spildevand og drikkevand

### Aktuelle afløbsforhold

Er der aktuelle afløbsforhold registreret for ejendommen?..... Ja  
Oplysninger er indhentet d. 16. september 2025

### Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Er der registreret tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 16. september 2025

### Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Er der registreret påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 16. september 2025

### Medlemskab af spildevandsforsyning

Er der registreret medlemskab af spildevandsforsyningsselskab på ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 16. september 2025

### Aktuel vandforsyning

Er der aktuel vandforsyning registreret for ejendommen?..... Ja  
Oplysninger er indhentet d. 16. september 2025

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

117

Findes der på ejendommen vandindvindingsanlæg/-boringer, hvortil der er udstedt påbud eller givet koganbefaling?..... Nej  
 Oplysninger er indhentet d. 16. september 2025

### Grundvand - Drikkevandsinteresser

Er ejendommen beliggende i et område med drikkevandsinteresser?..... Ja  
 Oplysninger er indhentet d. 16. september 2025

### Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Er ejendommen beliggende i et følsomt indvindingsområde?..... Nej  
 Oplysninger er indhentet d. 16. september 2025

## Jordforurening

### Jordforureningsattest

Findes der jordforureningsattest for ejendommen?..... Ja, se bilag  
 Oplysninger er indhentet d. 16. september 2025

### Kortlagt jordforurening

Er der kortlagt jordforurening for ejendommen?..... Ja  
 Oplysninger er indhentet d. 16. september 2025

### Områdeklassificering

Er ejendommen beliggende i et område klassificeret som er lettere forurenet?..... Ja  
 Oplysninger er indhentet d. 16. september 2025

### Påbud iht. jordforureningsloven

Er der på ejendommen registreret påbud iht. jordforureningsloven i arealinformationssystemet (DAI)?..... Nej  
 Oplysninger er indhentet d. 16. september 2025

## Natur, skov og landbrug

### Fredskov

Er ejendommen pålagt fredskovspligt?..... Nej  
 Oplysninger er indhentet d. 16. september 2025

### Majoratsskov

Er der noteret majoratsskov på ejendommen?..... Nej  
 Oplysninger er indhentet d. 16. september 2025

### Beskyttet natur

Er der beskyttede naturtyper eller beskyttede vandløb på ejendommen?..... Nej  
 Oplysninger er indhentet d. 16. september 2025  
 Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. "Beskyttede naturtyper" og "Beskyttede vandløb".

### Internationale naturbeskyttelsesområder

Er der arealer, der er udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde på ejendommen?..... Nej  
 Oplysninger er indhentet d. 16. september 2025  
 Internationale naturbeskyttelsesområder består af hhv. Fuglebeskyttelsesområder, Habitatområder samt Ramsarområder.

### Landbrugspligt

Er ejendommen pålagt landbrugspligt?..... Nej  
 Oplysninger er indhentet d. 16. september 2025

## Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer

### Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer

Er der registreret fredede fortidsminder/fortidsmindebeskyttelseslinjer på ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 16. september 2025

### Beskyttede sten- og jorddiger

Er der beskyttede sten- eller jorddiger på ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 16. september 2025  
Bemærk: Oplysningen er vejledende og må derfor ikke anvendes til at afgøre, om der er beskyttede diger i et område.

### Skovbyggelinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en skovbyggelinje?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 16. september 2025  
Bemærk: Byggelinjen kan enten være registreret som gældende eller ophævet.

### Sø- og åbeskyttelseslinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en sø- eller åbeskyttelseslinje?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 16. september 2025  
Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. Søbeskyttelseslinjer og Åbeskyttelseslinjer.

### Kirkebyggelinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en kirkebyggelinje?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 16. september 2025

### Klitfredningslinje

Er ejendommen beliggende indenfor en klitfredningslinje?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 16. september 2025

### Strandbeskyttelseslinje

Er ejendommen beliggende indenfor en strandbeskyttelseslinje?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 16. september 2025



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Vindingevej 36, 1. 3,  
4000 Roskilde

Rapport købt 16/09 2025  
Rapport færdig 16/09 2025

# Bygninger

119

## BBR-meddelelsen

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

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

## BBR-meddelelsen

BBR-meddelelsen viser de oplysninger, kommunen har registreret om en ejendom i Bygnings- og Boligregistret (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. 16. september 2025

BBR meddelelse..... Se bilag BBR-meddelelse - 258870 - Roskilde

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 258870

## 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. 16. september 2025

Dato for indberetning af energimærke..... 17-09-2007

Husnummer..... 36

Bygningsnummer..... 1

Energiklasse..... G1

Energimærkerapport..... Se bilag Energimærkning\_258870\_200002816

Energimærket er gyldigt indtil..... 17-09-2017

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 258870

Dato for indberetning af energimærke..... 06-11-2014

Husnummer..... 36  
 Bygningsnummer..... 1  
 Energiklasse..... D  
 Energimærkerapport..... Se bilag Energimaerkning\_258870\_311082209  
 Energimærket er gyldigt indtil..... 06-11-2024  
 Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
 BFE-nummer 258870

Dato for indberetning af energimærke..... 07-02-2025  
 Husnummer..... 36  
 Bygningsnummer..... 1  
 Energiklasse..... D  
 Energimærkerapport..... Se bilag Energimaerkning\_258870\_311810575  
 Energimærket er gyldigt indtil..... 07-02-2035  
 Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
 BFE-nummer 258870

Dato for indberetning af energimærke..... 05-03-2025  
 Husnummer..... 36  
 Bygningsnummer..... 1  
 Energiklasse..... C  
 Energimærkerapport..... Se bilag Energimaerkning\_258870\_311815751  
 Energimærket er gyldigt indtil..... 05-03-2035  
 Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
 BFE-nummer 258870

### 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?..... Tilgængelig for ejer eller fuldmagtshaver

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

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

## Tilstandsrapport

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

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Sikkerhedsstyrelsen  
 Adresse..... Esbjerg Brygge 30, 6700 Esbjerg



121

Telefonnummer..... 33732000  
 Email..... sik@sik.dk  
 Web..... <https://www.sik.dk/>

## Elinstallationsrapport

Findes der en elinstallationsrapport for ejendommen?.... Tilgængelig for ejer eller fuldmagtshaver

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?..... Ja

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, lovgiggørelse 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.

Oplysninger er indhentet d. 16. september 2025

### Byggesag 2021-356063

Matrikelnummer..... 3mv  
 Ejerslav..... Hedegårdene, Roskilde Jorder  
 Byggesagsnummer..... 2021-356063  
 Byggesagsdato..... 07-02-2022  
 Byggetilladelsesdato..... 07-02-2022  
 Byggesagstype..... BR - Tilladelsessag med ibrugtagningstilladelse  
 Dato for modtagelse af ansøgning om byggetilladelse..... 12-10-2021  
 Dato for fyldestgørende ansøgning..... 25-11-2021  
 Gyldighedsdato..... 21-07-2022  
 Bygningsnummer..... 1  
 Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
 BFE-nummer 258870

### Byggesag 2020-343259

Matrikelnummer..... 3mv  
 Ejerslav..... Hedegårdene, Roskilde Jorder  
 Byggesagsnummer..... 2020-343259  
 Byggesagsdato..... 23-02-2021  
 Byggetilladelsesdato..... 23-02-2021  
 Byggesagstype..... BR - Tilladelsessag med ibrugtagningstilladelse  
 Dato for modtagelse af ansøgning om byggetilladelse..... 02-12-2020  
 Gyldighedsdato..... 28-04-2021  
 Bygningsnummer..... 1  
 Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
 BFE-nummer 258870

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

## Byggeskadeforsikring

Er der bygninger på ejendommen, som er dækket af byggeskadeforsikring?.... Tilgængelig for  
 ejer eller fuldmagtshaver

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.

### 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.

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

## Olietanke

Er der registreret oplysninger om olietanke på ejendommen?....Ja,  
olietanken er registreret på den ejendom, som ejer grunden (BFE-5311885)

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. 16. september 2025

### TekniskAnlæg - 1

|                                          |                          |
|------------------------------------------|--------------------------|
| Nummer for teknisk anlæg.....            | 1                        |
| Etableringsår.....                       | 1983                     |
| Fabrikationsår.....                      | 1983                     |
| Størrelsesklasse.....                    | Under 6.000 l            |
| Størrelse.....                           | 5.900 l                  |
| Sløjfning.....                           | Tanken er afblændet      |
| Sløjfningsår.....                        | 1997                     |
| Fabrikationsnr.....                      | 2639                     |
| Indhold.....                             | Mineralske olieprodukter |
| Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre |                          |
| BFE-nummer 258870                        |                          |

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

## Fredede bygninger

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

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

---

## Fredede bygninger

---

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

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

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

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

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

## Kontaktoplysninger

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

---

## Bevaringsværdi

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

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

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

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

---

## Bevaringsværdi

---

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

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

## Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Flexboligtilladelse

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

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

---

## Flexboligtilladelse

---

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

Oplysninger er indhentet d. 16. september 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 258870

## Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---





## EJENDOMS DATA RAPPORT

Vindingevej 36, 1. 3,  
4000 Roskilde

Rapport købt 16/09 2025  
Rapport færdig 16/09 2025

126

## Økonomi

### Ejendoms- og grundværdi

Hvad er ejendommens værdi ifølge den offentlige vurdering?..... 2.462.000 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 Ejendomsdata rapporten vises kun de endelige vurderinger, være derfor opmærksom på, at dette kan afvige fra boligbeskatningsgrundlaget, som kan være på grundlag af foreløbige vurderinger. Fejl eller mangler i BBR-oplysninger har en stor betydning for beregning af ejendomsvurdering. Det er boligejerens ansvar at opdatere oplysningerne via: <https://ret.bbr.dk/>. Ydermere, skal man være opmærksom på ejendomsvurdering og kompensation i dødsbo. Hvis der findes en ny ejendomsvurdering af afdødes ejendom, kan den bruges i dødsboet. Læs mere på <https://www.vurderingsportalen.dk/ejerbolig/ejendomsvurdering/emner-vejledninger-og-frister/ejendomsvurdering-og-kompensation-i-doedsbo>.

### Ejendoms- og grundværdi

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

Oplysninger er indhentet d. 16. september 2025

Vurderingsår.....2020 år  
Dato for seneste vurdering eller ændring..... 01-01-2020  
Ejendomsværdi..... 2.462.000 kr.  
Grundværdi..... 1.528.000 kr.  
Fradrag..... 0 kr.  
Stuehus grundværdi..... 0 kr.  
Stuehusværdi..... 0 kr.

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Vurderingsstyrelsen  
Adresse..... Nykøbingvej 76, Bygning 45, 4990 Sakskøbing  
Telefonnummer..... 72221616  
Email..... [vurdst@vurdst.dk](mailto:vurdst@vurdst.dk)  
Web..... <https://www.vurderingsportalen.dk/>

### Ejendomsskat

Hvad er ejendomsskatten?.....Tilgængelig for ejer eller fuldmagtshaver

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

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

## Ejendomsskat

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

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

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

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

Læs mere om:

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

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

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

## Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Vurderingsstyrelsen  
Adresse..... Ny Østergade 9-11, 4000 Roskilde  
Telefonnummer..... 7221616  
Email..... [vurdst@vurdst.dk](mailto:vurdst@vurdst.dk)  
Web..... <https://www.vurdst.dk>

## Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat

Er der statslig indefrysningsslån på ejendommen?..... Tilgængelig for ejer eller fuldmagtshaver

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



Bemærk: Ejendomsdatabaserne indeholder kun statslige indefrysningsslå, som har panteret på ejendommen. Eventuelle tillægsslå bliver først en del af indefrysningssbeløbet i Ejendomsdatabaserne, når disse har fået panteret på ejendommen.

---

## Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat

---

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

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

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

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

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

### Kontaktoplysninger

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

---

## Huslejenævnsager

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

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

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

---

### Huslejenævnsager

---

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

### Kontaktoplysninger

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

129

---



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Vindingevej 36, 1. 3,  
4000 Roskilde

Rapport købt 16/09 2025  
Rapport færdig 16/09 2025

# Planer

130

## 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. 16. september 2025

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. 3mv Hedegårdene, Roskilde Jorder

## Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

## Lokalplaner

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

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

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

## Lokalplaner, vedtagne

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

## Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

## Lokalplaner, forslag

Se forklaring under "Lokalplaner, vedtagne"

## Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen



## Landzonetilladelser

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

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

### Landzonetilladelse

I landzonen kræver det som udgangspunkt en landzonetilladelse at:

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

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

## Kommuneplaner

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

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. 16. september 2025

### Plan - Kommuneplan 2025-2037

Planens navn..... Kommuneplan 2025-2037  
 Kommune..... Roskilde  
 Planstatus..... Vedtaget  
 Dato for vedtagelse af plan..... 18-06-2025  
 Dato for ikrafttrædelse af plan..... 07-07-2025  
 Link til plandokument..... [https://dokument.plandata.dk/11\\_11430221\\_1751613619347.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_11430221_1751613619347.pdf)  
 Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
 Matr. nr. 3mv Hedegårdene, Roskilde Jorder

### Kontaktoplysninger

132

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. 16. september 2025

**Plan - Hedegårdsvej**

Planens navn..... Hedegårdsvej  
 Plannummer..... 3.BP.2  
 Kommuneplanid på den kommuneplan, rammen vedrører..... 11430221  
 Planstatus..... Vedtaget  
 Dato for vedtagelse af plan..... 18-06-2025  
 Dato for ikrafttrædelse af plan..... 07-07-2025  
 Generel anvendelse..... Boligområde  
 Planzone..... Byzone  
 Fremtidig planzone..... Byzone  
 Er det sandt, at bebyggelsesomfang ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Nej  
 Maksimal bebyggelsesprocent..... 30 %  
 Højeste andel af grundarealet, der må bebygges..... 20 %  
 Maksimalt antal etager..... 1,5  
 Maksimal bygningshøjde..... 8,5 m

Notat om områdeanvendelsen.... Området  
 udlægges til boligformål - åben-lav boligbebyggelse - med mulighed for indpasning af offentlige formål  
 (fx institutioner, friareal o.l.) og lokalbutikker til kvarterets daglige forsyning samt liberale erhverv.

Notat om bebyggelse..... Boligbebyggelse skal orienteres mod vej med en gavl eller facadelinje med  
 en maks. afstand på 6 m fra vejskel. Carporte, garager og skure skal placeres på eller bag boligbebyggelsens gavl- eller  
 facadelinje mod vej. Boligbebyggelsens samlede fodaftryk (ekskl. sekundære bygninger på sammenlagt maks. 50 m<sup>2</sup>)  
 må maksimalt udgøre 20 %. Tage på boligbebyggelse skal udføres med symmetriske saddeltage med en taghældning  
 på 40-60 grader. Facader skal holdes i blank mur med røde teglsten eller fremstå pudsede. Tage skal beklædes med  
 røde ubehandlede lerteglsten. Tilbygninger skal placeres på eller bag boligbebyggelsens gavle eller facadelinje mod vej.

Notat, andet..... Ved tilbygninger af eksisterende boliger, kan der afviges fra krav om tagform og materiale.

Link til plandokument..... [https://dokument.plandata.dk/11\\_11430221\\_1751613619347.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_11430221_1751613619347.pdf)

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
 Matr. nr. 3mv Hedegårdene, Roskilde Jorder

**Plan - Vindingevej/Bymarken**

Planens navn..... Vindingevej/Bymarken  
 Plannummer..... 3.BS.3  
 Kommuneplanid på den kommuneplan, rammen vedrører..... 11430221  
 Planstatus..... Vedtaget  
 Dato for vedtagelse af plan..... 18-06-2025  
 Dato for ikrafttrædelse af plan..... 07-07-2025  
 Generel anvendelse..... Blandet bolig og erhverv  
 Planzone..... Byzone

|                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fremtidig planzone.....                                                                                                                                                              | Byzone                                                                                                                              |
| Er det sandt, at bebyggelsesomfang ikke reguleres af planens bestemmelser?.....                                                                                                      | Nej                                                                                                                                 |
| Maksimal bebyggelsesprocent.....                                                                                                                                                     | 45 %                                                                                                                                |
| Maksimalt antal etager.....                                                                                                                                                          | 2                                                                                                                                   |
| Mindst tilladte miljøklasse.....                                                                                                                                                     | 1                                                                                                                                   |
| Maksimalt tilladte miljøklasse.....                                                                                                                                                  | 3                                                                                                                                   |
| Notat om områdeanvendelsen.... Området udlægges til boligformål, erhvervsformål, herunder liberale erhverv, og offentlige formål samt mindre ikke generende fremstillingsvirksomhed. |                                                                                                                                     |
| Link til plandokument.....                                                                                                                                                           | <a href="https://dokument.plandata.dk/11_11430221_1751613619347.pdf">https://dokument.plandata.dk/11_11430221_1751613619347.pdf</a> |
| Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre<br>Matr. nr. 3mv Hedegårdene, Roskilde Jorder                                                                                               |                                                                                                                                     |

### Plan - Dommervænget/Hedeboparken

|                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Planens navn.....                                                                                                                                                                                                                                            | Dommervænget/Hedeboparken                                                                                                           |
| Plannummer.....                                                                                                                                                                                                                                              | 3.BE.3                                                                                                                              |
| Kommuneplanid på den kommuneplan, rammen vedrører.....                                                                                                                                                                                                       | 11430221                                                                                                                            |
| Planstatus.....                                                                                                                                                                                                                                              | Vedtaget                                                                                                                            |
| Dato for vedtagelse af plan.....                                                                                                                                                                                                                             | 18-06-2025                                                                                                                          |
| Dato for ikrafttrædelse af plan.....                                                                                                                                                                                                                         | 07-07-2025                                                                                                                          |
| Generel anvendelse.....                                                                                                                                                                                                                                      | Boligområde                                                                                                                         |
| Planzone.....                                                                                                                                                                                                                                                | Byzone                                                                                                                              |
| Fremtidig planzone.....                                                                                                                                                                                                                                      | Byzone                                                                                                                              |
| Er det sandt, at bebyggelsesomfang ikke reguleres af planens bestemmelser?.....                                                                                                                                                                              | Nej                                                                                                                                 |
| Maksimal bebyggelsesprocent.....                                                                                                                                                                                                                             | 50 %                                                                                                                                |
| Maksimalt antal etager.....                                                                                                                                                                                                                                  | 4                                                                                                                                   |
| Notat om områdeanvendelsen.... Området udlægges til boligformål - etageboligbebyggelse - med mulighed for indpasning af offentlige formål (f.eks. institutioner, friarealer o.lign.) og lokalbutikker til områdets daglige forsyning, samt liberale erhverv. |                                                                                                                                     |
| Notat om bebyggelse..... Bebyggelsesprocenten er angivet for et delområde under et.                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                     |
| Notat om ophold..... Der skal sikres udendørs opholdsarealer til områdets brugere, fortrinsvis på terræn.                                                                                                                                                    |                                                                                                                                     |
| Link til plandokument.....                                                                                                                                                                                                                                   | <a href="https://dokument.plandata.dk/11_11430221_1751613619347.pdf">https://dokument.plandata.dk/11_11430221_1751613619347.pdf</a> |
| Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre<br>Matr. nr. 3mv Hedegårdene, Roskilde Jorder                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                     |

### Plan - Kløverdalen, Østervang, Snerlevej

|                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Planens navn.....                                                                                                                                                                                                                                                    | Kløverdalen, Østervang, Snerlevej |
| Plannummer.....                                                                                                                                                                                                                                                      | 3.BP.20                           |
| Kommuneplanid på den kommuneplan, rammen vedrører.....                                                                                                                                                                                                               | 11430221                          |
| Planstatus.....                                                                                                                                                                                                                                                      | Vedtaget                          |
| Dato for vedtagelse af plan.....                                                                                                                                                                                                                                     | 18-06-2025                        |
| Dato for ikrafttrædelse af plan.....                                                                                                                                                                                                                                 | 07-07-2025                        |
| Generel anvendelse.....                                                                                                                                                                                                                                              | Boligområde                       |
| Planzone.....                                                                                                                                                                                                                                                        | Byzone                            |
| Fremtidig planzone.....                                                                                                                                                                                                                                              | Byzone                            |
| Er det sandt, at bebyggelsesomfang ikke reguleres af planens bestemmelser?.....                                                                                                                                                                                      | Nej                               |
| Maksimal bebyggelsesprocent.....                                                                                                                                                                                                                                     | 30 %                              |
| Højeste andel af grundarealet, der må bebygges.....                                                                                                                                                                                                                  | 20 %                              |
| Maksimalt antal etager.....                                                                                                                                                                                                                                          | 1,5                               |
| Maksimal bygningshøjde.....                                                                                                                                                                                                                                          | 8,5 m                             |
| Notat om områdeanvendelsen..... Området udlægges til boligformål - åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse - med mulighed for indpasning af offentlige formål (fx institutioner, friareal o.l.) og lokalbutikker til kvarterets daglige forsyning samt liberale erhverv. |                                   |



134

Notat om bebyggelse. .... Boligbebyggelse skal orienteres mod vej med en gavl eller facadelinje med en maks. afstand på 5 m fra vejskel. Carporte, garager og skure skal placeres på eller bag boligbebyggelsens gavl- eller facadelinje mod vej. Boligbebyggelsens samlede fodaftryk (ekskl. sekundære bygninger på sammenlagt maks. 50 m<sup>2</sup>) må maksimalt udgøre 20 %. Tage på boligbebyggelse skal udføres med symmetriske saddeltage med en taghældning på 40-60 grader. Tilbygninger skal placeres på eller bag boligbebyggelsens gavl- eller facadelinje mod vej.

Notat, andet. .... Ved tilbygninger af eksisterende boliger, kan der afviges fra krav om tagform.

Link til plandokument. .... [https://dokument.plandata.dk/11\\_11430221\\_1751613619347.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_11430221_1751613619347.pdf)

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 3mv Hedegårdene, Roskilde Jorder

### 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. 16. september 2025

### Plan - Planstrategi 2011

Planens navn. .... Planstrategi 2011  
Kommune. .... Roskilde  
Planstatus. .... Vedtaget  
Omfang af revision. .... Delvis revision af områder eller planemner  
Dato for vedtagelse af plan. .... 30-05-2012  
Dato for ikrafttrædelse af plan. .... 30-05-2012  
Link til plandokument. .... [https://dokument.plandata.dk/70\\_1470887\\_DRAFT\\_1339141267786.pdf](https://dokument.plandata.dk/70_1470887_DRAFT_1339141267786.pdf)

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 3mv Hedegårdene, Roskilde Jorder

### Plan - Planstrategi 2015

Planens navn. .... Planstrategi 2015  
Kommune. .... Roskilde  
Planstatus. .... Vedtaget  
Omfang af revision. .... Fuld revision  
Dato for vedtagelse af plan. .... 27-04-2016  
Link til plandokument. .... [https://dokument.plandata.dk/70\\_3154117\\_1463567427396.pdf](https://dokument.plandata.dk/70_3154117_1463567427396.pdf)

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 3mv Hedegårdene, Roskilde Jorder

### Plan - Planstrategi 2018

Planens navn. .... Planstrategi 2018  
Plannummer. .... 3154987  
Kommune. .... Roskilde  
Planstatus. .... Vedtaget  
Omfang af revision. .... Fuld revision  
Dato for vedtagelse af plan. .... 24-04-2019

Dato for ikrafttrædelse af plan..... 24-04-2019  
 Link til plandokument..... [https://dokument.plandata.dk/70\\_9579744\\_1556529133628.pdf](https://dokument.plandata.dk/70_9579744_1556529133628.pdf)  
 Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
 Matr. nr. 3mv Hedegårdene, Roskilde Jorder

### Plan - Ro's Drøm - Roskilde Kommunes Planstrategi 2023-27

Planens navn..... Ro's Drøm - Roskilde Kommunes Planstrategi 2023-27  
 Kommune..... Roskilde  
 Planstatus..... Vedtaget  
 Omfang af revision..... Delvis revision af områder eller planemner  
 Dato for vedtagelse af plan..... 27-09-2023  
 Dato for ikrafttrædelse af plan..... 04-10-2023  
 Link til plandokument..... [https://dokument.plandata.dk/70\\_11248832\\_1696333525798.pdf](https://dokument.plandata.dk/70_11248832_1696333525798.pdf)  
 Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
 Matr. nr. 3mv Hedegårdene, Roskilde Jorder

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

### Kommuneplanstrategi, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

### Kommuneplantillæg, vedtaget

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

### Kommuneplantillæg, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

### Kommuneplantillæg, vvm, vedtaget

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

### Kommuneplantillæg, vvm, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen



## Konsekvensområder for produktionserhverv

---

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

Oplysninger er indhentet d. 16. september 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 3mv Hedegårdene, Roskilde Jorder

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Konsekvensområder for tekniske anlæg

---

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

Oplysninger er indhentet d. 16. september 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 3mv Hedegårdene, Roskilde Jorder

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Transformationsområder

---

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

Oplysninger er indhentet d. 16. september 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 3mv Hedegårdene, Roskilde Jorder

### 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. 16. september 2025

### Kloakopland - OC8.1

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

Navn på område med kloakopland..... OC8.1

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. 3mv Hedegårdene, Roskilde Jorder

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

## Kloakopland, forslag

Se forklaring under "Kloakopland, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 16. september 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 3mv Hedegårdene, Roskilde Jorder

### 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. 16. september 2025

### Vedtaget: OC8.1

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

Navn på område..... OC8.1

Type af mulighed for udtræden..... Mulighed for udtræden kun for regnvand

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 3mv Hedegårdene, Roskilde Jorder

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

138

## Udtræden af spildevandsforsyning, forslag

---

Se forklaring under "Udtræden af spildevandsforsyning, vedtagne".

Oplysninger er indhentet d. 16. september 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 3mv Hedegårdene, Roskilde Jorder

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

### Renseklasse

---

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

Oplysninger er indhentet d. 16. september 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 3mv Hedegårdene, Roskilde Jorder

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Varmeplaner

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

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

### Varmeplaner

---

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

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Varmeforsyning

Er der mulighed for kollektiv varmeforsyning 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 oliefyr eller varmepumpe.

Oplysninger er indhentet d. 16. september 2025

Er matrikelnummeret beliggende i et forsyningsområde?..... Ja  
 Navn på forsyningsområde..... Roskilde - Fjernvarme  
 Forsyningsform..... Fjernvarme  
 Forsyningselskab..... FORS Varme Roskilde A/S  
 Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
 Matr. nr. 3mv Hedegårdene, Roskilde Jorder

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

### Område med forsyningsforbud, vedtaget

---

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

Oplysninger er indhentet d. 16. september 2025

Er matriklen beliggende i et område med forsyningsforbud?..... Ja  
 Navn på område med forsyningsforbud..... Roskilde  
 Hvilke opvarmningsformer er der forbud mod?..... El  
 Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
 Matr. nr. 3mv Hedegårdene, Roskilde Jorder

### 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. 16. september 2025

Er matriklen beliggende i et område med tilslutningspligt eller forblivelsespligt?..... Ja  
 Navn på område med tilslutningspligt..... Roskilde - Fjernvarme  
 Type af tilslutningspligt... Tilslutningspligt  
 ny bebyggelse og eksisterende bebyggelse med 9 års frist samt forblivelsespligt

140

Tilslutningspligt i henhold til..... Samlet varme- og tilslutnings/forblivelsesprojekt

Dato for beslutning..... 02-05-1984

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 3mv Hedegårdene, Roskilde Jorder**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. 16. september 2025

Kort over vejforsyning..... Se bilag Vejforsyningskort

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 3mv Hedegårdene, Roskilde Jorder**Kontaktoplysninger**

Administrativ myndighed..... Vejdirektoratet

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

Telefonnummer..... 72443333

Web..... <https://www.vejdirektoratet.dk/>**Vejdirektoratets projekter**

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

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

**Vejdirektoratets projekter**

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

**Kontaktoplysninger**

Administrativ myndighed..... Vejdirektoratet



142

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

## Hovedstadsområdets transportkorridorer

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

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

## Hovedstadsområdets transportkorridorer

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

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

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

Arealreservationerne rummer imidlertid også eksisterende motorvejsstrækninger, hvor de fungerer som en støjdæmpende afstandzone 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. 16. september 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
 Matr. nr. 3mv Hedegårdene, Roskilde Jorder

## Kontaktoplysninger

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

## Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

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

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

## Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

142

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

Oplysninger er indhentet d. 16. september 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 3mv Hedegårdene, Roskilde Jorder

### 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. Udpegningsen 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. 16. september 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 3mv Hedegårdene, Roskilde Jorder

### 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

143

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. 16. september 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 3mv Hedegårdene, Roskilde Jorder

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

## Råstofplaner

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

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

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

## Råstofplaner

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

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Regionen





## EJENDOMS DATA RAPPORT

Vindingevej 36, 1. 3,  
4000 Roskilde

Rapport købt 16/09 2025  
Rapport færdig 16/09 2025

144

# 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. 16. september 2025

### Matr. nr.:

Afløbsforhold..... Afløb til offentligt kloaksystem

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 258870

### 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 tilkoblet, fx alment eller privat alment vandforsyningsanlæg.

**Aktuel vandforsyning**

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

Oplysninger er indhentet d. 16. september 2025

Matr. nr.:

Vandforsyning..... Alment vandforsyningsanlæg

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 258870Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

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

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

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

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



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

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

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

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

Oplysninger er indhentet d. 16. september 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 3mv Hedegårdene, Roskilde Jorder

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

## Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

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

### Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

Oplysninger er indhentet d. 16. september 2025

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

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 3mv Hedegårdene, Roskilde Jorder

### 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. 16. september 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 3mv Hedegårdene, Roskilde Jorder

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Vindingevej 36, 1. 3,  
4000 Roskilde

Rapport købt 16/09 2025  
Rapport færdig 16/09 2025

148

# 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. 16. september 2025

Jordforureningsattest..... Se bilag Jordforureningsattest\_258870

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 258870

## 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. 16. september 2025

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

Området administreres af..... Region Sjælland

Kortlægningsnummer..... 265-00302

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 3mv Hedegårdene, Roskilde Jorder

## 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.

149

Oplysninger er indhentet d. 16. september 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 3mv Hedegårdene, Roskilde Jorder

### 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 anmeldepligt ved større jordflytning.

### Områdeklassificering

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

Oplysninger er indhentet d. 16. september 2025

### 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. 3mv Hedegårdene, Roskilde Jorder

### 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. 16. september 2025



150

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 3mv Hedegårdene, Roskilde Jorder

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Vindingevej 36, 1. 3,  
4000 Roskilde

Rapport købt 16/09 2025  
Rapport færdig 16/09 2025

# Natur, skov og landbrug

## Fredskov

Er ejendommen pålagt fredskovspligt?..... Nej

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

## Fredskov

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

Oplysninger er indhentet d. 16. september 2025

Er matrikelnummeret pålagt fredskovspligt?..... Nej

Matrikelnummer..... 3mv

Ejerlav..... Hedegårdene, Roskilde Jorder

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 258870

## Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Miljøstyrelsen

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

Telefonnummer..... 72544000

Email..... mst@mst.dk

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

## Majoratsskov

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

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

## Majoratsskov

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

Oplysninger er indhentet d. 16. september 2025

## 3mv, Hedegårdene, Roskilde Jorder

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

Matrikelnummer..... 3mv

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 258870

## 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. 16. september 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 3mv Hedegårdene, Roskilde Jorder

## 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. 16. september 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 3mv Hedegårdene, Roskilde Jorder

## 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. 16. september 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 3mv Hedegårdene, Roskilde Jorder

#### 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. 16. september 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 3mv Hedegårdene, Roskilde Jorder

#### 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. 16. september 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 3mv Hedegårdene, Roskilde Jorder

### 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. 16. september 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 258870

### 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

Vindingevej 36, 1. 3,  
4000 Roskilde

Rapport købt 16/09 2025  
Rapport færdig 16/09 2025

155

# Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer

## Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer

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

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

### Fredede fortidsminder

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

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

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

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

Oplysninger er indhentet d. 16. september 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 3mv Hedegårdene, Roskilde Jorder

### Kontaktoplysninger

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

### Fortidsmindebeskyttelseslinjer

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

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

Oplysninger er indhentet d. 16. september 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 3mv Hedegårdene, Roskilde Jorder

### 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. 16. september 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 3mv Hedegårdene, Roskilde Jorder

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

## Skovbyggelinjer

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

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

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

### Skovbyggelinje

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

Oplysninger er indhentet d. 16. september 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 3mv Hedegårdene, Roskilde Jorder

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... kommunen

## Sø- og åbeskyttelseslinjer

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

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

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

### Søbeskyttelseslinje

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

Oplysninger er indhentet d. 16. september 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 3mv Hedegårdene, Roskilde Jorder

### 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. 16. september 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 3mv Hedegårdene, Roskilde Jorder

### 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. 16. september 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 3mv Hedegårdene, Roskilde Jorder

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

Oplysninger er indhentet d. 16. september 2025

### 3mv, Hedegårdene, Roskilde Jorder

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

Ejerlav..... Hedegårdene, Roskilde Jorder

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 258870

### 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. 16. september 2025

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

Matrikelnummer..... 3mv

Ejerlav..... Hedegårdene, Roskilde Jorder

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

BFE-nummer 258870

### 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

Vindingevej 36, 1. 3,  
4000 Roskilde

Rapport købt 16/09 2025  
Rapport færdig 16/09 2025

160

# Om ejendomsdatarapporten

## Generelt om ejendomsdatarapporten

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

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

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

[Link til Appendix](#)

## Om resuméet

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

- Energimaerkning\_258870\_200002816
- Energimaerkning\_258870\_311082209
- Energimaerkning\_258870\_311810575
- Energimaerkning\_258870\_311815751
- BBR-meddelelse - 258870 - Roskilde
- Raastofplanskort
- Vejforsyningskort
- Jordforureningsattest\_258870

## Ordforklaring - ejendomsoplysninger

### Aktuel vandforsyning

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

### Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

### Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

-

### Grundvand - Følsomme indvindingsområder

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

### Aktuelle afløbsforhold

Her oplyses hvordan spildevand og regnvand bortledes fra ejendommen.

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

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

Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

-

Medlemskab af spildevandsforsyning

-

Tilstandsrapport

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

Energimærkning

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

Fredede bygninger

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

Flexboligtilladelse

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

BBR-meddelelsen

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

Elinstallationsrapport

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

Olietanke

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

Byggesag

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

Byggeskadeforsikring

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

Bevaringsværdi

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

Huslejenævnsager

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

Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat

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

### Ejendomsskat

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

### Ejendoms- og grundværdi

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

### Majoratsskov

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

### Internationale naturbeskyttelsesområder

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

### Beskyttet natur

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

### Landbrugspligt

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

### Fredskov

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

### Skovbyggelinjer

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

### Sø- og åbeskyttelseslinjer

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

### Klitfredningslinje

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

### Beskyttede sten- og jorddiger

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

### Fredede fortidsminder og 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 = -

### Strandbeskyttelseslinje

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

### Kirkebyggelinjer

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

### Landzonetilladelser

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

### Varmeforsyning

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

### Vejdirektoratets projekter

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

### Hovedstadsområdets transportkorridorer

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

### Råstofplaner

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

### Spildevandsplaner

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

### Landsplandirektiv "Udviklingsområder"

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

### Varmeplaner

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

### Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

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

### Vejforsyning

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

### Kommuneplaner

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

### Zonestatus

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



### Lokalplaner

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

### Jordforureningsattest

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

### Kortlagt jordforurening

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

### Påbud iht. jordforureningsloven

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

### Områdeklassificering

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

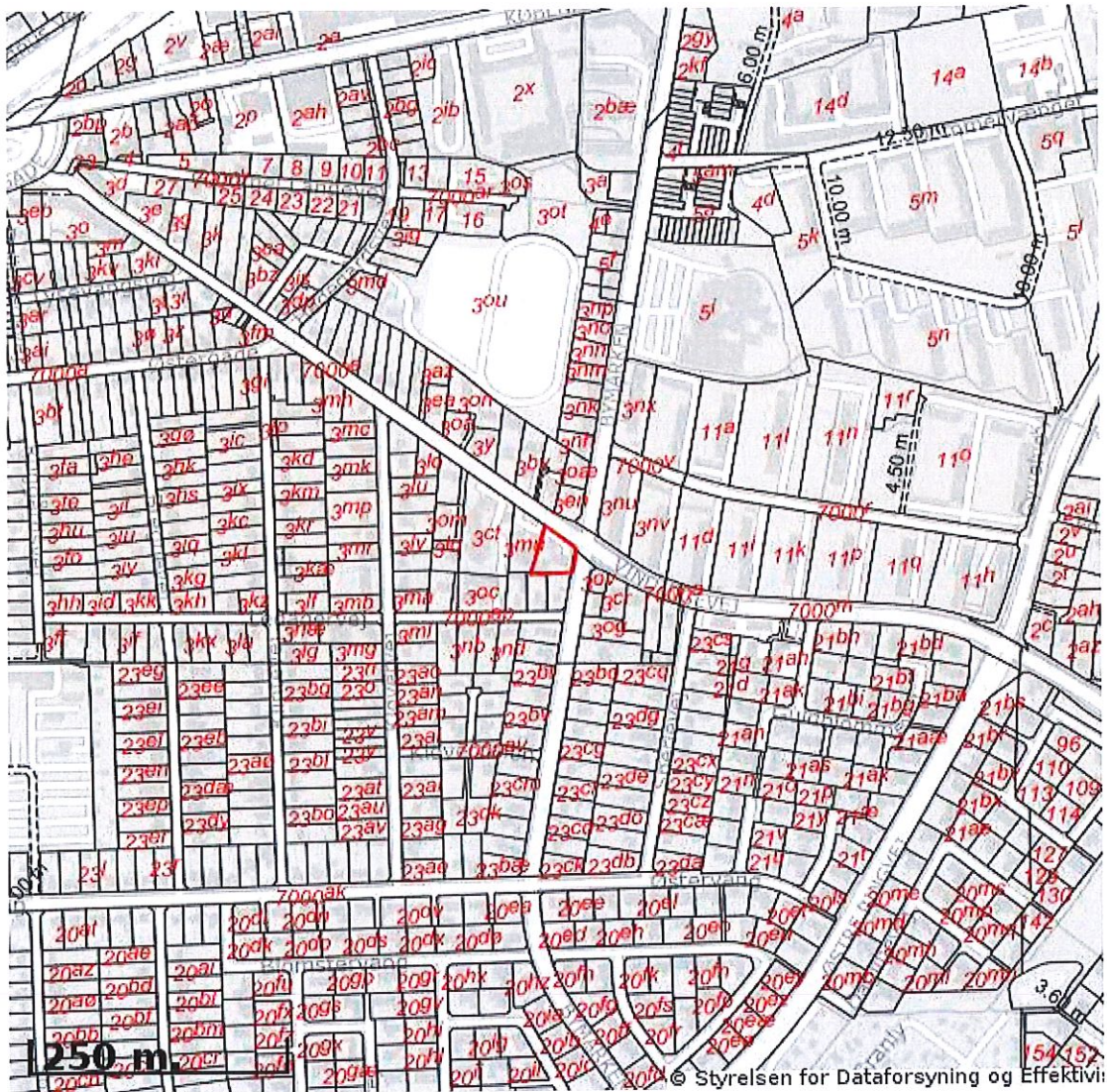
---



## EJENDOMS DATA RAPPORT

### Øversigt over råstofområder

Berørende matr. 3mv Hedegårdene, Roskilde Jorder  
Oplysninger om råstofområder er indhentet d. 16-09-2025.



Signaturforklaring:

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

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





# EJENDOMS DATA RAPPORT

166

## Oversigt over vejforsyning

Berørende matr. 3mv Hedegårdene, Roskilde Jorder  
Oplysninger om vejforsyning er indhentet d. 16-09-2025.



Signaturforklaring:

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

Kortet viser med farvermarkering 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 farvermarkering er ikke oplyst. Kontakt kommunen for oplysning om disse.



167



Energistyrelsen

## ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT

ENERGIMÆRKE OG FORSLAG TIL ENERGIFORBEDRINGER

Vindingevej 36  
4000 Roskilde

DIN BYGNING HAR  
ENERGIMÆRKE

C

Du betaler hvert år **13.400 kr.**  
mere, end du behøver i energiidgifter\*

### ENERGIKONSULENTENS BEDSTE ANBEFALINGER

1

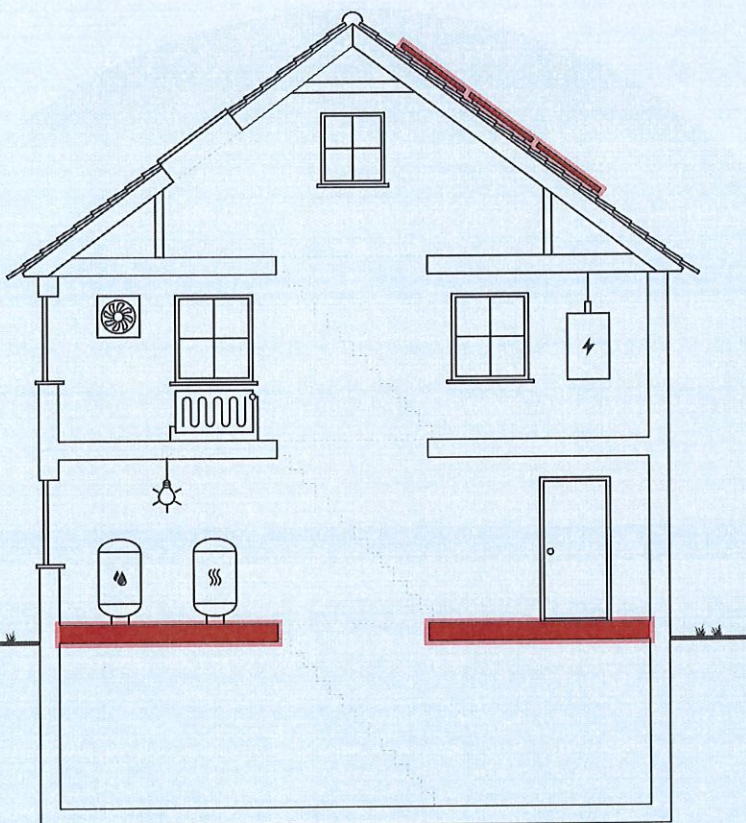
#### Montage af solceller

Årlig besparelse: 8.100 kr.  
Investering: 48.000 kr.

2

#### Isolering af uisoleret gulv mod uopvarmet kælder med 150 mm isolering

Årlig besparelse: 5.400 kr.  
Investering: 148.800 kr.



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

### BYGNINGENS ENERGIFORBRUG\*

|                                   | I DAG       | EFTER RENTABLE<br>TILTAG | DU SPARER<br>ÅRLIGT |
|-----------------------------------|-------------|--------------------------|---------------------|
| Fjernvarme                        | 72.700 kr.  | 67.400 kr.               | 5.300 kr.           |
| El til andet                      | 61.600 kr.  | 53.500 kr.               | 8.100 kr.           |
| Overskud fra solceller            | 0 kr.       | 0 kr.                    | 0 kr.               |
| Samlet energiidgift               | 134.300 kr. | 120.900 kr.              | 13.400 kr.          |
| Samlet CO <sub>2</sub> -udledning | 10,20 ton   | 8,56 ton                 | 1,64 ton            |

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

### BYGNINGENS PLACERING PÅ ENERGIMÆRKNINGSSKALAEN



#### Adresse

Vindingevej 36  
4000 Roskilde

#### Energimærkningsnummer

311815751

#### Gyldighedsperiode

5. marts 2025 - 5. marts 2035

#### Udarbejdet af

JOH Projekterende Rådgiver  
CVR-nr.: 20593733



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 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**  
8.100 kr./årligt



**CO2-reduktion**  
1.115 kg./årligt



**Investering**  
48.000 kr.



**Renoveringstid**  
Fra 1 uge til 2 uger

### ISOLERING AF UISOLERET GULV MOD UOPVARMET KÆLDER MED 150 MM ISOLERING

- 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 gulv over uopvarmet kælder"
- 3 Læs mere om den konkrete energiforbedring på [www.spareenergi.dk/isolering-af-gulv-over-uopvarmet-kaelder](http://www.spareenergi.dk/isolering-af-gulv-over-uopvarmet-kaelder)
- 4 Indhent et eller flere tilbud på energiforbedringen, udvælg den løsning, der passer dig bedst, og begynd din energiforbedring.



**Besparelse**  
5.400 kr./årligt



**CO2-reduktion**  
530 kg./årligt



**Investering**  
148.800 kr.



**Renoveringstid**  
Mere end 2 uger

### 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.



# ALLE RAPPORTENS ANBEFALINGER

## ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT STATUS OG FORBEDRINGER

SIDE 3 - BILAG

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

| RENTABLE RENOVERINGSFORSLAG                                                                |                      |             |                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------|-------------------------------------------------|
| RENOVERINGSFORSLAG                                                                         | ÅRLIG<br>BESPARELSE* | INVESTERING | REDUKTION I<br>ÅRLIGT UDLEDT<br>CO <sub>2</sub> |
| ETAGEADSKILLELSE<br>Isolering af uisolereet gulv mod uopvarmet kælder med 150 mm isolering | 5.400 kr.            | 148.800 kr. | 530 kg CO <sub>2</sub>                          |
| SOLCELLER<br>Montage af solceller                                                          | 8.100 kr.            | 48.000 kr.  | 1.115 kg CO <sub>2</sub>                        |
| ANDRE FORSLAG DER KAN VÆRE RENTABLE, HVIS DE UDFØRES SAMMEN MED ANDRE RENOVERINGER         |                      |             |                                                 |
| UDNYTTET TAGRUM<br>Efterisolering af hanebåndsloft med 400 mm isolering.                   | 800 kr.              |             | 77 kg CO <sub>2</sub>                           |
| FACADEVINDUER<br>Udskiftning af vinduer med tolags termorude til trelags energirude        | 5.400 kr.            |             | 537 kg CO <sub>2</sub>                          |
| FACADEVINDUER<br>Udskiftning af vinduer med forsatsrammer                                  | 300 kr.              |             | 28 kg CO <sub>2</sub>                           |
| OVENLYS<br>Udskiftning af ovenlysvinduer                                                   | 900 kr.              |             | 87 kg CO <sub>2</sub>                           |
| YDERDØRE<br>Udskiftning til nye butiksfacadepartier med trelags energirude                 | 14.500 kr.           |             | 1.446 kg CO <sub>2</sub>                        |
| YDERDØRE<br>Montage af nye massive, isolerede yderdøre (lejligheder).                      | 500 kr.              |             | 45 kg CO <sub>2</sub>                           |
| YDERDØRE<br>Udskiftning til nye altandøre med trelags energirude                           | 1.100 kr.            |             | 103 kg CO <sub>2</sub>                          |
| VARMEFORDELINGSPUMPER<br>Ny varmfordelingspumpe                                            | 500 kr.              |             | 35 kg CO <sub>2</sub>                           |

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

Adresse  
Vindingevej 36  
4000 Roskilde

Energimærkningsnummer  
311815751

Gyldighedsperiode  
5. marts 2025 - 5. marts 2035

Udarbejdet af  
JOH Projekterende Rådgiver  
CVR-nr.: 20593733



# FORMÅLET MED ENERGIMÆRKNINGEN

## ENERGIMÆRKINGSRAPPORT STATUS OG FORBEDRINGER

SIDE 4 - BILAG

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

Rapporten giver et overblik over de energimæssige forbedringer af bygningen, 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 CO<sub>2</sub> 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 BEREGNEDE 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

Vindingevej 36  
4000 Roskilde

#### Energimærkningsnummer

311815751

#### Gyldighedsperiode

5. marts 2025 - 5. marts 2035

#### Udarbejdet af

JOH Projekterende Rådgiver  
CVR-nr.: 20593733



# BAGGRUNDSINFORMATION

## ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT STATUS OG FORBEDRINGER

SIDE 5 - BILAG



### BYGNINGSBESKRIVELSE / Hovedbygning

ADRESSE  
Vindingevej 36, 4000 Roskilde

BYGNINGENS ANVENDELSE I FØLGE BBR  
Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-familiehus (140)

|                                     |                                                |                                                 |                                                |                                               |
|-------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| KOMMUNE NR.<br>265                  | BFE NR.<br>5311885                             | BYGNINGS NR.<br>1                               | BOLIGAREAL I BBR<br>474 m <sup>2</sup>         | ERHVERVSAREAL I BBR<br>416 m <sup>2</sup>     |
| OPFØRELSESÅR<br>1962                | OPVARMET BYGNINGSAREAL<br>678,5 m <sup>2</sup> | HERAF TAGETAGE OPVARMET<br>196,7 m <sup>2</sup> | HERAF KÆLDERETAGE OPVARMET<br>0 m <sup>2</sup> | UOPVARMET KÆLDERETAGE<br>488,8 m <sup>2</sup> |
| ÅR FOR VÆSENTLIG RENOVERING<br>2001 | VARMEFORSYNING<br>Fjernvarme                   | SUPPLERENDE VARME<br>Ingen                      |                                                |                                               |



ENERGIMÆRKE



ENERGIMÆRKE EFTER RENTABLE BESPARELSESFORSLAG



ENERGIMÆRKE EFTER ALLE BESPARELSESFORSLAG

### BYGNINGENS BEREGNEDE ENERGIBEHOV

#### Opvarmning

|                              |                            |                                                                    |
|------------------------------|----------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| FORSYNINGSFORM<br>Fjernvarme | VARMEBEHOV I kWh<br>84.950 | OMREGNET TIL ENERGIEHED FOR FORSYNINGSFORM<br>84,95 MWh fjernvarme |
|------------------------------|----------------------------|--------------------------------------------------------------------|

#### Andre energibehov

|                      |        |
|----------------------|--------|
| EL TIL ANDET*        | kWh    |
| El til bygningsdrift | 6.949  |
| El til forbrug       | 16.807 |

\*El til bygningsdrift er det elforbrug, der i beregningen går til installationer, f.eks. varmefordelingspumper, 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  
Vindingevej 36  
4000 Roskilde

Energimærkningsnummer  
311815751

Gyldighedsperiode  
5. marts 2025 - 5. marts 2035

Udarbejdet af  
JOH Projekterende Rådgiver  
CVR-nr.: 20593733



1421

**ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT**  
STATUS OG FORBEDRINGER

SIDE 6 - BILAG

**ANVENDTE ENERGIPRISER INKL. AFGIFTER VED  
BEREGNING AF BESPARELSER**

Anvendte energipriser ved beregning af  
energibesparelserne i denne rapport:

Fjernvarme

650 kr. pr. MWh

Fast afgift: 17.452 kr. pr. år

Elektricitet til andet end opvarmning

2,59 kr. pr. kWh

I forhold til energimærkets gyldighedsperiode, vil  
prisgrundlaget for rapportens forbedringsforslag kunne  
ændre sig en del, år for år.

I den anledning anbefales det til en hver tid at indhente  
dagsaktuelle tilbud fra håndværkere/leverandører, før  
renoveringsarbejder igangsættes.

Til beregning af rapportens forbedringsforslag er der  
anvendt estimerede priser, der kan variere en del fra  
aktuelle tilbudspriser, afhængig af både regionale forhold  
og valg af leverandør.

Overslagspriserne i denne beregning indeholder både  
materialepris, timeløn, moms og afgifter.

Eventuelle udgifter til løbende drift og vedligehold er ikke  
indeholdt.

**OPLYST FORBRUG INKL. MOMS OG AFGIFTER**

Denne rapport indeholder oplysninger omkring det  
faktiske forbrug, som energikonsulenten har indhentet ved  
udførelsen af energimærket. Oplysningerne om det  
faktiske forbrug kan ses under afsnittet OPLYST  
ENERGIFORBRUG.

**FORBEHOLD FOR PRISER PÅ INVESTERING I  
ENERGIBESPARELSE**

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

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

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

**DESTRUKTIVE UNDERSØGELSER**

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

**FIRMA**

Firmanummer: 600180

CVR-nummer: 20593733

JOH Projekterende Rådgiver

Blågårdsgade 8, 3

2200 København N

[www.hustjek.nu](http://www.hustjek.nu)[info@johenergi.dk](mailto:info@johenergi.dk)

tlf. 6140 1661

Ved energikonsulent

Jan Ole Hansen

**RAPPORTENS GYLDIGHED**

Gyldig fra 5. marts 2025 til den 5. marts 2035

**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.

<https://ens.dk/analyser-og-statistik/klagevejledning>

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

**BEHANDLING AF OPLYSNINGER**

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

[https://ens.dk/analyser-og-statistik/lovgivning-om-  
energimaerkning](https://ens.dk/analyser-og-statistik/lovgivning-om-energimaerkning)**Adresse**Vindingevej 36  
4000 Roskilde**Energimærkningsnummer**

311815751

**Gyldighedsperiode**

5. marts 2025 - 5. marts 2035

**Udarbejdet af**JOH Projekterende Rådgiver  
CVR-nr.: 20593733



# ENERGIKONSULENTENS SUPPLERENDE KOMMENTARER

## ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT STATUS OG FORBEDRINGER

SIDE 7 - BILAG

Ejendommen er udført som 2 bygninger forbundet med svalegang.

Beregningerne er foretaget på baggrund af opmåling, et fagligt skøn og oplysninger fra repræsentant ved besigtigelsen - der forelå ikke relevant tegningsmateriale til at fastslå isoleringsforhold - der er ikke foretaget destruktive indgreb for kontrol af lukkede konstruktioner.

Nogle konstruktioner er skjulte. Derfor er enkelte af de eksisterende konstruktioner anslåede.

I energimærkningen foretages et skøn ved utilgængelige konstruktioner baseret på tidstypiske byggeskikke og krav samt den aktuelle bygnings isoleringsniveau i øvrigt. Samme skøn gør sig gældende for varme anlæg m.v.. Der tages i den forbindelse forbehold for afvigelser fra faktiske forhold, der kan have betydning for energimærkningens besparelsesforslag.

Det oplyses at der er lagt nyt tag i 2018.

Den isoleringsmæssige tilstand i skunkrum kunne ikke registreres, da der ikke er adgangsmulighed. Ud fra øvrige isoleringsmæssige forhold er isoleringsgraden skønnet

### KOMMENTARER TIL BYGNINGSBESKRIVELSEN

Det af energikonsulenten registrerede opvarmede erhversareal i bygningen er mindre end arealet angivet i BBR-ejermeddelelsen.

Det af energikonsulenten registrerede opvarmede boligareal i bygningen er mindre end arealet angivet i BBR-ejermeddelelsen.

**Adresse**

Vindingevej 36  
4000 Roskilde

**Energimærkningsnummer**

311815751

**Gyldighedsperiode**

5. marts 2025 - 5. marts 2035

**Udarbejdet af**

JOH Projekterende Rådgiver  
CVR-nr.: 20593733



# GENNEMGANG AF BYGNINGENS ENERGITILSTAND

## ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT STATUS OG FORBEDRINGER

SIDE 8 - BILAG

På de følgende sider kan du se en detaljeret beskrivelse af energitilstanden af din bygning, 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

#### UDNYTTET TAGRUM

##### STATUS

Skråvægge skønnes isoleret med 200 mm mineraluld.

Lodrette skunkvægge skønnes isoleret med 200 mm mineraluld.  
Øvrige skunke er uisolerede.

Loft mod vandret skunk skønnes med 200 mm isolering.

Hanebåndsløft skønnes isoleret med 100 mm mineraluld. Isolering ligger i træbjælkelaget.

##### RENOVERINGSFORSLAG

Efterisolering af hanebåndsløfter med 400 mm isolering. Eksisterende isolering bevares, så der efter fremtidige forhold er isoleret med 500 mm. Der etableres ny gangbro i tagrummet, eller hvis der findes en eksisterende, skal denne hæves til de nye isoleringsforhold.  
Det skal dog bemærkes at beboere derved mister "pulterrum".

##### ÅRLIG BESPARELSE

800 kr.

##### INVESTERING

### YDERVÆGGE

#### HULE YDERVÆGGE

##### STATUS

Ydervægge er udført som 35 cm hulmur. Vægge består udvendigt og indvendigt af tegl. Hulrummet skønnes isoleret med mineraluldsbatts.

Ydervægge er udført som 35 cm hulmur. Vægge består udvendigt og indvendigt af tegl. Hulrummet skønnes isoleret med mineraluldsbatts, og der er bygget ca. 100 mm isoleringsvæg på udvendigt.



145

**ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT**  
STATUS OG FORBEDRINGER

SIDE 9 - BILAG

**LETTE YDERVÆGGE****STATUS**

Ydervægge er udført som let konstruktion med beklædning ud- og indvendig. Hulrum mellem beklædninger skønnes isoleret med 75 mm mineraluld.  
Konstruktions- og isoleringsforhold er skønnet ud fra opførelsestidspunktet.

**VINDUER, OVENLYS OG DØRE****FACADEVINDUER****STATUS**

Vinduerne er monteret med tolags energirude.  
Enkelte vinduer er monteret med etlags glastrude og forsatsrude.

**RENOVERINGSFORSLAG**

Vinduer med tolags termorude foreslås udskiftet til nye vinduer med energiruder, energiklasse A.

**ÅRLIG BESPARELSE**

5.400 kr.

**INVESTERING****RENOVERINGSFORSLAG**

Vinduerne med etlag glas og forsatsrude udskiftet til nye vinduer med energiruder, energiklasse A.

**ÅRLIG BESPARELSE**

300 kr.

**INVESTERING****OVENLYS****STATUS**

Ovenlysvinduer monteret med tolags termorude.  
Enkelte af ovenlysvinduerne er monteret med energirude.

**RENOVERINGSFORSLAG**

Ovenlysvinduer foreslås udskiftet til nye med energiruder, energiklasse A.

**ÅRLIG BESPARELSE**

900 kr.

**INVESTERING****YDERDØRE****STATUS**

Massive yderdøre med isolerede fyldninger og beklædning på begge sider.  
Enkelte massive yderdøre er uisolaret.  
Altandøre er med en rude af tolags termoglas.  
Butiksfacadepartier med glasdør er monteret med etlags glastrude.

Adresse  
Vindingevej 36  
4000 Roskilde

Energimærkningsnummer  
311815751

Gyldighedsperiode  
5. marts 2025 - 5. marts 2035

Udarbejdet af  
JOH Projekterende Rådgiver  
CVR-nr.: 20593733



|                                                                                                                           |                                       |                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------|
| <b>RENOVERINGSFORSLAG</b><br>Facadepartier med glasdør foreslås udskiftet til nyt parti, med energiruder, energiklasse A. | <b>ÅRLIG BESPARELSE</b><br>14.500 kr. | <b>INVESTERING</b> |
| <b>RENOVERINGSFORSLAG</b><br>Udskiftning af yderdøre til nye døre med isolerede fyldninger.                               | <b>ÅRLIG BESPARELSE</b><br>500 kr.    | <b>INVESTERING</b> |
| <b>RENOVERINGSFORSLAG</b><br>Altandøre foreslås udskiftet til nye, monteret med energiruder, energiklasse A.              | <b>ÅRLIG BESPARELSE</b><br>1.100 kr.  | <b>INVESTERING</b> |

**GULVE****ETAGEADSKILLELSE****STATUS**

Gulv mod uopvarmet kælder, letklinkerbeton med trægulv er uisolaret.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                      |                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>RENOVERINGSFORSLAG</b><br>Isolering af uisolaret gulv mod uopvarmet kælder med 150 mm isolering. Montering af nedhængt loft i kælder på underside af etageadskillelse af letklinkerbeton. Der udføres effektiv dampspærre og afsluttes med godkendt beklædning. Det er vigtigt at have fokus på at rumhøjden ikke gøres lavere end bygningsreglementets krav herfor. Efter isoleringen af etageadskillelsen vil temperaturen i kælderen blive lavere. Herved øges risikoen for fugtproblemer, hvis der ikke ventileres. Det anbefales at etablere udeluftventiler i alle rum, og husejeren bør instrueres i korrekt udluftning af kælderen så fugt mv. undgås. | <b>ÅRLIG BESPARELSE</b><br>5.400 kr. | <b>INVESTERING</b><br>148.800 kr. |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|

**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.

**VARMEANLÆG****FJERNVARME****STATUS**

Bygningen opvarmes med fjernvarme. Anlægget (Gemina Termix fra 2012) er udført med isoleret varmeveksler og indirekte centralvarmevand 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.

**VARMEFORDELING****VARMEFORDELING****STATUS**

Den primære opvarmning af ejendommen sker via radiatorer i opvarmede rum. Varmefordelingsrør skønnes udført som to-strengs anlæg.

**VARMERØR****STATUS**

Fjernvarmerør er udført som 1 1/4" stålrør. Rørene er isoleret med 30 mm isolering.

Varmefordelingsrør er udført som 3/4" stålrør. Rørene er isoleret med 30 mm isolering.

Varmerør er udført som type DN 25, fremført under jorden (Ingeniørgang) i præisoleret kappe.

**VARMEFORDELINGSPUMPER****STATUS**

I varmeanlægget er der monteret en fordelingspumpe, af fabrikat Grundfos, type UPE. Pumpen har en maksimal effekt på 250 Watt.

**RENOVERINGSFORSLAG**

Der foreslås montage af ny varmfeddelingspumpe. Det vurderes at den eksisterende pumpe kan udskiftes til en mere effektiv fordelingspumpe.

**ÅRLIG BESPARELSE**

500 kr.

**INVESTERING**



**AUTOMATIK****STATUS**

Det forudsættes i beregningen at der er monteret termostatiske reguleringsventiler på alle radiatorer til regulering af korrekt rumtemperatur.

Udenfor fyringssæsonen forudsættes det i beregninger at fordelingsanlæg til varmekilder kan afbrydes, enten automatisk via udeføler eller manuelt ved at lukke ventiler.

Ud over andet automatik i de enkelte rum, er der monteret automatik der styres efter udetemperatur. Denne overstyrer regulering i de enkelte rum.

**VARMT BRUGSVAND****VARMT BRUGSVAND****STATUS**

I beregningen er der indregnet et varmtvandsforbrug på 250 liter pr. m<sup>2</sup> opvarmet boligareal pr. år.

**VARMTVANDSRØR****STATUS**

Tilslutningsrør til varmtvandsveksler er udført som 3/4" stålør. Rørene er uisolaret.

Brugsvandsrør og cirkulationsledning er udført som 3/4" stålør. Rørene er isoleret med 20 mm isolering.

**VARMTVANDSPUMPER****STATUS**

På varmtvandsrør og cirkulationsledning er monteret en pumpe af fabrikat Grundfos, Type Alpha2, 22 W

På tilslutningsrør til varmtvandsveksler er monteret en ældre ladekredspumpe med trinregulering med en effekt på 75 W. ladekredspumpen er af fabrikat Grundfos

**VARMTVANDSBEHOLDER****STATUS**

Varmt brugsvand produceres via gennemstrømningsvandvarmer, fabrikat Termix.



149

**ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT**  
STATUS OG FORBEDRINGER

SIDE 13 - BILAG

**EL****BELYSNING****STATUS**

Erhvervsarealet har ingen eller meget sparsomt belysningsanlæg monteret. I gældende håndbog for energikonsulenter (HB2023), skal arealet derfor indregnes med et standard belysningsanlæg. Dette er udført efter gældende regler.

**SOLCELLER****STATUS**

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>. 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.

**ÅRLIG BESPARELSE**

8.100 kr.

**INVESTERING**

48.000 kr.

**Adresse**  
Vindingevej 36  
4000 Roskilde

**Energimærkningsnummer**  
311815751

**Gyldighedsperiode**  
5. marts 2025 - 5. marts 2035

**Udarbejdet af**  
JOH Projekterende Rådgiver  
CVR-nr.: 20593733



180

## OPLYST ENERGIFORBRUG

ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT  
STATUS OG FORBEDRINGER

SIDE 14 - BILAG

ADRESSE

Vindingevej 36, 4000 Roskilde

KOM-, EJD- OG BYGNINGSNR  
265-113133-1BFE NR  
5311885

## OPLYST FORBRUG INKL. MOMS OG AFGIFTER

Herunder vises det oplyste forbrug for afregningsperioderne.

## Fjernvarme

|                |                                    |
|----------------|------------------------------------|
| Varmeudgifter  | 83.212 kr. i afregningsperioden    |
| Fast afgift    | 38.852 kr. pr. år                  |
| Varmeforbrug   | 106,30 MWh fjernvarme              |
| Aflæst periode | 1. januar 2024 - 31. december 2024 |

## OPLYST FORBRUG OMREGNET TIL NORMALÅRS FORBRUG

Herunder vises det oplyste forbrug omregnet til et normalt gennemsnitsår. Det er normalårets forbrug, der kan sammenlignes med det beregnede forbrug.

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Varmeudgifter     | 89.200 pr. år         |
| Fast afgift       | 38.852 pr. år         |
| Varmeudgift i alt | 128.052 pr. år        |
| Varmeforbrug      | 113,95 MWh fjernvarme |
| CO2 udledning     | 7,41 ton CO2 pr. år   |

## Adresse

Vindingevej 36  
4000 Roskilde

## Energimærkningsnummer

311815751

## Gyldighedsperiode

5. marts 2025 - 5. marts 2035

## Udarbejdet af

JOH Projekterende Rådgiver  
CVR-nr.: 20593733

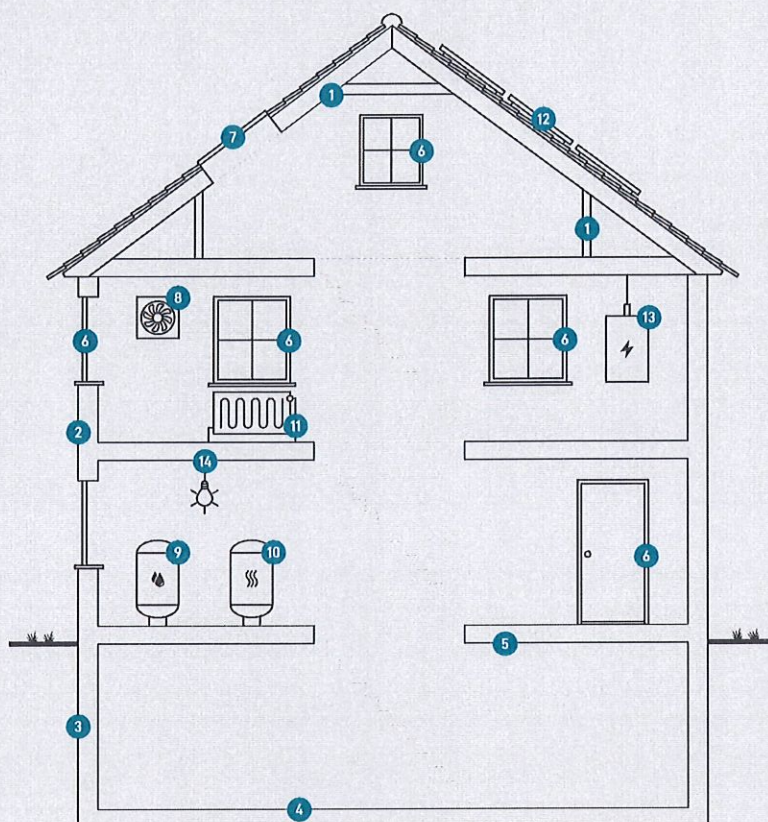


# IKONFORKLARING

## ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT STATUS OG FORBEDRINGER

SIDE 15 - BILAG

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 kældervægge, 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 uopvarmet 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 varmefordelingsanlæg, 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. varmefordelingspumper, varmtvandspumper og vindmøller.

14

### Belysning

Bygningens belysning. Kun relevant ved energimærkning af store bygninger, som f.eks. etagebyggeri og erhverv.

#### Adresse

Vindingevej 36  
4000 Roskilde

#### Energimærkningsnummer

311815751

#### Gyldighedsperiode

5. marts 2025 - 5. marts 2035

#### Udarbejdet af

JOH Projekterende Rådgiver  
CVR-nr.: 20593733



182

# ENERGIMÆRKE

FOR BYGNINGEN

**Vindingevej 36  
4000 Roskilde**

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 5. marts 2025 til den 5. marts 2035  
Energimærkningsnummer: 311815751



Ejendommens adresse  
Vindingevej 36 og 36 A  
DK-4000 Roskilde

Ejer/administrator  
130 EF Svalegården  
c/o Vestegnens Boligadministration ApS  
Darup Mosevej 3, Glim  
DK-4000 Roskilde

## FORDELINGSREGNSKAB Afregning 2024 Varmeudgifter

Ejendoms nr.  
0500/52044

Kunde nr.  
107957

Udskrevet d.  
15-02-2025

Afregningsperiode  
01-01-2024 - 31-12-2024

### Servicemeddelelse

Fordelingsregnskabet er baseret på målinger fra vand- og energimålere, der var installeret i afregningsperioden. I den periode kan vi se, at alle eller en del af målerne har været i drift i mere end 9 år. Hvis du ikke har foretaget en kontrol eller udskiftning af målerne efterfølgende, skal vi gøre opmærksom på, at dette er lovpligtigt jf. Bekendtgørelse 582 af 28. maj 2018.

Du kan kontakte Techem direkte på tlf.: 87447705 / salg@techem.dk for mere info om, hvilken service vi tilbyder i den forbindelse.

Det er ejendomsejer/administrator der er ansvarlig for overholdelse af:  
Kontrolsystem jf. Sikkerhedsstyrelsens bekendtgørelse 582.

### FORDELINGSREGNSKAB

|                               | Mængde Fjernvarme i MWh | Afregning modtaget | Udgift i DKK | Mellemsum i DKK   | I alt i DKK       |
|-------------------------------|-------------------------|--------------------|--------------|-------------------|-------------------|
| <b>■ Varmeudgifter</b>        |                         |                    |              |                   |                   |
| <b>Energiforbrug</b>          |                         |                    |              |                   |                   |
| Fjernvarme                    | 106,300                 | 31-01-2025         | 102.817,59   | 102.817,59        |                   |
| Forbrug                       | 106,300                 |                    |              |                   |                   |
| <b>Varmeudgifter</b>          |                         |                    |              | <b>102.817,59</b> | <b>102.817,59</b> |
| <b>■ Øvrige udgifter</b>      |                         |                    |              |                   |                   |
| Varmeregnskabshonorar         |                         |                    | 4.052,39     | 4.052,39          |                   |
| EED forbrugsoplysninger       |                         |                    | 983,25       | 983,25            |                   |
| <b>I alt: Øvrige udgifter</b> |                         |                    |              | <b>5.035,64</b>   | <b>5.035,64</b>   |
| <b>Fordelingstal</b>          |                         |                    |              |                   | <b>107.853,23</b> |

### Fordeling af ejendommens udgifter

|                                      | I alt: i DKK     | : | Enheder i alt      | = | Pris pr. enhed        |
|--------------------------------------|------------------|---|--------------------|---|-----------------------|
| <b>Varmeudgifter</b>                 | <b>77.113,19</b> |   |                    |   |                       |
| 32,61% Grundgebyr                    | 25.146,61        | : | 1.018,000 m²       | = | 24,701974 DKK/m²      |
| 67% Forbrugsudgifter:                | 51.966,58        |   |                    |   |                       |
| Gulvvarme 1,330%                     | -691,16          |   |                    |   |                       |
| Fordelingstal                        | 51.275,42        |   |                    |   |                       |
| 92,48% Forbrugsudgifter Varme        | 47.419,51        | : | 40.946,000 Enheder | = | 1,158099 DKK/Enheder  |
| 7,52% Forbrugsudgifter Energimåler   | 3.855,91         | : | 5.998,000 kWh      | = | 0,642866 DKK/kWh      |
| <b>Varmtvandsudgifter</b>            | <b>25.704,40</b> |   |                    |   |                       |
| 40% Haneandele                       | 10.281,76        | : | 59,000 Andele      | = | 174,267119 DKK/Andele |
| 60% Forbrugsudgifter Varmtvandsmåler | 15.422,64        | : | 521,530 m³         | = | 29,571913 DKK/m³      |
| <b>Øvrige udgifter</b>               | <b>5.035,64</b>  |   |                    |   |                       |
| Varmeregnskabshonorar                | 4.052,39         | : | 1.018,000 m²       | = | 3,980737 DKK/m²       |
| EED forbrugsoplysninger              | 983,25           | : | 12,000 Andele      | = | 81,937500 DKK/Andele  |

Fortsættes...

184

Techem Danmark A/S  
Trindsevej 7 A-B · DK-8000 Aarhus C  
Telefon 87 44 77 00 ·  
E-mail info@techem.dk

Ejendommens adresse  
Vindingevej 36 og 36 A  
DK-4000 Roskilde

Ejer/administrator  
130 EF Svalegården  
c/o Vestegnens Boligadministration ApS  
Darup Mosevej 3, Glim  
DK-4000 Roskilde

**FORDELINGSREGNSKAB**  
**Afregning 2024**  
**Varmeudgifter**

Ejendoms nr.  
0500/52044

Kunde nr.  
107957

Udskrevet d.  
15-02-2025

Afregningsperiode  
01-01-2024 - 31-12-2024

... fortsat

|                                        | I alt:<br>i DKK | : | Enheder i alt | = | Pris pr. enhed       |
|----------------------------------------|-----------------|---|---------------|---|----------------------|
| <b>Fælles faciliteter</b>              |                 |   |               |   |                      |
| Varmt vand Fælles vaskeri              | 183,14          | : | 11,000 Andele | = | 16,649091 DKK/Andele |
| EED forbrugsoplysninger Fælles vaskeri | 81,94           | : | 11,000 Andele | = | 7,449091 DKK/Andele  |

Ejendommens adresse  
Vindingevej 36 og 36 A  
DK-4000 Roskilde

Ejer/administrator  
130 EF Svalegården  
c/o Vestegnens Boligadministration ApS  
Darup Mosevej 3, Glim  
DK-4000 Roskilde

## FORDELINGSREGNSKAB Afregning 2024 Koldtvandsudgifter

Ejendoms nr.  
0500/52044

Kunde nr.  
107957

Udskrevet d.  
15-02-2025

Afregningsperiode  
01-01-2024 - 31-12-2024

### ■ Servicemeddelelse

Fordelingsregnskabet er baseret på målinger fra vand- og energimålere, der var installeret i afregningsperioden. I den periode kan vi se, at alle eller en del af målerne har været i drift i mere end 9 år. Hvis du ikke har foretaget en kontrol eller udskiftning af målerne efterfølgende, skal vi gøre opmærksom på, at dette er lovpligtigt jf. Bekendtgørelse 582 af 28. maj 2018.

Du kan kontakte Techem direkte på tlf.: 87447705 / salg@techem.dk for mere info om, hvilken service vi tilbyder i den forbindelse.

Det er ejendomsejer/administrator der er ansvarlig for overholdelse af:  
Kontrolsystem jf. Sikkerhedsstyrelsens bekendtgørelse 582.

### ■ FORDELINGSREGNSKAB

|                                  | Mængde Fjernvarme i MWh | Afregning modtaget | Udgift<br>i DKK | Mellemsum<br>i DKK | I alt<br>i DKK   |
|----------------------------------|-------------------------|--------------------|-----------------|--------------------|------------------|
| <b>■ Koldtvandsudgifter</b>      |                         |                    |                 |                    |                  |
| Koldtvandsudgifter               |                         | 31-01-2025         | 65.209,47       | 65.209,47          |                  |
| Honorar koldtvandsregnskab       |                         |                    | 1.558,81        | 1.558,81           |                  |
| <b>I alt: Koldtvandsudgifter</b> |                         |                    |                 | <b>66.768,28</b>   | <b>66.768,28</b> |
| <b>Fordelingstal</b>             |                         |                    |                 |                    | <b>66.768,28</b> |

### ■ Fordeling af ejendommens udgifter

|                                   | I alt:<br>i DKK | : | Enheder i alt            | = | Pris pr. enhed               |
|-----------------------------------|-----------------|---|--------------------------|---|------------------------------|
| <b>Koldtvandsudgifter</b>         |                 |   |                          |   |                              |
| Koldtvandsudgifter                | 66.768,28       | : |                          |   |                              |
| Koldtvandsudgifter                | 65.209,47       | : | 938,860 m <sup>3</sup>   | = | 69,456010 DKK/m <sup>3</sup> |
| Honorar koldtvandsregnskab        | 1.558,81        | : | 1.018,000 m <sup>2</sup> | = | 1,531248 DKK/m <sup>2</sup>  |
| <b>Fælles koldt vand</b>          |                 |   |                          |   |                              |
| Koldtvandsudgifter Fælles vaskeri | 748,73          | : | 11,000 Andele            | = | 68,066364 DKK/Andele         |



186

## ■ Beboer nr. 0008/0-01

EDB nr. 00000001:

Navn Carsten Nødskov Brogaard Pedersen  
 Gade Vindingevej 36  
 Etage 1.3

**Varmeudgifter**

|                        |           |   |                   |   |          |
|------------------------|-----------|---|-------------------|---|----------|
| Grundgebyr             | 24,701974 | x | 94,000 m²         | = | 2.321,99 |
| Forbrugsudgifter Varme | 1,158099  | x | 4.744,400 Enheder | = | 5.494,48 |

Fortsættes...

(1) Antal beboede dage i afregningsperioden

## ■ Beboer nr. 0008/0-01

EDB nr. 00000001:

Navn Carsten Nødskov Brogaard Pedersen  
 Gade Vindingevej 36  
 Etage 1.3

**Koldtvandsudgifter**

|                            |           |   |           |   |          |
|----------------------------|-----------|---|-----------|---|----------|
| Koldtvandsudgifter         | 69,456010 | x | 61,500 m³ | = | 4.271,54 |
| Honorar koldtvandsregnskab | 1,531248  | x | 94,000 m² | = | 143,94   |

**Fælles koldt vand**

|                                   |           |   |              |   |       |
|-----------------------------------|-----------|---|--------------|---|-------|
| Koldtvandsudgifter Fælles vaskeri | 68,066364 | x | 1,000 Andele | = | 68,07 |
|-----------------------------------|-----------|---|--------------|---|-------|

**Mellemsum Koldtvandsudgifter**

4.483,55

A'conto Koldtvandsudgifter

**Tilbagebetaling: Koldtvandsudgifter**

...fortsat

## ■ Beboer nr. 0008/0-01

EDB nr. 00000001:

Navn Carsten Nødskov Brogaard Pedersen  
 Gade Vindingevej 36  
 Etage 1.3

|                              |          |   |           |   |      |
|------------------------------|----------|---|-----------|---|------|
| Forbrugsudgifter Energimåler | 0,642866 | x | 0,000 kWh | = | 0,00 |
|------------------------------|----------|---|-----------|---|------|

**Varmtvandsudgifter**

|             |            |   |              |   |          |
|-------------|------------|---|--------------|---|----------|
| Hændeandele | 174,267119 | x | 6,000 Andele | = | 1.045,60 |
|-------------|------------|---|--------------|---|----------|

|                                  |           |   |           |   |          |
|----------------------------------|-----------|---|-----------|---|----------|
| Forbrugsudgifter Varmtvandsmåler | 29,571913 | x | 35,250 m³ | = | 1.042,41 |
|----------------------------------|-----------|---|-----------|---|----------|

**Øvrige udgifter**

|                       |          |   |           |   |        |
|-----------------------|----------|---|-----------|---|--------|
| Varmeregnskabshonorar | 3,980737 | x | 94,000 m² | = | 374,19 |
|-----------------------|----------|---|-----------|---|--------|

|                         |           |   |              |   |       |
|-------------------------|-----------|---|--------------|---|-------|
| EED forbrugsoplysninger | 81,937500 | x | 1,000 Andele | = | 81,94 |
|-------------------------|-----------|---|--------------|---|-------|

**Fælles faciliteter**

|                           |           |   |              |   |       |
|---------------------------|-----------|---|--------------|---|-------|
| Varmt vand Fælles vaskeri | 16,649091 | x | 1,000 Andele | = | 16,65 |
|---------------------------|-----------|---|--------------|---|-------|

|                                        |          |   |              |   |      |
|----------------------------------------|----------|---|--------------|---|------|
| EED forbrugsoplysninger Fælles vaskeri | 7,449091 | x | 1,000 Andele | = | 7,45 |
|----------------------------------------|----------|---|--------------|---|------|

**Mellemsum Varme/varmt vand**

10.384,71

A'conto Varme/varmt vand

**Tilbagebetaling: Varme/varmt vand**